

Prospecto de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo Vinculados à Alienação de Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras do Empreendimento, na Modalidade de Condo-Hotel.

Contrato de Investimento Coletivo | CIC Hoteleiro

HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL

Distribuição pública de Contratos de Investimento Coletivo ("CIC") vinculados à alienação de 84 (oitenta e quatro) Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras do Empreendimento **Hotel Ibis Santa Cruz do Sul** ("Empreendimento" ou "Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras" ou "Unidades Autônomas"), de valor unitário, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, pelo preço sugerido de R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), sendo R\$ 309.000,00 (trezentos e nove mil reais) referentes ao rateio do custo de construção, e R\$ 90.000,00 (noventa mil) a título de remuneração pelos serviços prestados pela Desenvolvedora.

As Unidades Autônomas vinculadas ao CIC serão construídas em regime de incorporação imobiliária a preço de custo ("Condomínio Fechado"), submetido à Lei de nº 4.591/64, cujo desenvolvimento caberá à pessoa abaixo identificada ("Desenvolvedora"):

- I) SANTA CRUZ DO SUL INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTEIS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 57.161.869/0001-35, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob NIRE nº 31215544141, com sede estabelecida na Av. Segismundo Pereira, nº 1700, apto 1, Santa Mônica, Uberlândia, Minas Gerais, CEP: 38.408-170, neste ato representada por sua administradora **Thalita Rodrigues Carvalho Vitor de Souza**, brasileira, divorciada, empresária, inscrita no CPF sob o nº 071.931.346-55, portadora da cédula de identidade RG nº MG7218105 - PC/MG com endereço residencial na Av. José de

Castro Duarte, nº 1300, RCT Real, São José do Rio Preto, São Paulo, CEP: 15.092-240.

O Empreendimento receberá a bandeira IBIS HOTEL ("Marca Hoteleira"), sendo desenvolvido sob o nome "Hotel Ibis Santa Cruz do Sul", e será edificado para receber a operação hoteleira da Rede ACCOR ("Rede Hoteleira"), conforme contrato de franquia e afiliação anexado neste procedimento.

II) HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 09.967.852/0001-27, com sede estabelecida na Av. Dra Ruth Cardoso, nº 7815, Andar 9 e 10 - Parte - Torre 2, Pinheiros, São Paulo, São Paulo, CEP: 05.425-905.

O Empreendimento contará com a administradora especializada abaixo identificada, conforme contrato de administração também anexado neste procedimento ("Administradora" ou "Operadora Hoteleira").

III) ATRIO HOTEIS S.A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 80.732.928/0001-08, com sede estabelecida Rua Nove de Março, nº 806-A, Sala 01, Centro, Joinville, Santa Catarina, CEP: 89.201-400.

O Empreendimento contará com construtora especializada abaixo identificada ("Construtora").

IV) FELSEN INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 37.902.344/0001-04, com sede estabelecida na Rua Conde D'eu, nº 1381, Centro, Venancio Aires, Rio Grande do Sul, CEP: 95.800-000, neste ato, representada pela sócia administradora, **Diana Regia Ruaro**, brasileira, casada médica, inscrita no CPF sob o nº 011.267.440-26, com endereço profissional na sede da Sociedade ora representada.

A Oferta é composta por 84 (oitenta e quatro) Unidades Autônomas com preço unitário sugerido de R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), sendo R\$ 309.000,00 (trezentos e nove mil reais)

referentes ao rateio do custo de construção, e R\$ 90.000,00 (noventa mil) a título de remuneração pelos serviços prestados pela Desenvolvedora.

A Oferta é destinada aos investidores em geral, os quais possuam interesse em investir no setor hoteleiro, em especial na modalidade de condo-hotel, e que possuam conhecimentos compatíveis de finanças, negócios e mercado imobiliário, ao nível do investimento. Desta forma, os investidores precisam reconhecer os riscos do investimento e de sua participação na Oferta, sendo capazes de assumir tais riscos. Essa condição deverá ser atestada por escrito pelo investidor adquirente no ato de aquisição de uma ou mais Unidade Autônoma.

OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETO IMOBILIÁRIO VINCULADO À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO HOTELEIRO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO QUE TRATAR DOS FATORES DE RISCO, DISPONÍVEIS NO SITE <https://gpatta.com.br/ibissantacruzdosul/>

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO OFERTADOS.

SUMÁRIO

1.	Definições.....	5
2.	Principais Dados da Oferta.....	13
3.	Descrição do Empreendimento.....	18
4.	Construção do Empreendimento	20
5.	Conceitos Envolvidos no Empreendimento	21
6.	Principais Empresas Envolvidas no Desenvolvimento e Implementação do Empreendimento.....	28
7.	Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento.....	30
8.	Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento.....	33
9.	Lucros e Receitas Líquidas das Operações, e Demais Disposições sobre a Forma de Cálculo da Remuneração da Administradora e Distribuição de Valores ao Proprietário.....	33
10.	Distribuição dos Lucros.....	35
11.	Remuneração da Operadora/Administradora Hoteleira, dos Prestadores de Serviços e Outros Encargos.....	35
13.	Supervisão da Atuação dos Corretores de Imóveis.....	37
14.	Fatores de Risco.....	38

1. Definições

1.1. Definições: Quando utilizadas neste Prospecto, os termos em letras maiúsculas terão os significados a eles a seguir atribuídos.

"Brasil ou País"	República Federativa do Brasil.
"CIC"	Conjunto de instrumentos contratuais ofertados publicamente, que contenha promessa de remuneração vinculada à participação em resultado de empreendimento hoteleiro organizado por meio de condomínio edilício.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Condômino"	Titular de cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras.
"Contrato de Franquia e Afiliação"	Contrato de Franquia e Afiliação à Marca IBIS HOTEL, celebrado com a Hotelaria Accor Brasil S.A, em 24 de setembro de 2024, cuja cópia encontra-se disponível no <i>website</i> do Empreendimento.
"Contrato de Administração"	Contrato de Administração de Áreas e Equipamentos a ser celebrado entre a Desenvolvedora e a Administradora Hoteleira, com objeto de administração condominial e gerenciamento do Condomínio, pela Operadora Hoteleira, cuja cópia se encontra no <i>website</i> do Empreendimento.
"Convenção de Condomínio"	Instrumento que regulamentará a destinação das áreas do Empreendimento, os direitos

	e obrigações e as relações de propriedade entre os Condôminos, fixando normas de convivência e a forma de administrar o condomínio, cuja cópia se encontra disponível no <i>website</i> do Empreendimento.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Declaração do Investidor Adquirente"	Declaração, com conteúdo previsto no Anexo C, da Instrução CVM nº 86 de 2022, a ser assinada por cada Investidor Adquirente quando da aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas vinculadas aos CIC no âmbito da Oferta.
"Declaração da Ofertante"	Declaração, com conteúdo previsto no Anexo D, da Instrução CVM nº 86 de 2022, a ser disponibilizadas pela Ofertante da disponibilidade da documentação exigida pela CVM.
"Declaração da Sociedade Operadora"	Declaração, com conteúdo previsto no Anexo E, da Instrução CVM nº 86 de 2022, a ser disponibilizada pela Sociedade Operadora de validade das documentações apresentadas que versem sobre o Empreendimento.
"Desenvolvedora (Incorporação a preço de custo)"	SANTA CRUZ DO SUL INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTEIS SPE LTDA.
"Despesas Operacionais"	Despesas inerentes à operação da atividade hoteleira do Empreendimento, conforme descritas no Contrato de SCP e refletidas na seção "Remuneração dos Investidores

