



RIO
BUSINESS
HOTEL

STX

UMA SOMA DE
FATORES QUE
MULTIPLICA OS
RESULTADOS.



LOCALIZAÇÃO
PRIVILEGIADA



VOCÊ É DONO
DO IMÓVEL



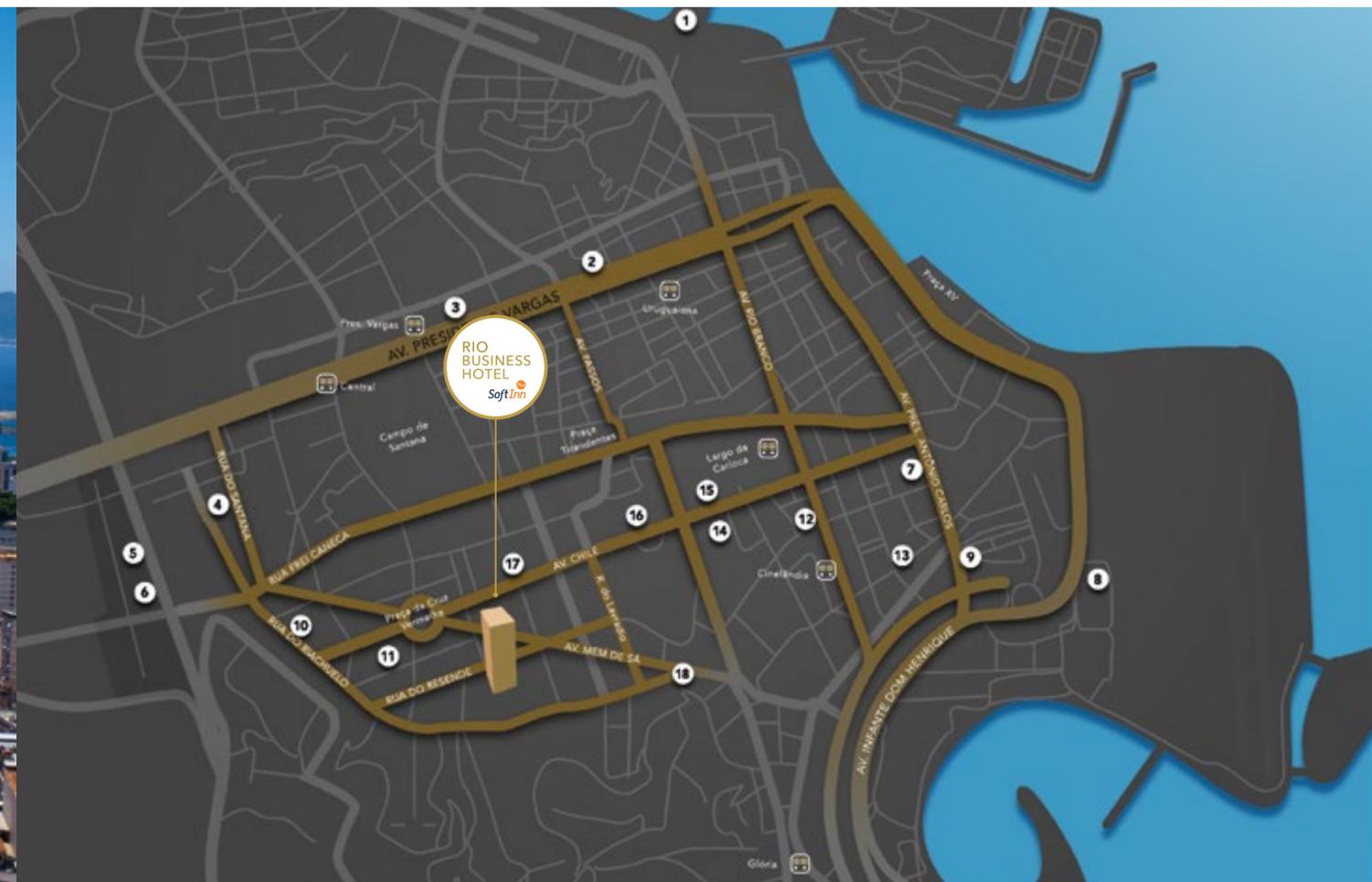
CENTRO: A MAIOR TAXA DE
OCUPAÇÃO DA CIDADE



