

URBE.ME

Material didático do investidor

Janeiro/2019



i.	Procedimento para investir	3
ii.	Distribuição parcial	3
iii.	Declarações do investidor.....	Erro! Indicador não definido.
iv.	Do prazo dos retornos.....	4
v.	Do resgate antes do prazo.....	4
vi.	Dos riscos do investimento em sociedades empresárias de pequeno porte.....	4
vii.	Da precificação da empresa emissora:	Erro! Indicador não definido.
viii.	Da prestação de informações pelo emissor.....	8
ix.	Da precificação dos valores mobiliários.....	8
x.	Das taxas de desempenho	8
xi.	Glossário.....	9
xii.	Anexo I - DECLARAÇÃO DA CONDIÇÃO DE INVESTIDOR QUALIFICADO Erro! Indicador não definido.	
ii.	Contato, consulta e reclamações.....	9

i. Procedimento para investir

Inicialmente, o investidor precisa realizar uma reserva de investimento. Para isso, basta clicar no botão "Invista Agora" na página do projeto, preencher o valor que deseja investir (mínimo de R\$1.000), atualizar seus dados cadastrais, visualizar o contrato e, por último, transferir os recursos na conta indicada na reserva. O investimento será aprovado assim que os recursos ingressarem na conta do URBE.ME no Banco Topázio, onde ficarão bloqueados até o encerramento bem-sucedido da oferta.

Uma vez emitidos, os valores mobiliários não serão guardados por instituição custodiante, o que implica no risco de perda do Contrato de investimento caso este não seja devidamente armazenado pelo investidor. O Contrato junto a incorporadora ficará disponível na plataforma do URBE.ME durante todo o período de investimento e de acompanhamento da oferta, no entanto, é aconselhado que seja feito o download deste documento por parte do investidor e armazenamento em backup pessoal.

O valor mínimo para realizar o investimento é sempre igual a uma cota de R\$ 1000 e é ofertado um título de investimento de uma Instituição financeira parceira vinculada a um empreendimento.

O investidor terá a faculdade de desistir do seu investimento até 7 dias após realizar a sua confirmação. Para tanto basta entrar em contato através do e-mail contato@urbe.me e informar a respeito da sua decisão. Em até 1 semana devolveremos o recurso investido sem incidência de multa ou penalidade alguma.

ii. Distribuição parcial

Importante salientar ao investidor que existe a possibilidade de distribuição parcial das cotas ofertadas desde que já tenha sido definido na emissão dos títulos. Caso a incorporadora não possua o valor para a distribuição, é possível que a incorporadora precise captar recursos junto a outras instituições, tais como bancos e investidores institucionais para viabilizar a finalização do empreendimento. A obtenção de tais recursos não deve trazer prejuízos aos que investiram via URBE.ME, no entanto, a dificuldade ou demora em conseguir financiamento por outros meios pode vir a prejudicar o resultado do projeto.

iii. Do prazo dos retornos

Os retornos ocorrem sempre no vencimento do título, cujos prazos podem variar de 18 a 60 meses, ou seja, é um investimento de longo prazo, com baixa liquidez.

iv. Do resgate antes do prazo

Existe a possibilidade do investidor finalizar seu investimento antes do prazo a qualquer momento. A venda do título estará condicionada ao interesse da incorporadora, demais investidores ou terceiros, em comprá-lo pelo preço que o investidor decidir.

v. Dos riscos do investimento em sociedades empresárias de propósito específico

Os fatores de risco do investimento em sociedades empresárias limitadas não se limitam aos descritos abaixo.

Relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral:

- Os investimentos em ativos imobiliários no mercado nacional, estão sujeitos às políticas governamentais, que podem influenciar de forma significativa (positiva ou negativa) os rendimentos dos ativos que compõem o patrimônio da sociedade empresária que desenvolve o empreendimento, conseqüentemente, de seus investidores. Têm-se, também, os efeitos da globalização, entre os fatores macroeconômicos em geral, que fazem com que o mercado nacional esteja mais suscetível a oscilações mundiais, de modo que eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior possam influenciar de forma relevante (positiva ou negativa) o mercado imobiliário brasileiro;
- Risco institucional – por sermos um país em desenvolvimento estamos sujeitos a reformas administrativas, sociais, fiscais, política, trabalhistas, dentre outras, as quais se fazem necessárias para dotar o Brasil de estrutura mais moderna, de forma a alcançar níveis sociais e econômicos capazes de torná-lo socialmente mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Porém, a

globalização das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. E, nessas circunstâncias, os gestores da economia brasileira se veem obrigados a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada, aumento na carga tributária (sobre a produção, desenvolvimento de empreendimentos, rendimentos e ganhos de capital), e outras medidas que podem acabar provocando mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado;

- A sociedade empresária será desenvolvida no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Adicionalmente, o projeto está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições do mercado imobiliário e de juros, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investidor deve estar ciente de que a administradora ou qualquer outra pessoa envolvida, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os investidores venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados à mercado, às políticas econômicas e institucionais do governo; e
- O comportamento negativo da economia brasileira resultante de fatores internos ou externos, pode e normalmente resulta em oscilações negativas também no mercado imobiliário, altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas.