	Adquirentes com o Empreendimento”, na página 35 deste prospecto.
“Despesas Pré-Operacionais”	Pré-Honorários a serem recebidos pela Operadora Hoteleira/Administradora e pela Desenvolvedora, destinadas a custear os trabalhos de suas áreas de suporte, quando do início da fase pré-operacional, conforme definidos no Contrato de Prestação de Serviços de Administração Hoteleira.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário hoteleiro na modalidade de “condo-hotel” denominado de Hotel Ibis Santa Cruz do Sul, a ser construído no Imóvel.
“Equipamentos Operacionais”	Conjunto de equipamentos necessários à operação do Empreendimento.
“Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro”	Relatório intitulado “Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira” acerca da viabilidade hoteleira para empreendimentos desta modalidade em Santa Cruz do Sul/RS, elaborada pela ENINOVA HOTELS & RESORTS LTDA, em setembro de 2024.

<p>"Fase Operacional"</p>	<p>Período que terá início com a abertura do Empreendimento ao público, ou seja, quando começa a exploração hoteleira do Empreendimento.</p>
<p>"Fase Pré-Operacional"</p>	<p>Período em que a Operadora Hoteleira executará a montagem hoteleira do Empreendimento, bem como os serviços necessários ao início da operação hoteleira.</p>
<p>"Imóvel"</p>	<p>O seguinte imóvel situado no município de Santa Cruz do Sul, sobre o qual será construído o Empreendimento: UM TERRENO, com área superficial de 904,32m² (novecentos e quatro metros e trinta e dois centímetros quadrados), sobre o qual se acha edificado um prédio residencial em alvenaria, com área de 114,00m², com seus limites, confrontações e demais características constantes na matrícula n° 118.553 do Registro de Imóveis de Santa Cruz do Sul/RS.</p>
<p>"Instrução CVM n° 86"</p>	<p>Instrução CVM n° 86, de 31 de março de 2022, a qual dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro.</p>
<p>"Investidor Adquirente"</p>	<p>Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas que invista no Empreendimento por meio da aquisição da Unidade Autônoma na modalidade de Condo-Hotel.</p>

"IPTU"	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
"Lei das Sociedades por Ações"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei de Arbitragem"	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.
"Lei de Condomínio e Incorporações"	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
"Lei do Mercado de Valores Mobiliários"	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
"Lei dos Corretores de Imóveis"	Lei nº 6.530, de 12 maio de 1978.
"Marca Hoteleira"	IBIS HOTEL, conforme Contrato de Franquia e Afiliação.
"Material Operacional"	Conjunto de materiais necessários para a operação do Empreendimento.
"Memorial de Incorporação"	Nos termos do art. 14, § 2º da Instrução CVM nº 86 de 2022, o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento perante o Registro Geral de Imóveis só precisa ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do anúncio de início de

	distribuição. Ainda não há Memorial registrado para este Empreendimento.
"Oferta"	A presente oferta pública de distribuição de contratos de investimentos coletivos vinculados à alienação de Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras do Empreendimento.
"Operadora Hoteleira"	Atrio Hoteis S.A.
"Ofertante"	Santa Cruz do Sul Incorporação e Administração de Hotéis SPE LTDA.
"Prazo de Carência"	Não há.
"Preço da Unidade"	Preço unitário de cada Unidade Autônoma do Empreendimento no valor médio sugerido de R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), sendo R\$ 309.000,00 (trezentos e nove mil reais) referentes ao rateio do custo de construção, e R\$ 90.000,00 (noventa mil) a título de remuneração pelos serviços prestados pela Desenvolvedora. O preço deste Prospecto corresponde ao valor de tabela do Empreendimento em outubro de 2024 e não leva em consideração as alterações e variações decorrentes das condições de pagamento acordadas individualmente por cada Condômino inscrito, sendo certo que, tratando-se de incorporação a preço de custo, haverá única e exclusivamente incidência do INCC ¹ sobre

¹ Índice Nacional de Custo de Construção.

	o custo de construção, o que será aplicado igualmente a todos os Condôminos inscritos.
"Prospecto"	Este Prospecto de Distribuição Pública de Contratos de Investimentos Coletivos por meio da Alienação de Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras, na modalidade de Condo-Hotel, do Empreendimento do Hotel Ibis Santa Cruz do Sul.
"Real"	Moeda legal, vigente e corrente no País.
"Receita Bruta de Diversos"	Somatório de receitas relativas a receitas financeiras, alimentos e bebidas, telefone, lavanderia, comodato de salões e espaços comerciais, outras receitas operacionais que vierem a existir e as taxas de serviço de turismo, caso venham a ser cobradas dos hóspedes, com exceção das receitas que forem geradas pelo aporte de capital de giro realizado pela Operadora Hoteleira.
"Receita Bruta de Hospedagem"	Somatório das receitas provenientes da venda de hospedagens, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã.
"Receita Líquida de Diversos"	Receita Bruta de Diversos deduzidos os tributos incidentes sobre ela.
"Receita Líquida de Hospedagem"	Receita Bruta de Hospedagem deduzidos os tributos incidentes sobre ela.

"Rede Hoteleira"	HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A.
"Resultado Operacional"	É a diferença apurada entre a Receita Operacional Líquida e as Despesas Operacionais do Empreendimento.
"Termo de Entrega e Recebimento Definitivo"	Documento a ser firmado pelo Condomínio Instituído e pela Operadora Hoteleira, no momento da entrega definitiva do Empreendimento em Comodato à Operadora Hoteleira, o que deverá se dar após a elaboração do laudo de vistoria definitivo do Empreendimento. O Empreendimento será entregue à Operadora Hoteleira com todas as pendências relacionadas no laudo de vistoria provisório já sanadas, observadas as ressalvas previstas no Contrato de Comodato. A partir da data da assinatura deste termo, terá início a Fase Operacional do Empreendimento.
"Termo de Entrega e Recebimento Provisório"	Documento a ser firmado pelo Condomínio Instituído e pela Operadora Hoteleira no momento da entrega provisória do Empreendimento em Comodato à Operadora Hoteleira, o que deverá se dar após a elaboração do laudo de vistoria provisório do Empreendimento. Para a lavratura deste termo, o Condomínio deverá entregar à Operadora Hoteleira, o Habite-se, o Alvará do Corpo de Bombeiros, o Alvará de Funcionamento dos Elevadores, o Auto de Vistoria de Segurança (AVS) e a Certidão Negativa de Débitos relativa à mão-de-obra empregada na construção do Empreendimento. A partir da assinatura deste Termo, terá

	início a Fase Pré-Operacional do Empreendimento.
"Termo de Inscrição em Condomínio"	Instrumento Particular de Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento Hotel Ibis Santa Cruz do Sul (" <u>Formação do Grupo de Condôminos Custeadores da Obra</u> "), cuja cópia se encontra disponível <i>website</i> do Empreendimento: https://gpatta.com.br/ibissantacruzdosul/
"Unidade Autônoma Imobiliária"	Cada uma das 96 (noventa e seis) unidades autônomas do Empreendimento.
"Website do Empreendimento"	https://gpatta.com.br/ibissantacruzdosul/