A CIDADE DOS
BONS NEGÓCIOS



A CAPITAL BRASILEIRA
DO TURISMO

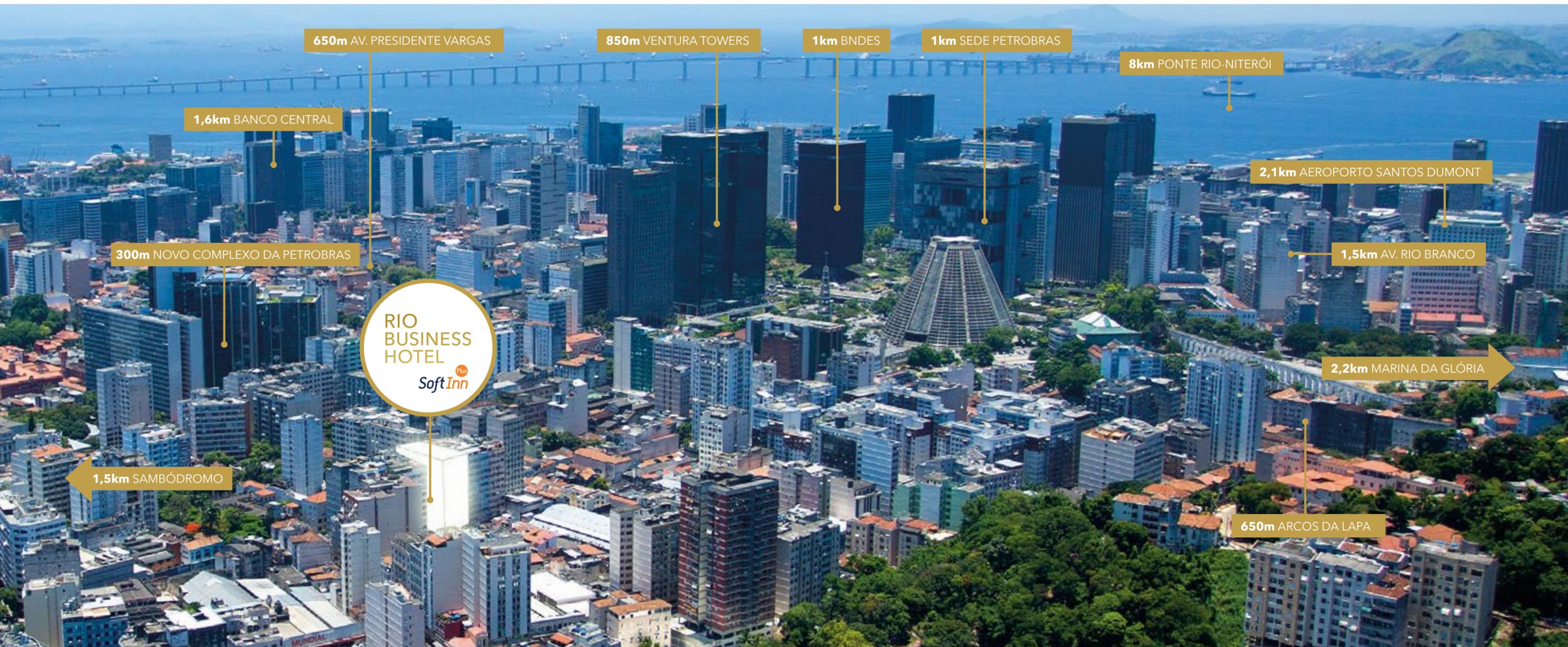


LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA

O Soft Inn Rio Business Hotel está situado no coração do centro do Rio de Janeiro, próximo de grandes empresas, do aeroporto Santos Dumont, do novo Porto Maravilha, dos principais centros culturais da cidade e de todas as facilidades de serviço que a região oferece.

CENTRO RUA DO RESENDE

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 1 . Pier Mauá | 7 . Ministério da Fazenda | 13 . Sede da Vale |
| 2 . Banco Central do Brasil | 8 . Aeroporto Santos Dumont | 14 . Petrobras (Av. Chile) |
| 3 . Sede da Embratel | 9 . Receita Federal | 15 . BNDES |
| 4 . Nova Sede do Infoglobo | 10 . Riachuelo 366 Corporate | 16 . Ventura Towers |
| 5 . Ed. Corporativo da Ambev | 11 . INCA | 17 . Novo Complexo da Petrobras |
| 6 . Sambódromo | 12 . Theatro Municipal | 18 . Arcos da Lapa |



Novo complexo da Petrobras



Ventura Towers



Sede do BNDES



Aeroporto Santos Dumont



Petrobras (Av. Chile)



Arcos da Lapa



Banco Central



Marina da Glória





VOCÊ É
DONO DO
IMÓVEL

No Soft Inn Rio Business Hotel a unidade possui a matrícula no Registro Geral de Imóveis e pode ser negociado pelo proprietário como qualquer outro imóvel com Registro. Aqui o imóvel é seu.

