

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO

OFERTA PÚBLICA DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC HOTELEIRO

BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER

BBC BOULEVARD BUSINESS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SPE LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Diogo Álvares, nº 2.380, sala 11, Bairro Jardim Santana CEP 13.088-654, inscrita no CNPJ sob o nº 97.536.711/0001-17 ("Incorporadora") e **TRANSAMERICA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 18.591, Bairro Vila Almeida CEP 04795-901, inscrita no CNPJ sob o nº 56.548.779/0001-39 ("Administradora"), na qualidade de Ofertantes dos CICs do empreendimento Hoteleiro "Boulevard Business Hotel & Convention Center" ("Oferta"), cujo registro perante a CVM foi dispensado nos termos do artigo 4º da ICVM 400/03, de 29/12/2003 e Deliberação 734/15 de 17/03/2015 em 05 de setembro de 2018, conforme Ofício de nº 496/2018/CVM/SRE/GER-2, vêm, nos termos do artigo 42, parágrafo único e artigo 17 da Instrução CVM 602/18, de 27/08/2018 ("ICVM 602"), comunicar o início da oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro ("CIC"), perfazendo o valor total de

R\$ 52.568.500,00

(Cinquenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e oito mil e quinhentos reais)
Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Resumido", cuja definição engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência)

1. DO EMPREENDIMENTO

Os CIC objetos da Oferta se referem exclusivamente ao subcondomínio hoteleiro BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER ("Condo-Hotel"), que compõe o empreendimento imobiliário denominado BOULEVARD BUSINESS HOTEL, CONVENTION CENTER & HOUSING FLATS – HOLAMBRA, composto por um conjunto de edificações que serão construídas no terreno de propriedade da Incorporadora, conforme matrícula nº 76.360, registrada no Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, destinadas a fins comerciais, de serviços e hoteleiro, de acordo com a Lei de Condomínio e Incorporações e artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, que tratam do condomínio edilício e incorporações imobiliárias. O Memorial de Incorporação do Empreendimento foi arquivado junto ao Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, sob R.09 em 17 de abril de 2018. As obras do empreendimento estão previstas para terem início em setembro de 2018, com término em agosto de 2020. O Condo-Hotel contará com 100 (cem) apartamentos-hotel, destinados à exploração hoteleira e atividades inerentes à sua administração, nos termos da Lei Geral do Turismo, conforme informações constantes no Prospecto Resumido. A administração do empreendimento compete à Administradora, empresa com expertise na gestão/administração hoteleira, utilizando a marca "TRANSAMÉRICA", com a possibilidade de contratação futura de *asset manager*, que atuará perante a Administradora na defesa dos interesses, direitos, obrigações e faculdades da Incorporadora e, posteriormente, dos Condôminos. Em se tratando de investimento hoteleiro, o proprietário da unidade autônoma ("Investidor") não poderá usar sua unidade autônoma para uso residencial ou qualquer outro que não seja hoteleiro, tampouco poderá ceder o uso e gozo da unidade a terceiro que não seja a Administradora. Deste modo, para garantir a exploração conjunta e homogênea pela Administradora, a participação do investidor no pool é obrigatória. A exploração hoteleira será realizada por meio de constituição de Sociedade em Conta de Participação, ao qual os investidores deverão aderir, instituindo Comodato em favor da Administradora. Por serem sócios da Sociedade em Conta de Participação, os Sócios Participantes têm o direito de receber a parte a que fizerem jus na distribuição dos resultados da Sociedade em Conta de Participação, nos termos do Contrato de Constituição da SCP e Prospecto Resumido.

2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

2.1. Quantidade de CIC ofertados: Serão ofertados 100 (cem) CIC, no valor total de até R\$ 52.568.500,00 (Cinquenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e oito mil e quinhentos reais), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no memorial de incorporação, Prospecto Resumido e legislação vigente.

2.2. Estruturação jurídica dos CIC: A Oferta se destina a investidores que cumpram os requisitos estabelecidos no inciso III, alínea "a", da Deliberação CVM nº 734/2015, possuindo ao menos R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) de patrimônio ou investindo ao menos R\$300.000,00 (trezentos mil reais) na Oferta, e que assinem a declaração constante no Anexo I do Prospecto Resumido. O investimento ocorrerá mediante a aquisição de ao menos uma unidade autônoma do Condo-Hotel, com a celebração de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, sendo a operação intermediada por corretor de imóveis ou empresa corretora, nos termos previstos no Prospecto Resumido e seu Anexo VII. O investidor, por meio da celebração de Termo de Adesão à SCP, irá ceder os direitos de uso das unidades autônomas hoteleiras do Condomínio, por meio de comodato, incluindo o direito de uso das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência da SCP, para que a Sócia Ostensiva (Administradora) as explore conjuntamente, constituindo, assim, um "pool" hoteleiro visando à obtenção de resultados comuns aderirá a Sociedade em Conta de Participação. A cada um dos Sócios Participantes é atribuída a quantidade de Cotas-Partes indicada no Quadro Resumo do compromisso de compra e venda, tendo por base a(s) unidade(s) autônoma(s) de que for titular. Todas as obrigações assumidas perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações hoteleiras, serão assumidas pela Administradora (na qualidade de Sócia Ostensiva), que não tem poderes para constituir obrigações em nome dos Sócios Participantes. Adicionalmente, será celebrado Contrato de Gestão Estratégica em Assembleia de Instalação Pré-Operacional do Condo-Hotel, por meio do qual a *asset manager* obrigará-se a prestar serviços de assessoria, tendo como objetivo específico zelar pelo investimento no Condo-Hotel, por meio do emprego de todo seu expertise, atuando com zelo e diligência, prestando contas aos Condôminos por meio dos membros do corpo diretivo do Condo-Hotel de sua gestão, transferindo-lhes as vantagens que em seu lugar auferir, dando-lhes consultoria e fiscalizando as