2. Principais Dados da Oferta

2.1. **Nome do Empreendimento:** Condomínio do Empreendimento Hotel Ibis Santa Cruz do Sul (operado sob a denominação comercial "Ibis Santa Cruz do Sul").

2.2. **Desenvolvedora:** **SANTA CRUZ DO SUL INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTEIS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 57.161.869/0001-35, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob NIRE nº 31215544141, com sede estabelecida na Av. Segismundo Pereira, nº 1700, apto 1, Santa Mônica, Uberlândia, Minas Gerais, CEP: 38.408-170.

2.3. **Operadora Hoteleira/Administradora:** **ATRIO HOTEIS S.A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 80.732.928/0001-08, com sede estabelecida Rua Nove de Março, nº 806-A, Sala 01, Centro, Joinville, Santa Catarina, CEP: 89.201-400.

- 2.4. **Rede Hoteleira:** **HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 09.967.852/0001-27, com sede estabelecida na Av. Dra Ruth Cardoso, nº 7815, Andar 9 e 10 - Parte - Torre 2, Pinheiros, São Paulo, São Paulo, CEP: 05.425-905.
- 2.5. **Marca Hoteleira:** Ibis Hotel.
- 2.6. **Ofertante:** a Desenvolvedora.
- 2.7. **Construtora:** **FELSEN INCORPORACÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 37.902.344/0001-04, com sede estabelecida na Rua Conde D'eu, nº 1381, Centro, Venancio Aires, Rio Grande do Sul, CEP: 95.800-000.
- 2.8. **Quantidade de Unidades Autônomas Ofertadas:** 84 (oitenta e quatro) Unidades Autônomas Imobiliária Hoteleira, devidamente especificadas, separadas e titulares de matrículas individualizadas, em regime de condomínio edilício instituído no Imóvel em que se encontrará localizado o Empreendimento.
- 2.9. **Preço da Unidade:** preço médio sugerido para cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira é de R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), sendo R\$ 309.000,00 (trezentos e nove mil reais) referentes ao rateio do custo de construção, e R\$ 90.000,00 (noventa mil) a título de remuneração pelos serviços prestados pela Desenvolvedora, preço que deverá ser integralmente pago no prazo de construção, de forma que não haverá pagamento após entrega das chaves.
- 2.10. **Valor Total da Oferta:** aproximadamente **R\$ 33.516.000,00 (trinta e três milhões, quinhentos e dezesseis mil reais)**, considerando a alienação das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras, conforme indicadas neste Prospecto, ao Preço da Unidade. Caso, anteriormente à lavratura da escritura pública definitiva de permuta, outorga de fração ou dação em pagamento, Unidades Autônomas Imobiliária Condo-Hoteleiras vierem a ser devolvidas para a Desenvolvedora, Terrenistas ou ao Condomínio

de Construção, em razão do inadimplemento do Condômino e/ou de distrato, conforme previsto no Termo de Inscrição celebrado com cada adquirente e nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, estas Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras estarão disponíveis para serem novamente alienadas, no âmbito da Oferta.

- 2.11. **Forma de Pagamento:** o Investidor Adquirente deverá efetuar o pagamento da forma proposta no Termo de Inscrição, aplicável igualmente a todos os condôminos, haja vista que, por se tratar de condomínio de construção, os aportes seguirão o cronograma pré-estabelecido e ratificado em assembleia de condôminos, na medida em que o custo de construção lastrado no orçamento geral será atualizado pelo INCC². Dessa forma, não poderá haver antecipação de pagamentos, por gerar prejuízo financeiro ao centro de custo.
- 2.12. **Inadequação da Oferta:** a Oferta não se adequa a Investidores Adquirentes que: (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos na área imobiliária; (ii) não compreendam as peculiaridades relativas a liquidez do investimento imobiliário, uma vez, considerando a natureza dos investimentos imobiliários podem demandar um longo prazo para concretizações das transações; (iii) não estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao investimento, pois o CIC apresenta riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, ao que se refere a desvalorização do imóvel. Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Adquirente deve analisar este Prospecto e os documentos que estão a ele anexados.
- 2.13. **Prazo de Duração da Oferta:** as Unidades Imobiliárias serão comercializadas no prazo de 12 (doze) meses para fechamento do grupo, a contar do registro da oferta na Comissão de Valores Mobiliários, prazo esses que poderá ser antecipado caso ocorra o fechamento do grupo antes, mediante alteração do cronograma físico-financeiro e respectivas contribuições, finalizando-se a distribuição com a inscrição de todas as Unidades Imobiliárias disponíveis que compõem o Empreendimento.

² Índice Nacional de Custo de Construção.

- 2.14. **Tipologias das Unidades:** as unidades terão metragem aproximada, com pequenas variações de área para atender exigências da Marca Hoteleira e normas de acessibilidade, conforme descrito no projeto e na convenção de condomínio. Pela natureza, não haverá distinção de preço entre as unidades, assim como a participação do resultado será unitária, por unidade, independente da fração ideal.
- 2.15. **Vinculação aos CIC:** as Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras encontram-se vinculadas aos CICs constantes do Anexo VI deste Prospecto. Por meio da aquisição de Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras, o Investidor Adquirente adere expressamente aos termos e condições de tais CICs, fazendo também jus a eventuais rendimentos decorrentes dos CIC.
- 2.16. **Exploração do Empreendimento:** o empreendimento será administrado pela Operadora Hoteleira por prazo mínimo de 12 (doze) anos. Ao final do prazo de 12 (doze) anos, o contrato de administração hoteleira será automaticamente renovado por períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo em não prorrogar o prazo, com antecedência mínima de 12 (doze) meses em relação à data prevista para o término do prazo inicial.
- 2.17. **Intermediação:** a Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, concedida pela CVM nos termos do artigo 14 da Instrução CVM nº 86.
- 2.18. **Remuneração:** cada Investidor Adquirente das Unidades Autônomas, objeto do CIC, fará jus ao recebimento da sua remuneração decorrente através da participação no resultado líquido operacional proporcional a sua unidade, através de distribuição

de resultados da Sociedade em Conta de Participação a ser celebrada com a Administradora.