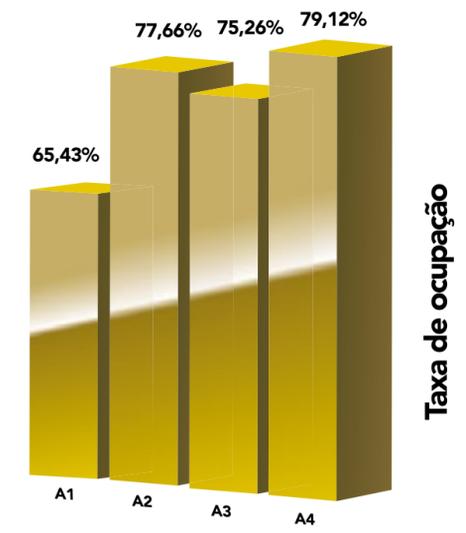


CENTRO: A MAIOR TAXA DE OCUPAÇÃO DA CIDADE

O empreendimento está localizado na região onde os hotéis apresentam a maior taxa de ocupação hoteleira da cidade, sendo utilizados tanto para o turismo de negócios quanto para o lazer, independente da sazonalidade.



FONTE: Jones Lang La Salle - 2013



A1: Barra da Tijuca e São Conrado
A2: Ipanema e Leblon
A3: Copacabana e Leme
A4: Centro, Glória, Flamengo e Botafogo

FONTE: ABIH - RJ Fecomércio RJ



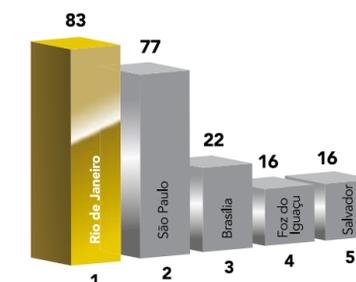
A CIDADE DOS BONS NEGÓCIOS

O crescimento hoteleiro no Rio de Janeiro é um dos mais altos do Brasil e tem muito mais a prosperar, graças à ascensão das indústrias de petróleo e gás, e à chegada de eventos internacionais como Copa do Mundo e Jogos Olímpicos.

Acreditar no setor mais promissor do momento é crescer junto com a cidade.

NÚMERO DE EVENTOS INTERNACIONAIS - 2012

Referência: ICCA
International Congress and
Convention Association.



No Brasil, o Rio de Janeiro é a cidade que **mais** recebe eventos internacionais.



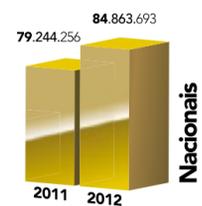
A CAPITAL BRASILEIRA DO TURISMO

O Rio de Janeiro está em evidência.

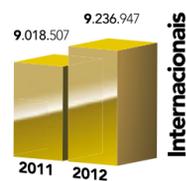
A movimentação em torno de grandes eventos fortalece o consolidado turismo local, resultando em um aumento contínuo da demanda hoteleira. Este cenário demonstra que a economia da cidade está aquecida e oferece oportunidades para investidores de todo o mundo.

DESEMBARQUES NACIONAIS E INTERNACIONAIS NO BRASIL

Passageiros
Jan a Dez / 2010 a 2012



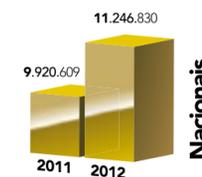
FONTE: Ministério do Turismo



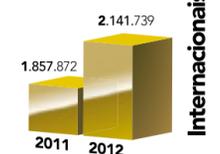
FONTE: Ministério do Turismo

DESEMBARQUES NACIONAIS E INTERNACIONAIS NO RIO DE JANEIRO

Passageiros
Jan a Dez / 2011 a 2012



FONTE: Ministério do Turismo



FONTE: Ministério do Turismo

RESULTADO DOS FATORES

- O projeto e as diretrizes de construção e operação permitem um baixo custo operacional, objetivando potencializar as receitas e seus benefícios.
- Ideal para negócios e turismo, business hotéis possuem perspectiva de ocupação o ano inteiro, sem sazonalidade.
- Empreendimento localizado na área com maior taxa de ocupação hoteleira da cidade.
- O Soft Inn Rio Business Hotel, tem ao seu lado a rede BHG, sinônimo de liderança, crescimento e credibilidade.
- Consulte os fatores de risco descritos na última página.

