

MATERIAL DIDÁTICO DO INVESTIDOR

URBE.ME

DOS PROCEDIMENTOS PARA INVESTIR

Para investir, o investidor precisa realizar uma reserva de investimento. Para isso, basta clicar no botão "Invista Agora" na página do projeto. Depois, o investidor deverá indicar o valor que deseja investir (mínimo R\$ 1 mil), confirmar seus dados cadastrais, e então, para confirmar o investimento, é necessário depositar os recursos na conta indicada na reserva. O investimento será aprovado assim que os recursos ingressarem conta de titularidade do próprio investidor no banco Neon, onde ficarão bloqueados até o encerramento bem-sucedido da oferta. Caso a oferta não obtenha êxito os valores serão devolvidos ao investidor.

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 viabilidade da captação é sempre igual a uma cota de R\$ 1 mil e é sempre ofertado um percentual do VGV do empreendimento para o máximo valor a ser captado. Caso seja captado um montante inferior ao valor máximo, o percentual do VGV ofertado será proporcional ao captado.

O montante total aplicado por investidor fica limitado a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano-calendário, exceto no caso de investidor líder, qualificado ou cuja renda bruta anual ou o montante de investimentos financeiros seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), hipótese na qual o limite anual de investimento mencionado acima pode ser ampliado para até 10% (dez por cento) do maior destes dois valores por ano-calendário.

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.

DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Importante levantar ao investidor que existe a possibilidade de distribuição parcial das quotas ofertadas desde que seja atingido o valor mínimo de dois terços do alvo da captação. Neste caso, 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.

DO ENVIO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

Para enviar a declaração de investidor, basta confirmar tal declaração no site. Posteriormente, será enviado um e-mail para que o investidor assegure que clicou e confirmou tal declaração.

DO PRAZO DOS RETORNOS

Os retornos ocorrem sempre na finalização do título, cujos prazos podem variar de 24 a 60 meses, ou seja, é um investimento de longo prazo, com baixa liquidez.

DO RESGATE ANTES DO PRAZO

Existe a possibilidade de o 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 compra-lo pelo preço que o investidor pedir.

DOS RISCOS DO INVESTIMENTO EM SOCIEDADES EMPRESÁRIAS DE PEQUENO PORTE

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

Relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral:

- Os investimentos em sociedades empresárias de pequeno porte, 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 de pequeno porte e, 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 de pequeno porte 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 da velocidade de venda das unidades da sociedade empresária de pequeno porte e que pode variar das apresentadas nesta análise. Caso o investidor queira vender seus contratos de mútuo somente poderá negociá-los em mercado privado, o que pode resultar na dificuldade para os investidores interessados em alienar seus contratos de mútuo. Assim sendo, o investidor que adquirir os contratos de mútuo da sociedade empresária de pequeno porte 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 contratos de mútuo de um empreendimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do investidor dependerá do resultado do empreendimento referentes à venda;

Riscos associados ao investimento em sociedades empresárias de pequeno porte:

- Antes de tomar uma decisão de investir em sociedades empresárias de pequeno porte, 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 à Política de Investimento e composição da carteira das sociedades empresárias de pequeno porte, bem como aos fatores de risco;

- Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos – Apesar de as sociedades empresárias de pequeno porte possuírem participação em um empreendimento imobiliário, a propriedade de contratos de mútuo das sociedades empresárias de pequeno porte não confere aos seus investidores 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 empresárias de pequeno porte – A exposição do investidor aos riscos aos quais as sociedades empresárias de pequeno porte estão sujeitas poderá acarretar perdas para os investidores. Embora a administradora mantenha gerenciamento de riscos das sociedades empresárias de pequeno porte, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para as sociedades empresárias de pequeno porte 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 de pequeno porte 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 de pequeno porte, 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 de pequeno porte, 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 de pequeno porte 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 de pequeno porte e suas administradoras tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais as sociedades empresárias de pequeno porte 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 de pequeno porte; e
- Demais riscos – As sociedades empresárias de pequeno porte 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.

Ainda, segundo informações presentes no [Estudo de Sobrevivência das Empresas no Brasil](#), realizado pelo Sebrae e publicado em outubro de 2016, a taxa de mortalidade de microempresas de 2 anos é de 45%, enquanto de empresas de pequeno porte é de 2%, para empresas constituídas em 2012.