Riscos associados ao investimento em cotas:

- Risco relacionado à liquidez – O retorno do investimento dependerá do pagamento realizado pela sociedade empresária cuja dívida está vinculada ao seu investimento. Caso o investidor queira vender seus títulos somente poderá negociá-los em mercado privado, o que pode resultar na dificuldade para os investidores interessados em alienar seus títulos. Assim sendo, o investidor que adquirir os títulos atrelados à dívida de uma sociedade empresária deve estar consciente de esse possui características peculiares e específicas quanto à liquidez do investimento, consistindo, portanto como um investimento de longo prazo;
- Riscos relacionados à rentabilidade do investimento – O investimento em títulos vinculados a dívida de um empreendimento imobiliário é uma aplicação que pressupõe que a rentabilidade do investidor dependerá do resultado do empreendimento referentes à venda e do conseqüente adimplemento da obrigação por parte da empresa desenvolvedora do empreendimento;

Riscos associados ao investimento em sociedades empresárias:

- Antes de tomar uma decisão de investir em uma empresa do ramo imobiliário, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis e, em particular, aquelas relativas aos fatores de risco;
- Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos – Apesar das empresas tomadoras de crédito através da plataforma possuírem participação em um empreendimento imobiliário, a propriedade de títulos vinculados a dívida destas sociedades não confere aos seus detentores a propriedade sobre os imóveis ou direitos integrantes do patrimônio do mesmo, tampouco dos seus ativos financeiros; e
- Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administradora das sociedades devedoras – A exposição do investidor aos riscos aos quais as sociedades devedoras estão sujeitas poderá acarretar perdas para os investidores. Embora a administradora mantenha gerenciamento de riscos das sociedades empresárias, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para as sociedades empresárias e para os investidores, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos as despesas do investimento nas sociedades empresárias de pequeno porte:

- Tributários – O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando as sociedades empresárias devedoras ou seus investidores a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos associados ao investimento em ativos imobiliários:

- De desapropriação – Há possibilidade de que ocorra desapropriação, parcial ou total, do imóvel que compõem os ativos imobiliários das sociedades empresárias, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;
- De sinistro – Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros dependerão da capacidade de pagamento das companhias seguradoras contratadas, nos termos das apólices exigidas. Por outro lado, as coberturas contratadas poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;
- Relativos à atividade comercial – É característica das vendas sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da

economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexo na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o ativo imobiliário das sociedades empresárias, acarretando, por exemplo, redução nos valores das vendas ou na redução da velocidade de venda;

- Jurídicos e relacionados a processos judiciais – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico das sociedades empresárias devedoras considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou aprovados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Apesar de as sociedades empresárias devedoras e suas administradoras tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais as sociedades empresárias figurarão na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelas sociedades empresárias devedoras; e
- Demais riscos – As sociedades empresárias devedoras e os ativos imobiliários também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

Destaca-se que a construção de um portfólio diversificado por parte do investidor é o maior mitigador dos riscos envolvidos no investimento em sociedades empresárias no ramo imobiliário.

vi. Da prestação de informações pela empresa tomadora

O investidor deve estar ciente de que não há obrigatoriedade nem exigência legal de apresentação de demonstrações financeiras periódicas por parte do emissor aos investidores nem tampouco da contratação e apresentação de auditoria independente destas demonstrações.

Contratualmente, o tomador é obrigado a passar informações periódicas aos investidores e atualizá-los no que diz respeito a vendas e recebimentos, no entanto, isto não implica na obrigatoriedade de contratação de auditoria independente. O URBE.ME exige a prestação de contas, ao menos trimestral, por parte dos incorporadores no que diz respeito a vendas, obras e recebimentos referentes aos empreendimentos, no entanto tal exigência constitui apenas política interna do URBE.ME, estabelecida contratualmente com o incorporador e não tem força de lei apesar de implicar em multa para o emissor em caso de descumprimento.

vii. Da precificação dos títulos

Durante o período da oferta, o preço nominal do título a ser adquirido equivale ao seu valor real, no entanto, uma vez encerrada a oferta pública, esta compatibilidade pode deixar de existir em função das expectativas com relação a este instrumento. Por este motivo o investidor deve ter cuidado ao adquirir qualquer título disponível na plataforma do URBE.ME pois o valor investido não poderá ser automaticamente recuperado através da venda do seu título tendo em vista a baixa liquidez e a possibilidade de que os valores ofertados pelo título em questão podem estar abaixo do preço nominal pago pelo mesmo.

É impossível prever qual será o valor real do título adquirido via plataforma do URBE.ME após o encerramento da oferta, por isto o investidor deve ter cuidado ao depositar seus recursos neste tipo de investimento.

viii. Das taxas de desempenho

A remuneração do URBE.ME é repassada diretamente pela instituição financeira parceira em todas as operações realizadas sob o modelo OAV, e é cobrada diretamente e exclusivamente do tomador do empréstimo (incorporadora). Não há nenhum tipo de taxa para o investidor, nem mesmo de performance, no investimento via plataforma do URBE.ME.

ix. Glossário

Título CDBV: o CDBV é um certificado de depósito bancário cujo pagamento pelo banco ao investidor está diretamente atrelado ao recebimento de uma dívida por parte de um empreendedor.

Incorporador: aquele que registra a incorporação de um imóvel e coordena a sua projeção, execução e vendas. O incorporador pode ou não internalizar a tarefa de construir o imóvel. Caso não seja, uma construtora terá de ser contratada para fazê-lo.

Análise de Viabilidade Econômico-financeira: é uma análise dos números do negócio que projeta qual será o custo, a receita estimada, o fluxo de caixa, o lucro, etc.

x. Contato, consulta e reclamações

Para entrar em contato com o URBE.ME, para consultas, sugestões ou reclamações, basta enviar um e-mail para contato@urbe.me ou ligar para o número (51) 3276-9631.