Antes de aceitar a oferta, leia com atenção os fatores de risco na última página, o prospecto resumido e o estudo de viabilidade no site www.softinnriobusiness.com.



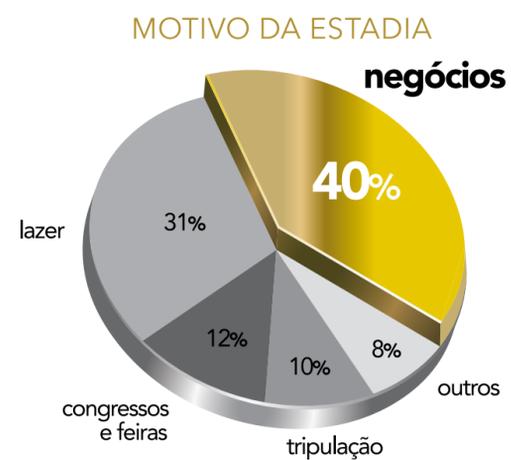
UM MERCADO EM EXPANSÃO

Observando o mercado do Rio, constata-se que existe uma grande oportunidade no segmento Business Hotel, ainda pouco explorado na cidade, especialmente no centro, apesar de possuir uma alta demanda.

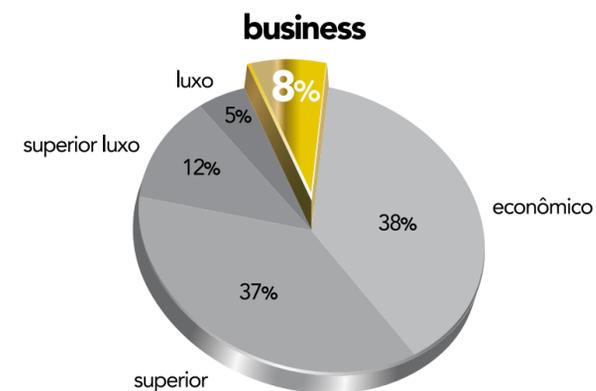
PORQUE INVESTIR NO RIO BUSINESS HOTEL?

ALTA DEMANDA E BAIXA OFERTA

FONTE: Jones Lang LaSalle - Hotelaria em números Brasil 2013



CATEGORIA DE HOSPEDAGEM



A categoria do Rio Business Hotel apresenta taxas de ocupação **acima de 74%** desde 2009.

A categoria apresentou o maior crescimento anual composto de **diária média (14%)** saltando **de R\$ 175 para R\$ 257** em 2012.

Antes de aceitar a oferta, leia com atenção os fatores de risco na última página, o prospecto resumido e o estudo de viabilidade no site www.softinnriobusiness.com.

A presente oferta foi dispensada do registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelos ofertantes nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo ofertados.

SOFT INN RIO BUSINESS HOTEL

Os hotéis da categoria Soft Inn Plus oferecem facilidades, conforto e serviços, sempre com um padrão internacional de qualidade. O Soft Inn Rio Business Hotel alia a tudo isso uma localização estratégica, com acesso facilitado tanto para o segmento de negócios, como para o turismo de lazer.