- 2.19. **Regimento Jurídico:** o Empreendimento será regido pela seguinte base legal acerca da incorporação imobiliária: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; (iii) Lei dos Corretores de Imóveis. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento será regido pelos seguintes contratos: (a) Termo de Inscrição em Condomínio; (b) Contrato de Administração; (c) Contrato de Franquia e Afiliação à Marca Ibis; (d) Minuta da Convenção de Condomínio, e eventuais deliberações tomadas em Assembleia Geral de Condôminos. Todos os documentos estão disponibilizados para consulta no *website* do Empreendimento.
- 2.20. **Informações sobre o Empreendimento:** as principais características do Empreendimento encontram-se descritas na Seção 3 "Descrição do Empreendimento", na página 18 deste Prospecto.
- 2.21. **Informações Complementares:** quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre o Empreendimento e a Oferta poderão ser obtidos diretamente com a Desenvolvedora, no endereço constante na capa deste Prospecto, além do próprio *website* do Empreendimento.
- 2.22. **Declarações:** o modelo da Declaração do Investidor e as demais Declarações exigidas pela Instrução CVM nº 86 encontram-se anexas a este Prospecto (Anexos III, IV e V). Restando certo que as declarações da Desenvolvedora (Ofertante) e da Administradora Hoteleira serão anualmente atualizadas, a partir do registro da modificação da oferta, enquanto a mesma estiver em curso.
- 2.23. **Atualização e Disponibilização de Documentos da Oferta:** em conformidade com o art.17 da Instrução CVM nº 86, enquanto a distribuição dos CIC objeto da oferta pública do Empreendimento estiver em curso, a Ofertante: (a) disponibilizarão ao público, no *website* do Empreendimento, todos os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, IV, V e VI da Instrução CVM nº 86, bem

como fornecer a cópia atualizada do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro aos corretores de imóveis que participaram da distribuição; (b) obterão dos aceitantes da oferta, por escrito, a declaração prevista no Anexo C da Instrução CVM nº 86; (c) atualizarão, anualmente, a partir do registro da oferta, os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, e V da Instrução CVM nº 86, colocando a respectiva atualização à disposição do público no *website* do Empreendimento; (d) obterão, anualmente, a partir do registro da oferta, a declaração da Administradora Hoteleira, na forma prevista no art. 6º, VI da Instrução CVM nº 86, referente à atualização dos documentos referidos no art. 6º, I e II da Instrução CVM nº 86.

3. Descrição do Empreendimento

3.1. O Empreendimento **Hotel Ibis Santa Cruz do Sul**, a ser construído em regime de incorporação imobiliária a preço de custo, submetido à Lei nº 4.591/64, resultará em condomínio edilício de uso exclusivamente hoteleiro, no imóvel a seguir descrito, sobre o qual será construído o Empreendimento, e com informações detalhadas disponíveis no *website* do Empreendimento: UM TERRENO, com área superficial de 904,32m² (novecentos e quatro metros e trinta e dois centímetros quadrados), sobre o qual se acha edificado um prédio residencial em alvenaria, com área de 114,00m², com seus limites, confrontações e demais características constantes na matrícula nº 118.553 do Registro de Imóveis de Santa Cruz do Sul/RS.

3.2. O Ibis Santa Cruz do Sul, composto por 96 (noventa e seis) frações ideias ou quotas partes ideais, que corresponderão a 96 (noventa e seis) Unidades Autônomas, distribuídas em um único bloco, composto 11 (onze) pavimentos, sendo 06 (seis) pavimentos tipo, com 16 (dezesesseis) unidades em cada andar. O Empreendimento terá o total de 96 (noventa e seis) unidades autônomas. Contará com 30 (trinta) vagas rotativas de veículos de passeio de médio porte.

3.3. Com o intuito de garantir melhor visualização do Empreendimento, disponibilizamos algumas imagens da fachada do futuro Empreendimento, que estará inserido em área estratégica e privilegiada na cidade de Santa Cruz do Sul/RS, conhecida por sediar a maior Oktoberfest do Rio Grande do Sul, além de ser um importante centro de produção de tabaco e polo agroindustrial do Brasil. O Empreendimento terá localização privilegiada na cidade, próximo ao Shopping Santa Cruz e ao Parque da Oktoberfest, bem como da Universidade UNISC e de diversos bares, restaurantes e supermercados.

Fotos da Fachada





4. Construção do Empreendimento

4.1. A construção do Empreendimento é de responsabilidade exclusiva da Construtora FELSEN INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, em regime de incorporação a preço de custo, cabendo à Desenvolvedora Ofertante: I) elaborar projeto arquitetônico do Hotel, nos moldes adequados aos padrões das redes internacionais; II) elaborar modelo econômico de viabilidade para obra em regime de incorporação a preço de custo, em conformidade com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; III) arregimentar o grupo de condôminos custeadores responsáveis pela construção do Hotel; IV) assessorar o desenvolvimento e coordenar a execução e conclusão da construção do Hotel; V) indicar aos Condôminos a construtora responsável pela obra, validando previamente o orçamento geral, o cronograma físico-financeiro da obra, para posterior deliberação em assembleia de condôminos; VI) assessorar os condôminos nos relacionamentos negociais de escolha, definição e contratação dos demais fornecedores de mobília e equipamentos, da Marca e da Administradora Hoteleira; e VII) conduzir as tratativas negociais com a Marca Hoteleira para contratação da franquia.

4.2. A Desenvolvedora firmou, em conjunto com a Construtora, através do Contrato de Construção, o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, com início na primeira data útil após concluídos 09 (nove) meses após a formação do Grupo de Adquirentes, que se dará com a venda de 70% das unidades do Empreendimento e desde que tenha sido emitida a devida licença de construção, podendo ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias ("Tolerância"), sem que fique caracterizado inadimplemento contratual.

4.3. Para informações mais detalhadas sobre o Empreendimento, cada um de seus pavimentos, áreas e Unidades Autônomas, o Investidor Adquirente deve consultar o projeto anexado a este prospecto e lançado no *website*.

4.4. Para facilitar o perfeito entendimento do investimento, apresenta-se uma linha do tempo com as principais datas e os períodos estimados para as fases de construção, montagem, equipagem, pré-operacional e operacional:



5. Conceitos Envolvidos no Empreendimento

5.1. **Incorporação Imobiliária:** O Empreendimento será desenvolvido como incorporação imobiliária a preço de custo ("Condomínio Fechado"), submetido à Lei de nº 4.591/64. A Desenvolvedora não será incorporadora e/ou construtora do Hotel, eis que, no regime de incorporação eleito, haverá a formação de condomínio especial

de obra ("Condomínio"), responsável direto pela contratação da construção e demais bens ou serviços, que, por sua vez, serão custeados integralmente pelo grupo de Condôminos custeadores da obra e implantação de todas as unidades do Hotel ("Condôminos Custeadores"), inclusive as unidades que caberão à Terrenista, titular de unidades isentas de qualquer contribuição financeira ("Condôminos Não Custeadores").