atividades desenvolvidas pela Administradora. Os dividendos de cada Sócio Participante, calculados de acordo com o número e tipo da(s) unidade(s) autônoma(s) e com base no Resultado Líquido, deverão observar o número total de unidades autônomas integrantes do Pool e serão apurados e pagos anualmente, podendo, no entanto, ser objeto de adiantamentos mensais, sempre que, por recomendação da Administradora baseada em sua experiência profissional, a situação econômica e de caixa da SCP assim o permitir, e mediante deliberação escrita favorável do Conselho Fiscal.

2.3. **Preço unitário do CIC:** Os valores unitários indicados dos CIC, conforme a unidade autônoma adquirida, são indicados a seguir:

Unidade	Tipo	Metragem	Valor (R\$)*
Suíte	I	20,06 m ²	501.500,00
Suíte	II	19,97 m ²	499.250,00
Suíte	III	23,62 m ²	590.500,00
Suíte	IV	21,87 m ²	546.750,00
Suíte Panorâmica	I	33,16 m ²	829.000,00
Suíte Panorâmica	II	34,21 m ²	855.250,00

*Valor de tabela para cada tipo de unidade autônoma, incluindo custos estimados de corretagem. O efetivo preço de venda de cada unidade está sujeito a condições de mercado e negociais.

2.4. **Valor total da Oferta:** O valor total da oferta é de **R\$52.568.500,00 (cinquenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e oito mil e quinhentos reais)**, uma vez que compreende a comercialização de 72 (setenta e duas) unidades Suíte Tipo I, 8 (oito) unidades Suíte Tipo II, 8 (oito) unidades Suíte Tipo III, 8 (oito) unidades Suíte Tipo IV, 2 (duas) unidades Suíte Panorâmica Tipo I e 2 (duas) unidades Suíte Panorâmica Tipo II.

3. PRAZO DA DISTRIBUIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS

Observadas as disposições aplicáveis, a comercialização dos CIC terá início somente após i) a obtenção de dispensa do registro e requisitos para a realização de oferta pública pela CVM; ii) a divulgação do presente Anúncio de Início da Oferta; e iii) a disponibilização do Prospecto aos Investidores.

A Oferta foi objeto de dispensa de registro e requisitos na CVM conforme Ofício nº 496/2018/CVM/SRE/GER-2, em 05 de setembro de 2018. Nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018, a Oferta terá o prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses, prorrogáveis por igual prazo mediante comunicação prévia à CVM, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que primeiro acontecer. O prazo terá início a partir da divulgação do presente Anúncio, em 11 de setembro de 2018.

4. DECLARAÇÃO

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, ao Prospecto e ao Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro estarão disponibilizados até o encerramento da Oferta para todos os interessados nos endereços e nas páginas na rede mundial de computadores da Incorporadora.

Endereço: Avenida Diogo Álvares, nº 2.380, sala 11, Bairro Jardim Santana, cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13.088-654.
<http://www.bbhotel.com.br/documentacao-legal> (no website, localizar o documento requerido)

5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

5.1. Esta divulgação do Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do empreendimento, do da estruturação jurídica dos CIC e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do empreendimento, do da estruturação jurídica dos CIC e da Oferta, o Investidor deve consultar o Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro, disponível nos endereços indicados acima.

5.2. A Oferta está sujeita à dispensa de registro e requisitos perante a CVM. Informações complementares sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Ofertantes, nos endereços indicados neste Anúncio e Prospecto.

5.3. O investimento no empreendimento sujeita o Investidor a riscos, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto - em especial da seção "Fatores de Risco" e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro.

A DISPENSA DO REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO OFERTANTE, BEM COMO SOBRE OS CIC HOTELEIROS A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO E O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO.

São Paulo, 11 de setembro de 2018.



REALIZAÇÃO E
INCORPORAÇÃO



ADMINISTRAÇÃO E
GESTÃO HOTELEIRA