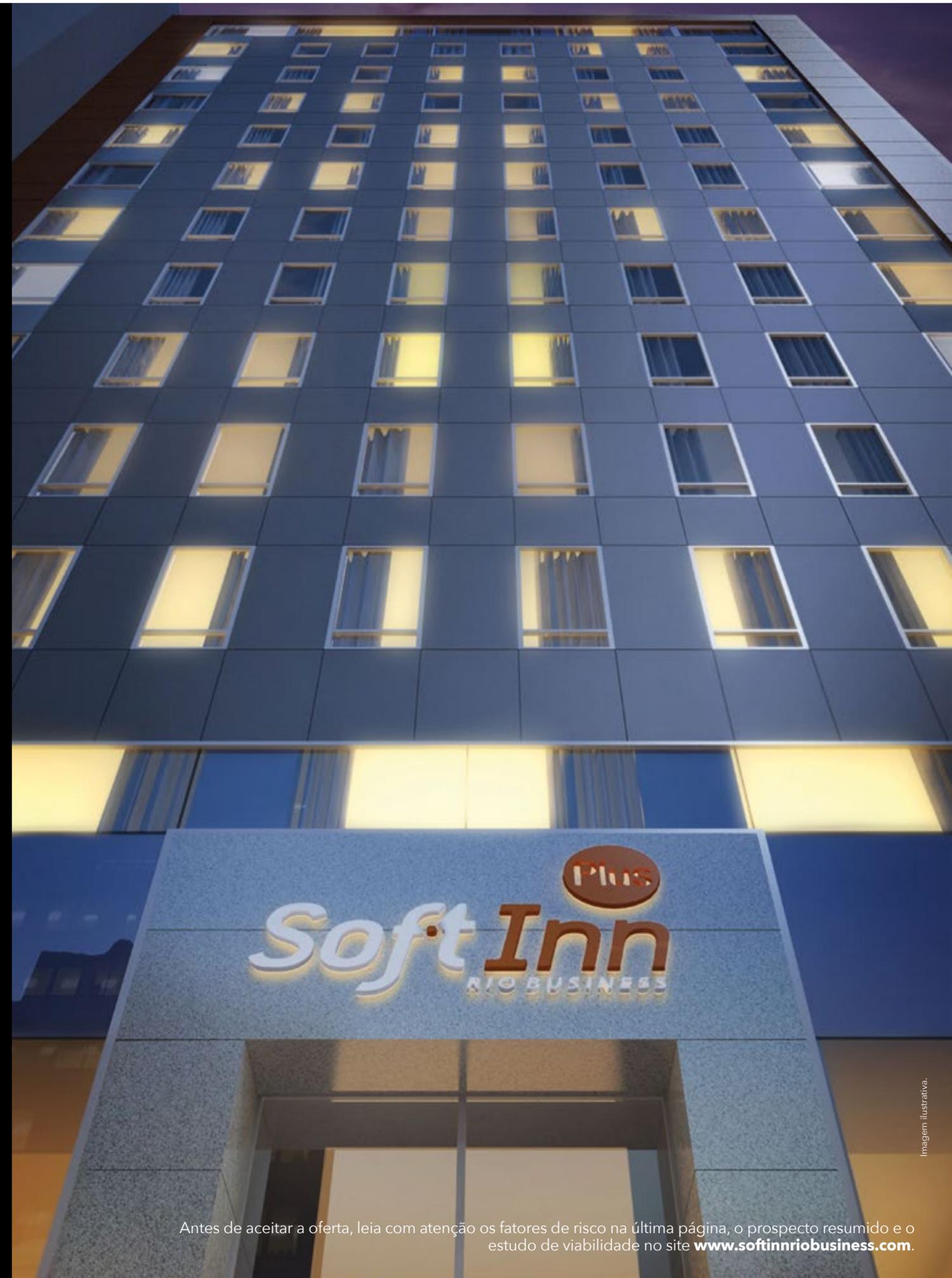




Imagem Ilustrativa.

Recepção

A presente oferta foi dispensada do registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelos ofertantes nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo ofertados.

Antes de aceitar a oferta, leia com atenção os fatores de risco na última página, o prospecto resumido e o estudo de viabilidade no site www.softinnriobusiness.com.



Imagem Ilustrativa.

Quarto Padrão

A presente oferta foi dispensada do registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelos ofertantes nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo ofertados.

Antes de aceitar a oferta, leia com atenção os fatores de risco na última página, o prospecto resumido e o estudo de viabilidade no site www.softinnriobusiness.com.



Imagem ilustrativa.

Sala de Reunião

A presente oferta foi dispensada do registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelos ofertantes nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo ofertados.

Antes de aceitar a oferta, leia com atenção os fatores de risco na última página, o prospecto resumido e o estudo de viabilidade no site www.softinnriobusiness.com.



Restaurante

A presente oferta foi dispensada do registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelos ofertantes nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo ofertados.

Antes de aceitar a oferta, leia com atenção os fatores de risco na última página, o prospecto resumido e o estudo de viabilidade no site www.softinnriobusiness.com.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES



UNIDADE PADRÃO AMPLIADA (Layout cama de casal)



Incorporação: STX Desenvolvimento Imobiliário
 Construtora: SENPRO Engenharia
 Arquitetura: STA Arquitetura
 Administração: BHG Brazil Hospitality Group
 Perspectivas: Archigraph Apresentações Gráficas
 Projeto de interiores: APC Arquitetura
 Área do Terreno: 617,84m²
 Subdivisão: Térreo; 1º Pavimento; Pavimento Tipo (2º. ao 12º.), com 151 quartos.