5.1.1. O condomínio especial de obra será composto por apartamentos custeadores, responsáveis pela construção de todo o Hotel e apartamentos não custeadores, que não terão qualquer obrigação financeira com a aprovação, gestão, construção, regularização urbanística e registral e/ou qualquer outra despesa relacionada ao Hotel.

5.1.2. A licença para execução da construção, concedida pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Sul em dezembro de 2024 sob o nº 1827-24-SCS-APR ("Projeto Arquitetônico"), cuja cópia foi previamente disponibilizada ao condomínio, para detalhada análise, contemplou um Hotel com 96 (noventa e seis) unidades ("Apartamentos"), todos compulsoriamente integrantes do *Pool* hoteleiro.

5.1.3. O Hotel, portanto, será composto por 96 (noventa e seis) apartamentos, assim classificados: 84 (oitenta e quatro) apartamentos custeadores e 12 (doze) apartamentos não custeadores, de titularidade da terrenista, como pagamento da permuta pelos imóveis destinados à construção e instalação do Hotel. Os Condôminos custeadores serão responsáveis pelo pagamento da construção e demais bens ou serviços do empreendimento, com a compra de 84 (oitenta e quatro) Unidades Autônomas Hoteleiras (UH's), enquanto a receita das 12 (doze) UH's será destinada ao pagamento da Terrenista.

5.1.4. O Orçamento geral do empreendimento ("Orçamento Geral Previsto"), que compreende o orçamento de construção, o orçamento de mobília e equipamentos, o orçamento de franquia, taxa de comercialização, tributos, despesas pré-operacionais do hotel e despesas preliminares

reembolsáveis à desenvolvedora, de acordo os ensaios iniciais e padrões da rede hoteleira, foi estimado em R\$ 33.516.000,00 (trinta e três milhões, quinhentos e dezesseis mil reais), com data base para fins de atualização pelo INCC³ de outubro de 2024.

5.1.5. As Unidades Autônomas objeto da presente Oferta de CIC são parcelas da edificação vinculadas a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, as quais, através da Incorporação, resultarão, ao término da obra, na criação de unidades autônomas completamente individualizadas e com matrícula específica junto ao Registro de Imóveis.

5.2. **Pool do Empreendimento:** É o sistema unificado de proprietários e adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de forma uniforme e homogêneo, por meio da Administradora Hoteleira, o qual será administrado obrigatoriamente pela Administradora.

5.2.1. Destaca-se que o Empreendimento só terá um único *Pool* e deverá ser constituída uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP").

5.3. **Sociedade em Conta de Participação:** A Sociedade será constituída nos termos do art. 991 e seguintes do Código Civil, em que a Administradora Hoteleira será a sócia ostensiva e os sócios participantes serão os Condôminos integrantes do *Pool*.

5.4. **Regime Jurídico do Empreendimento:** A incorporação imobiliária a preço de custo do Empreendimento será realizada nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações e do Código Civil. A alienação das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras é realizada em respeito à Lei dos Corretores de Imóveis. Adicionalmente, o investimento no Empreendimento é regido pelos seguintes contratos/documentos: (a) Termo de Inscrição em Condomínio; (b) Contrato de Administração; (c) Contrato de Franquia e Afiliação à marca Ibis; (d) minuta da Convenção de Condomínio e eventuais

³ Índice Nacional de Custo de Construção

deliberações tomadas em assembleia geral de condôminos; (e) Contrato de Prestação de Serviços de Construção, e todos disponíveis para consulta no *website* do Empreendimento.

5.4.1. Para informações resumidas sobre cada um desses contratos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento", na página 30 deste Prospecto.

5.5. Data de Lançamento do Empreendimento: O lançamento do Empreendimento está previsto para ser realizado em até 3 (três) meses após o registro na CVM.

5.6. Exploração Condo-Hoteleira do Empreendimento: o empreendimento será administrado pela Operadora Hoteleira por prazo mínimo de 12 (doze) anos. Ao final do prazo de 12 (doze) anos, o contrato de administração hoteleira será automaticamente renovado por períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo em não prorrogar o prazo, com antecedência mínima de 12 (doze) meses em relação à data prevista para o término do prazo inicial.

5.6.1. Para mais informações sobre os contratos que regulam as relações entre os Investidores Adquirentes, a Desenvolvedora e a Operadora/Administradora Hoteleira, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento", na página 30 deste Prospecto.

5.7. Estudo de Viabilidade: Foi elaborado pela ENINOVA HOTELS & RESORTS LTDA, Estudo de Viabilidade do Empreendimento, datado de setembro de 2024, disponível no *website* do Empreendimento que compreende a análise de potencial técnico e financeiro do Empreendimento, do mercado e das possibilidades de rendimento. O Estudo de Viabilidade não deve ser interpretado, em nenhuma circunstância, como uma recomendação de investimento no Empreendimento. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o Investidor Adquirente. Ao decidir por adquirir as

Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras, os Investidores Adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento.

5.7.1. Para informações sobre os principais riscos envolvidos na aquisição de Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras do Empreendimento vinculadas aos CIC, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Fatores de Risco", na página 38 deste Prospecto.

5.8. **Informações Financeiras e Operacionais do Investimento:** O Estudo de Viabilidade Econômica apontou os seguintes resultados possíveis:

Receitas - Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Estimativa de Vendas - Hospedagem					
	2028	2029	2030	2031	2032
Disponibilidade	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
Taxa de Ocupação	67,49%	69,92%	72,46%	75,11%	77,88%
Diárias Vendidas	29559	30626	31739	32900	34110
Diária Média	R\$ 379,45	R\$ 392,73	R\$ 406,47	R\$ 420,70	R\$ 435,42
Receita	R\$ 11.216.084,41	R\$ 12.027.825,78	R\$ 12.901.174,71	R\$ 13.840.916,48	R\$ 14.852.212,01
Número de Hóspedes	44338	45939	47609	49350	51165
Rev Par	R\$ 256,07	R\$ 274,61	R\$ 294,55	R\$ 316,00	R\$ 339,09
Receita de Alimentos e Bebidas					
	2028	2029	2030	2031	2032
Receita A&B	R\$ 1.121.608,44	R\$ 1.202.782,58	R\$ 1.290.117,47	R\$ 1.384.091,65	R\$ 1.485.221,20
Alimentos	R\$ 785.125,91	R\$ 841.947,80	R\$ 903.082,23	R\$ 968.864,15	R\$ 1.039.654,84
Bebidas	R\$ 336.482,53	R\$ 360.834,77	R\$ 387.035,24	R\$ 415.227,49	R\$ 445.566,36
Valor médio por venda	R\$ 25,30	R\$ 26,18	R\$ 27,10	R\$ 28,05	R\$ 29,03
Departamentos Menores					
	2028	2029	2030	2031	2032
Outros	R\$ 224.321,69	R\$ 240.556,52	R\$ 258.023,49	R\$ 276.818,33	R\$ 297.044,24
Total de Receitas	R\$ 224.321,69	R\$ 240.556,52	R\$ 258.023,49	R\$ 276.818,33	R\$ 297.044,24