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 de pequeno porte.

DA PRECIFICAÇÃO DA EMPRESA EMISSORA:

No momento da oferta, o valor da empresa é precificado apenas pelos ativos que a compõe. Todas as ofertas disponibilizadas na plataforma do URBE.ME e dispensadas de registro nos termos da instrução normativa CVM nº 588 serão efetuadas por SPE, ou seja, sociedades de propósito específico, que terão como razão de existência um único empreendimento. Ademais, estas empresas já deverão ter o terreno em seu nome, o projeto da obra aprovado nos órgãos competentes e um seguro término de obra contratado. Neste sentido, a precificação desta empresa gira em torno do valor de mercado do terreno acrescido do custo de confecção e aprovação dos projetos envolvidos.

DA PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES PELO EMISSOR:

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 incorporador é obrigado a passar informações periódicas aos investidores e atualiza-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.

DA PRECIFICAÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS:

Durante o período da oferta o preço nominal do valor mobiliário 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 valor mobiliário 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 valor mobiliário em questão podem estar abaixo do preço nominal pago pelo mesmo.

É impossível prever previamente 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.

DAS TAXAS DE DESEMPENHO:

A remuneração do URBE.ME é cobrada diretamente e exclusivamente do emissor. Não há nenhum tipo de taxa para o investidor, nem mesmo de performance, no investimento via plataforma do URBE.ME.

GLOSSÁRIO DO INVESTIDOR

Contrato de Mútuo: o Contrato de Mútuo nada mais é do que um contrato de empréstimo onde a Mutuante se compromete emprestar recursos e a Mutuária. Este contrato pode ser celebrado entre pessoas físicas ou jurídicas e, caso assinado por duas testemunhas constitui título executivo extrajudicial.

Mutuante: aquele que empresta recursos por intermédio de um contrato de mútuo.

Mutuária: aquele que recebe um empréstimo por intermédio de um contrato de mútuo.

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.

ROI: é a sigla em inglês para "Return Over Investment", em português "retorno sobre o investimento". Se trata de um indicador financeiro que indica percentualmente quanto você ganha com um determinado investimento ao final do período. De uma maneira prática e numérica: caso o seu investimento inicial tenha sido de R\$ 1.000,00 e o projeto, independente da duração, tenha demonstrado um ROI de 60%, você receberá um valor final de R\$ 1.600,00, menos impostos.

TIR: é a sigla para "Taxa Interna de Retorno". Este indicador, diferente do ROI, leva em consideração o retorno percentual do seu investimento ao longo do tempo, ou seja, ele sempre virá acompanhado de uma indicação de periodicidade ao final. De uma maneira prática e numérica: caso o seu investimento inicial tenha sido de R\$ 1.000,00, em um empreendimento de 3 anos e este projeto tenha demonstrado uma TIR de 16,96% ao ano (a.a.) o valor recebido ao final do projeto será de 1.600 reais. Ou seja, a cada ano, o seu dinheiro rendeu 16,96% totalizando um ROI de 60% em todo o período do projeto. Importante perceber ao analisar estes números que a relação entre ROI e TIR não é linear em função do pressuposto de reinvestimento dos ganhos a cada período no cálculo.

Ganho de Capital: é o valor absoluto que o investidor recebe a mais do que o valor que investiu.

IGP: calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), o IGP (Índice Geral de Preços) é um indicador muito utilizado no Brasil para corrigir contratos e assim protege-los dos efeitos da inflação. O índice leva em consideração os preços ao produtor, ao consumidor e os custos da construção.

INCC: também calculado pela FGV, o Índice Nacional da Construção Civil é um indicador da de preços exclusivamente no mercado da construção civil brasileiro. Durante o período de 2011 a 2016, o indicador tem oscilado entre 6% e 8,1%.

VGv: significa “Valor Geral de Vendas” e representa a soma do valor de venda de cada uma das unidades de um empreendimento.

CONTATO, CONSULTAS 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. Também, você pode entrar em contato diretamente com a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) caso não se sinta satisfatoriamente atendido pelo URBE.ME ou em caso de denúncias, através do Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC) no link <http://www.cvm.gov.br/menu/atendimento/cidadao.html>.