Notas:

1. Imagens meramente ilustrativas. 2. Relação de objetos e instalações estão inseridas no memorial descritivo do empreendimento. 3. Projeto sujeito a alteração. O imóvel será entregue como indicado no memorial descritivo do empreendimento, e nos anexos do contrato da promessa de compra e venda.



Imagem ilustrativa.



BHG: SINÔNIMO DE LIDERANÇA, CRESCIMENTO E CREDIBILIDADE

A BHG S.A. - Brazil Hospitality Group, terceira maior rede hoteleira do país, tornou-se a primeira companhia brasileira a operar no segmento imobiliário especializada em hotelaria com foco em turismo de negócios. A Companhia possui atualmente 9.281 quartos em operação, distribuídos em 49 hotéis, sendo 17 hotéis próprios, 25 de terceiros e 7 com participação mista.

Criada oficialmente em fevereiro de 2009 após a fusão entre a recém capitalizada InvestTur Brasil, que em 2007 realizou seu IPO com sucesso, e a Latin America Hotels (LAHotels) desenvolvida pela GP Investimentos, a BHG S.A. - Brazil Hospitality Group nasceu para liderar e consolidar o mercado hoteleiro.

O contrato de exclusividade com a Golden Tulip Hospitality Group na América do Sul possibilita o uso das marcas Royal Tulip, Golden Tulip e Tulip Inn, que abrangem as categorias de 5, 4 e 3 estrelas. Além disso, a BHG S.A. possui a marca própria Soft Inn, que oferece uma boa opção de custo benefício para o turismo corporativo.



A BHG é uma companhia de **capital aberto** com ações negociadas no Novo Mercado da BM&Fvespa com o **Ticket BHGR3**.

49 hotéis distribuídos nas principais regiões brasileiras, com o total de **9.281 quartos**.

24 hotéis em desenvolvimento distribuídos pelo país, que adicionarão aproximadamente **4.856 quartos** até 2015.

Focada em **turismo de negócios**, com hotéis próprios e administrados, divididos nas categorias 3, 4 e 5 estrelas.





Centro Empresarial Rio Branco
Centro - RJ



Lagoon
Lagoa - RJ



FIEL AOS PADRÕES INTERNACIONAIS DE PRAZO, CUSTO E QUALIDADE



Porto Bali
Angra - RJ

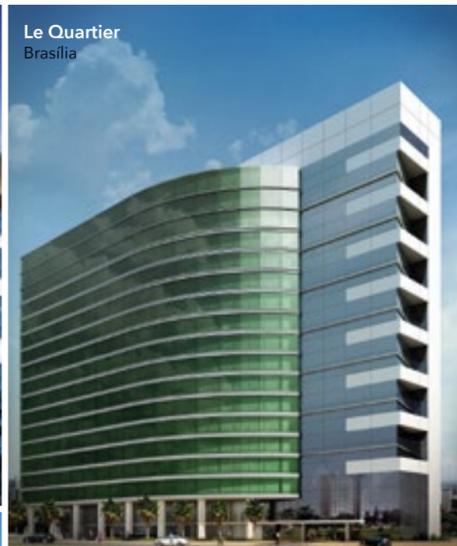
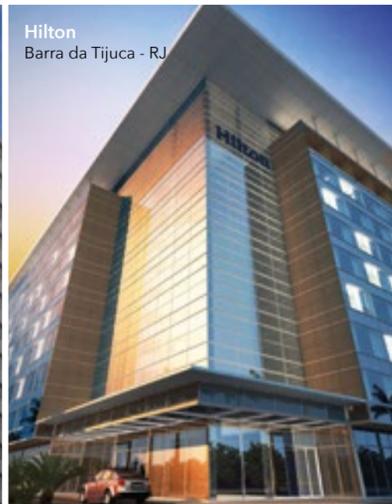
A SENPRO ENGENHARIA foi criada em março de 2000, com experiente quadro técnico, capaz de atuar nos diversos ramos da construção, diversificou suas atividades, edificando prédios multifamiliares, residências unifamiliares, Shopping Centers, Galpões e Hotéis. A SENPRO reconhece a importância de se manter fiel aos compromissos assumidos quanto ao prazo, custo e qualidade previstos para os Empreendimentos.