Receitas - Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Estimativa de Folha de Pagamento						
	Funcionários	2028	2029	2030	2031	2032
Hospedagem	15	R\$ 130.788,00	R\$ 135.365,58	R\$ 140.103,38	R\$ 145.006,99	R\$ 150.082,24
Alimentos e Bebidas	9	R\$ 188.112,00	R\$ 194.695,92	R\$ 201.510,28	R\$ 208.563,14	R\$ 215.862,85
Administração	1	R\$ 49.296,00	R\$ 51.021,36	R\$ 52.807,11	R\$ 54.655,36	R\$ 56.568,29
Manutenção	2	R\$ 55.200,00	R\$ 57.132,00	R\$ 59.131,62	R\$ 61.201,23	R\$ 63.343,27
Subtotal	27	R\$ 423.396,00	R\$ 438.214,86	R\$ 453.552,38	R\$ 469.426,71	R\$ 485.856,65
Encargos e Benefícios	95%	R\$ 402.226,20	R\$ 416.304,12	R\$ 430.874,76	R\$ 445.955,38	R\$ 461.563,82
Total de Folha de Pagamento		R\$ 825.622,20	R\$ 854.518,98	R\$ 884.427,14	R\$ 915.382,09	R\$ 947.420,46

	2028	2029	2030	2031	2032
Receita Bruta	R\$12.562.014,54	R\$13.471.164,87	R\$14.449.315,68	R\$15.501.826,46	R\$16.634.477,46
Receita Líquida	R\$11.431.433,23	R\$12.258.760,03	R\$13.148.877,27	R\$14.106.662,08	R\$15.137.374,49

Receitas - Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Habitações	2028		2029		2030		2031		2032	
Receita Bruta	R\$ 11.216.084,41	100,0%	R\$12.027.825,78	100,0%	R\$12.901.174,71	100,0%	R\$13.840.916,48	100,0%	R\$ 14.852.212,01	100,0%
Receita Líquida	R\$ 10.245.893,11	91,4%	R\$10.987.418,85	91,4%	R\$11.785.223,10	91,4%	R\$12.643.677,20	91,4%	R\$ 13.567.495,68	91,4%
Gastos Gerais	R\$ 1110.392,36	9,9%	R\$1154.671,27	9,6%	R\$1.225.611,60	9,5%	R\$1.301.046,15	9,4%	R\$ 1.381.255,72	9,3%
Folha de Pagamento	R\$ 255.036,60	2,3%	R\$263.962,88	2,2%	R\$273.201,58	2,1%	R\$282.763,64	2,0%	R\$ 292.660,36	2,0%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 8.880.464,15	79,2%	R\$9.568.784,69	79,6%	R\$10.286.409,92	79,7%	R\$11.059.867,42	79,9%	R\$11.893.579,59	80,1%
Alimentos e Bebidas	2028		2029		2030		2031		2032	
Receita Bruta	R\$ 1121.608,44	100%	R\$1.202.782,58	100%	R\$1.290.117,47	100%	R\$1.384.091,65	100%	R\$ 1.485.221,20	100%
Receita Líquida	R\$ 1.009.447,60	90%	R\$1.082.504,32	90%	R\$1.161.105,72	90%	R\$1.245.682,48	90%	R\$1.336.699,08	90%
Custos de ASB	R\$ 287131,76	25,60%	R\$307.912,34	25,60%	R\$330.270,07	25,60%	R\$354.327,46	25,60%	R\$ 380.216,63	25,60%
Gastos Gerais	R\$ 57.202,03	5,10%	R\$60.139,13	5,00%	R\$63.215,76	4,90%	R\$67.820,49	4,90%	R\$ 69.805,40	4,70%
Folha de Pagamento	R\$ 366.818,40	33%	R\$379.657,04	32%	R\$392.945,04	30%	R\$406.698,12	29%	R\$ 420.932,55	28%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 298.295,41	26,60%	R\$334.795,81	27,84%	R\$374.674,85	29,04%	R\$416.836,41	30,12%	R\$465.744,51	31,36%
Departamentos Menores	2028		2029		2030		2031		2032	
Receita Bruta	R\$ 224.321,69	100%	R\$ 240.556,52	100%	R\$ 258.023,49	100%	R\$ 276.818,33	100%	R\$ 297.044,24	100%
Receita Líquida	R\$ 211.759,67	94,40%	R\$ 227.085,35	94,40%	R\$ 243.574,18	94,40%	R\$ 261.316,50	94,40%	R\$ 280.409,76	94,40%
Gastos Gerais	R\$ 29161,82	13,00%	R\$ 31.272,35	13,00%	R\$ 33.027,01	12,80%	R\$ 35.432,75	12,80%	R\$ 37.724,62	12,70%
Folha de Pagamento	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%	R\$ -	0%
Lucro ou prejuízo do Dpto.	R\$ 182.597,85	81,40%	R\$ 195.813,00	81,40%	R\$ 210.547,17	81,60%	R\$ 225.883,76	81,60%	R\$ 242.685,14	81,70%
L/P dos Centros de Receita	2028		2029		2030		2031		2032	
	R\$ 9.361.357,41	74,52%	R\$10.099.393,50	74,97%	R\$10.871.631,95	75,24%	R\$11.702.587,59	75,49%	R\$12.602.009,24	75,76%