Atenta ao mercado em que atua, a SENPRO ENGENHARIA está focada na importância de se adequar aos padrões mundiais de qualidade em seus serviços e processos de trabalho.

Em 2012, a SENPRO fortaleceu sua visão voltada para a qualidade e conquistou as Certificações ABNT NBR ISO 9001 e PBQP-H - Siac Nível A, um importante passo na busca de sua excelência organizacional.

Antes de aceitar a oferta, leia com atenção os fatores de risco na última página, o prospecto resumido e o estudo de viabilidade no site www.softinnriobusiness.com.

A presente oferta foi dispensada do registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelos ofertantes nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo ofertados.



ANTECIPANDO TENDÊNCIAS HÁ MAIS DE 30 ANOS

A STX tem sua origem na STA Arquitetura, herdando em seu DNA a especialização na definição de produtos imobiliários inovadores. Conta assim com o apoio de uma empresa com mais de 30 anos no setor de projetos de Arquitetura e Urbanismo e de prestação de serviços de consultoria imobiliária. A STA tem no seu portfólio mais de 750 projetos para 275 clientes em 60 cidades do país.

Com sua expertise e conhecimento do setor, a STX cria soluções adequadas às especificidades de cada negócio, sempre atendendo às necessidades do mercado, associando a diferenciação do produto imobiliário à eficiência dos projetos, explorando ao máximo o potencial de upside de cada oportunidade.

Antes de aceitar a oferta, leia com atenção os fatores de risco na última página, o prospecto resumido e o estudo de viabilidade no site www.softinnriobusiness.com.

A presente oferta foi dispensada do registro pela CVM. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelos ofertantes nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo ofertados.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de adquirir unidades imobiliárias em empreendimentos hoteleiros, os potenciais compradores devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes do material de oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do empreendimento hoteleiro Soft Inn Rio Business Hotel, bem como o valor patrimonial da unidade imobiliária adquirida, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados e, por conseguinte, impactar no empreendimento e consequentemente no investimento imobiliário.

A decisão de investimento demanda complexa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes. Recomenda-se que os potenciais compradores avaliem juntamente com sua consultoria financeira os riscos associados a esse tipo de investimento.

1) Os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento hoteleiro. As unidades imobiliárias são vendidas de forma atrelada a contratos de aluguel (sistema de "pool"), observado que os compradores se tornarão sócios de sociedade em conta de participação cujo rendimento advém exclusivamente de exploração de empreendimento hoteleiro, para implementação de empreendimento hoteleiro. Na hipótese do empreendimento hoteleiro não ser bem sucedido os compradores das unidades imobiliárias podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos.

2) As unidades imobiliárias estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica. A venda de unidades imobiliárias hoteleiras atreladas a contratos de aluguel (sistema de "pool") para operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a unidade imobiliária ora adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual, inclusive por se tratar de unidade imobiliária com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar adversamente o valor de cada unidade imobiliária ofertada, e, consequentemente, do imóvel como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do imóvel hoteleiro.

Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das unidades imobiliárias.

3) Em caso de resultados negativos decorrentes da operação, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades imobiliárias, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão ratear os prejuízos apurados e aportar o valor necessário na proporção de sua participação na Sociedade por Conta de Participação, o que poderá impactar negativamente na remuneração dos compradores das unidades imobiliárias na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação até a regularização desta situação. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, os compradores das unidades imobiliárias, na qualidade de sócios da Sociedade por Conta de Participação, deverão aportar os recursos necessários na proporção de sua participação. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos na forma descrita acima, a remuneração variável será impactada negativamente.

4) Na qualidade de Sócios Participantes da Sociedade em Contas de Participação, os investidores poderão ser responsabilizados por contingências da Sociedade, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias,

dentre outras. A Sociedade em Conta de Participação será a responsável pela administração e condução dos negócios do Empreendimento. Nos termos do artigo 993 do Código Civil Brasileiro, numa Sociedade em Conta de Participação, o contrato social produz efeitos somente entre os sócios e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade. Desta forma, os Sócios Participantes, na proporção de sua participação, poderão, ser responsabilizados por contingências da Sociedade em Conta de Participação, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras

5) O recente crescimento nos setores turístico e hoteleiro do Brasil e da cidade do Rio de Janeiro poderá não ser mantido após a realização dos eventos esportivos dos anos de 2014 e 2016, o que pode impactar no resultado do empreendimento. O setor hoteleiro no Brasil vem passando por franca expansão nos últimos anos, crescendo acima do Produto Interno Bruto há mais de 10 anos. Não há como garantir que após os eventos esportivos de 2014 e 2016 o crescimento do número de turistas irá aumentar, como ocorreu em outros países que sediaram Copas do Mundo e Olimpíadas. A eventual queda nos números de visitação por turistas poderá diminuir a taxa de ocupação e/ou do valor cobrado para o uso do empreendimento, impactando negativamente o resultado.

6) A crescente consolidação do setor hoteleiro no Brasil poderá exercer pressões nas margens e resultado operacional do empreendimento hoteleiro que será desenvolvido sobre as unidades imobiliárias. Os principais riscos inerentes a empreendimentos hoteleiros são: (I) mudanças relevantes na situação macroeconômica brasileira ou mundial, inclusive no que concerne à ocorrência, duração e intensidade de recessões; (II) aumento relevante dos custos operacionais, inclusive aqueles causados por conta de eventos da natureza; (III) indisponibilidade de crédito ou disponibilidade de crédito em condições menos favoráveis do que as atuais; e (IV) crescimento no número de concorrentes, aumentando a oferta e diminuindo margens de lucro. A profissionalização e a consolidação do setor podem resultar em competidores cada vez mais estruturados e com um poder de barganha crescente junto a clientes e fornecedores, o que pode levar o empreendimento imobiliário a ter que diminuir preços de diárias, aumentar os seus gastos com divulgações das marcas que opera e aumentar programas de promoção. Se a empresa administradora do hotel não for capaz de responder eficazmente a essa competição crescente, a ocupação do empreendimento hoteleiro e o preço cobrado pelas diárias podem diminuir, afetando adversamente seus resultados financeiro e operacional.

7) Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço. Esses fatores poderão reduzir a ocupação do empreendimento hoteleiro, afetando adversamente seu resultado. A utilização dos serviços por consumidores está diretamente relacionada às condições econômicas locais, nacionais e internacionais, como também à renda do público-alvo do empreendimento, ao crescimento do Produto Interno Bruto e ao aumento do poder aquisitivo resultante de mudanças na política monetária relativas às taxas de juros e ao controle inflacionário. Em períodos de instabilidade ou recessão econômica os consumidores poderão reduzir significativamente a demanda pelos serviços oferecidos ou optar por outros de menor preço. Mudanças nas políticas monetárias governamentais que impliquem aumento da taxa de juros, variação cambial e redução do poder de compra dos clientes podem impactar adversamente o empreendimento. Também poderão afetar negativamente o empreendimento mudanças nos aspectos sociais e políticos locais, nacionais e internacionais.

8) Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada à receita bruta do empreendimento. A remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro está vinculada à receita bruta da operação, de forma que a administradora do empreendimento hoteleiro poderá auferir sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela Sociedade em Conta de Participação. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de Sócio Participante, é vinculada à apuração de lucro pela Sociedade em Conta de Participação, podendo haver conflito entre os interesses da administradora do empreendimento hoteleiro no que diz respeito à gestão dos custos da operação.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Este material tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada do empreendimento e dos riscos envolvidos, bem como dos parceiros na estruturação, montagem e gestão do empreendimento leia o Prospecto Resumido, em especial a seção "Fatores de Risco", disponível no seguinte endereço eletrônico:

www.softinnriobusiness.com

Memorial de Incorporação prenotado sob o nº 472.531 junto à matrícula nº 32.502 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro

IMPORTANTES 1.Os equipamentos e mobiliários constantes do presente material são referenciais, podendo sofrer revisão dos modelos, dimensões, cor, textura, especificações e quantidades, sem aviso prévio. 2.Os revestimentos apresentados nas ilustrações artísticas são referenciais e podem apresentar variação dimensional, de cor e textura. 3.As informações contidas nesta apresentação são meramente ilustrativas, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, serem alteradas sem prévio aviso. 4.A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao entendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno. 5.Todas as imagens demonstram ilustração artística, que desconsidera todos os elementos construídos e vegetação no entorno do empreendimento. 6. As perspectivas são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações de cor, formato e textura. São meramente elucidativas, não sendo a fotografia exata do local.

PROJETO DE ARQUITETURA



CONSTRUÇÃO



ADMINISTRAÇÃO