Receitas - Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Administração e Geral	2028		2029		2030		2031		2032	
Gastos Gerais	R\$ 979.837,13	7,80%	R\$1.019.030,62	7,56%	R\$ 1.059.791,84	7,33%	R\$ 1.102.183,52	7,11%	R\$ 1.146.270,86	6,89%
Folha de Pagamento	R\$ 96.127,20	1%	R\$ 99.491,65	1%	R\$ 102.973,86	1%	R\$ 106.577,94	1%	R\$ 110.308,17	1%
Resultado	R\$ 1.075.964,33	8,57%	R\$ 1.118.522,27	8,30%	R\$ 1.162.765,70	8,05%	R\$ 1.208.761,46	7,80%	R\$1.256.579,03	7,55%
Marketing Sales	2028		2029		2030		2031		2032	
Marketing Sales	R\$ 204.917,86	1,63%	R\$219.748,38	1,63%	R\$ 235.704,46	1,63%	R\$ 252.873,54	1,63%	R\$ 271.349,91	1,63%
Comissionamento TARS	R\$ 112.160,84	0,89%	R\$120.278,26	0,89%	R\$ 129.011,75	0,89%	R\$ 138.409,16	0,89%	R\$ 148.522,12	0,89%
Resultado	R\$ 317.078,71	2,52%	R\$ 340.026,63	2,52%	R\$ 364.716,21	2,52%	R\$ 391.282,71	2,52%	R\$ 419.872,03	2,52%
Manutenção e Conservação	2028		2029		2030		2031		2032	
Gastos Gerais	R\$ 314.050,36	2,5%	R\$ 320.331,37	2,38%	R\$ 326.738,00	2,26%	R\$ 333.272,76	2,15%	R\$ 339.938,21	2,04%
Folha de Pagamento	R\$ 107.640,00	0,9%	R\$ 111.407,40	0,8%	R\$ 115.306,66	0,8%	R\$ 119.342,39	0,8%	R\$ 123.519,38	0,7%
Resultado	R\$ 421.690,36	3%	R\$ 431.738,77	3,20%	R\$ 442.044,66	3,06%	R\$ 452.615,15	2,92%	R\$ 463.457,59	2,04%
Gastos com água e Energia	2028		2029		2030		2031		2032	
Resultado	R\$ 376.860,44	3,00%	R\$ 390.050,55	2,90%	R\$ 403.702,32	2,79%	R\$ 417.831,90	2,70%	R\$ 432.456,02	2,60%
Resultado antes FEES Cer.	2028		2029		2030		2031		2032	
	R\$ 7169.763,57	57,07%	R\$7.819.055,27	58,04%	R\$8.498.403,06	58,82%	R\$9.232.096,36	59,55%	R\$10.153.163,95	61,04%
Trademark	2028		2029		2030		2031		2032	
Uso da Marca	R\$ 502.480,58	4%	R\$ 538.846,59	4%	R\$ 577.972,63	4%	R\$ 620.073,06	4%	R\$ 665.379,10	4%
Lucro Operacional Bruto - GOP	2028		2029		2030		2031		2032	
	R\$ 6.667.282,99	53,07%	R\$7.280.208,68	54,04%	R\$7.920.430,43	54,82%	R\$8.612.023,31	55,55%	R\$9.487.784,85	57,04%

Receitas - Projeções das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 anos de operação hoteleira

Gastos de Capital	2028		2029		2030		2031		2032	
Seguros	R\$ 28.656,00	0,23%	R\$ 29.229,12	0,22%	R\$ 29.813,70	0,21%	R\$ 30.409,98	0,20%	R\$ 31.018,18	0,19%
Taxas da Propriedade	R\$ 147.588,00	1,17%	R\$ 150.539,76	1,12%	R\$ 153.550,56	1,06%	R\$ 156.621,57	1,01%	R\$ 159.754,00	0,96%
Taxa de Distribuição	R\$ 224.321,69	1,79%	R\$ 240.556,52	1,79%	R\$ 258.023,49	1,79%	R\$ 276.818,33	1,79%	R\$ 297.044,24	1,79%
Incentive Fee	R\$ 666.728,30	5,31%	R\$ 728.020,87	5,40%	R\$ 792.043,04	5,48%	R\$ 861.202,33	5,56%	R\$ 948.778,48	5,70%
Asset Management	R\$ 96.000,00	0,76%	R\$ 97.920,00	0,73%	R\$ 99.878,40	0,69%	R\$ 101.875,97	0,66%	R\$ 103.913,49	0,62%
Fundo de reposição	R\$ 251.240,29	2,00%	R\$ 404.134,95	3,00%	R\$ 505.726,05	3,50%	R\$ 542.563,93	3,50%	R\$ 665.379,10	4,00%
Resultado	R\$ 1.414.534,28	11,26%	R\$ 1.650.401,21	12,3%	R\$1.839.035,24	12,7%	R\$ 1.969.492,10	12,7%	R\$2.205.887,48	13,3%
L/P Antes do IR e Depreciação	2028		2029		2030		2031		2032	
	R\$5.252.748,71	41,81%	R\$5.629.807,47	41,79%	R\$6.081.395,19	42,09%	R\$6.642.531,21	42,85%	R\$7.281.897,36	43,78%

- Valores reais, sem inflação, correntes de Setembro de 2024.
- Os resultados obtidos acima não são promessas de resultados, são projeções baseadas em pesquisas de mercado e premissas apresentadas neste estudo.

5.9. Resumo dos Custos com a Aquisição das Unidades e Regras para Suspensão, Cancelamento ou Desistência da Oferta: O Orçamento Geral Previsto, que compreende o Orçamento de Construção, o Orçamento de Mobília e Equipamentos, o Orçamento de Franquia, Despesas Pré-Operacionais do Hotel e Despesas Preliminares reembolsáveis à desenvolvedora, de acordo os ensaios iniciais e

padrões da Rede Hoteleira, foi estimado em R\$ 33.516.000,00 (trinta e três milhões, quinhentos e dezesseis mil reais), com data base para fins de atualização pelo INCC ⁴ de outubro de 2024.

5.9.1. O Condômino, para aquisição dos direitos relativos ao Apartamento, assume o compromisso de pagar o preço total estimado de R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), da seguinte forma:

- a) A título de **Taxa de Desenvolvimento** para remuneração direta da Desenvolvedora, para desenvolvimento do negócio, será paga a quantia de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) , pelo que, com a compensação da transação bancária, a Desenvolvedora dá ao condômino a mais plena, geral e irretratável quitação, independente de recibo:
- b) Pelo **Custo e Construção**, pago diretamente ao Condomínio para custeio do Hotel, de acordo com o Orçamento Geral, a quantia de R\$ 309.000,00 (trezentos e nove mil reais), a contar da assinatura do Termo de Inscrição no Condomínio de Obras, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, atualizadas pela variação acumulada no Índice Nacional do Custo da Construção (INCC), da Fundação Getúlio Vargas, apurada desde a data base de outubro de 2024 até a data do efetivo pagamento, pelo que, com a compensação da transação bancária, a Desenvolvedora dá ao condômino a mais ampla, geral e irretratável quitação, independente de recibo.

5.9.2. Em caso de suspensão, cancelamento ou desistência da Oferta, o que somente poderá ocorrer antes do Fechamento do Grupo e mediante apresentação de pleito de justificação para apreciação da CVM, todos os valores pagos pelos Condôminos serão restituídos no prazo de até 60 (sessenta)

⁴ Índice Nacional de Custo de Construção

dias corridos, a contar do término do prazo para Fechamento do Grupo, valores que serão atualizados pelo IPCA⁵, a contar a partir de cada pagamento, conforme previsto no Instrumento Preliminar de Inscrição em Condomínio de Construção.

5.9.3. A quebra imotivada do contrato pelo Condômino seguirá as regras constantes no Instrumento Preliminar de Inscrição em Condomínio de Construção.

6. Principais Empresas Envolvidas no Desenvolvimento e Implementação do Empreendimento

6.1. **Desenvolvedora:** A Desenvolvedora é a empresa responsável por: I) elaborar projeto arquitetônico do Hotel, nos moldes adequados aos padrões das redes internacionais; II) elaborar modelo econômico de viabilidade para obra em regime de incorporação a preço de custo, em conformidade com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; III) arregimentar o grupo de condôminos custeadores responsáveis pela construção do Hotel; IV) assessorar o desenvolvimento e coordenar a execução e conclusão da construção do Hotel; V) indicar aos Condôminos a incorporadora responsável pela obra, validando previamente o orçamento geral, o cronograma físico-financeiro da obra, para posterior deliberação em assembleia de condôminos; VI) assessorar os Condôminos nos relacionamentos negociais de escolha, definição e contratação dos demais fornecedores de mobília e equipamentos, da Marca e da Administradora Hoteleira; e VII) conduzir as tratativas negociais com a Marca Hoteleira para contratação da franquia.

SANTA CRUZ DO SUL INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTEIS SPE LTDA

CNPJ sob o nº 57.161.869/0001-35

Av. Segismundo Pereira, nº 1700, apto 1,

Santa Mônica, Uberlândia, Minas Gerais, CEP: 38.408-170.

⁵ Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

6.2. **Administradora:** Empresa responsável pela promoção da operação condo-hoteleira do Empreendimento, segundo os padrões firmados e indicados no Acordo Comercial, a fim de atender as demandas do mercado condo-hoteleiro com serviços, direcionado ao público consumidor, utilizando, para tanto, sua expertise e *know-how*. Também competirá a Administradora as atividades essenciais ao desempenho do Empreendimento, em nome próprio, sob os padrões da marca Ibis, em especial à seleção do Gerente Geral e demais profissionais que trabalharão no Empreendimento, além de treinamentos necessários aos empregados que trabalharão no Empreendimento. Após a abertura do Empreendimento, a Administradora deverá operar e efetuar a distribuição dos dividendos, a qual será efetuada através da Sociedade em Conta de Participação, para exploração imobiliária hoteleira, na modalidade de *Pool*, na qual as receitas e despesas serão rateadas proporcionalmente entre os sócios participantes, conforme sua participação na sociedade.

ATRIO HOTEIS S.A

CNPJ sob o nº 80.732.928/0001-08

Rua Nove de Março, nº 806-A, Sala 01,

Centro, Joinville, Santa Catarina, CEP: 89.201-400.

6.3. **Rede Hoteleira:**

HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

CNPJ nº 09.967.852/0001-27

Av. Dra Ruth Cardoso, nº 7815, Andar 9 e 10 - Parte - Torre 2,
Pinheiros, São Paulo, São Paulo, CEP: 05.425-905.

6.4. **Marca Hoteleira:** IBIS HOTEL.

6.5. **Construtora:**

FELSEN INCORPORACÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

CNPJ sob o nº 37.902.344/0001-04

Rua Conde D'eu, nº 1381, Centro,

Venancio Aires, Rio Grande do Sul, CEP: 95.800-000.

6.6. Comercializadora Imobiliária: A venda das Unidades Autônomas será intermediada diretamente pela Desenvolvedora e também por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, como ocorre em negócios imobiliários propriamente ditos, o que torna plenamente dispensável a contratação de qualquer instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

7. Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento

7.1. Termo de Inscrição em Condomínio: Instrumento Particular de Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento Hotel Ibis Santa Cruz do Sul ("Formação do Grupo de Condôminos Custeadores da Obra"), firmado entre a Desenvolvedora e o Condômino. O objeto do contrato é o direito de inscrição no futuro Condomínio, por parte do Condômino, e a reserva para si sobre os direitos de um determinado apartamento. Para tanto, o Condômino assume o compromisso de pagar o preço total estimado de R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), sendo R\$ 309.000,00 (trezentos e nove mil reais) referentes ao rateio do custo de construção, e R\$ 90.000,00 (noventa mil) a título de remuneração pelos serviços prestados pela Desenvolvedora. A cópia deste contrato se encontra disponível website do Empreendimento: <https://gpatta.com.br/ibissantacruzdosul/>.

7.2. Instrumento Preliminar de Promessa de Permuta: Contrato celebrado entre a proprietária dominial dos imóveis onde será edificado o Hotel e Grupo Atta Empreendimentos Imobiliários LTDA, única sócia da Desenvolvedora, a qual recebe mandato para desempenho das ações necessárias à estruturação do condomínio. Por este Instrumento Preliminar de Promessa de Permuta, a Terrenista promete permutar os Imóveis, pela obrigação da Desenvolvedora construir o Empreendimento, entregando à Terrenista 12 (doze) das Unidades Autônomas do Hotel Ibis Santa Cruz do Sul, a serem escolhidas em comum acordo entre Terrenista e Desenvolvedora após os estudos técnicos.

7.2.1. Resta acordado que o prazo para a integral conclusão do empreendimento é de 42 (quarenta e dois) meses, a contar da expedição da licença de construção pela Prefeitura de Santa Cruz do Sul. O prazo de obras poderá, ainda, ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias, conforme legislação vigente, sem que incidam quaisquer multas ou penalidades, conforme autoriza o art. 43-A da Lei nº 4.591/64.

7.3. Instituição do Condomínio: Instrumento particular de instituição do condomínio na matrícula do imóvel, com individualização das frações ideais e registro da convenção de condomínio, para viabilizar a obtenção do CNPJ do Condomínio Especial de Construção perante a Receita Federal do Brasil, sobre o qual será gerido todo o centro de custo do empreendimento.

7.3.1. O instrumento conta com a descrição do imóvel; a instituição do condomínio pro-diviso, dividindo o imóvel em 96 (noventa e seis) frações ou quotas parte ideais, correspondentes cada uma a 1 (uma) unidade autônoma; a descrição completa do empreendimento, com a informação de todos os pavimentos bem como das áreas privativas e área comum de cada unidade. Por fim, consta também no Instrumento de Instituição de Condomínio Edílico a Estipulação da Convenção do Condomínio a que se reger-se-á o Condomínio do Edifício do Hotel Ibis Santa Cruz do Sul após a Assembleia de Instalação do Condomínio Edilício.

7.4. Contrato de Administração: Contrato de Administração de Áreas e Equipamentos celebrado entre a Desenvolvedora e a Operadora Hoteleira, com objeto de administração condominial e gerenciamento do *Pool* que será formado no Condomínio, pela Operadora Hoteleira, cuja cópia se encontra no *Website* do Empreendimento. Ademais, é também objeto o sublicenciamento da marca ao Condomínio para utilização durante a vigência do contrato.

7.4.1. Os serviços de administração compreenderão uma série de serviços a serem prestados pelo Condomínio aos Condôminos, Hóspedes e Clientes, dentre os quais o atendimento na área da recepção, o controle de entrada e saída de veículos na garagem, o serviço de telefonia, a manutenção da decoração da e do paisagismo, a operação diária de limpeza básica e arrumação dos apartamentos, a averiguação do cumprimento do sistema e padrões de segurança, a lavagem e o serviço de tinturaria das roupas, o serviço de restaurante, bar e serviço de quarto, entre outros.

7.4.2. Para os serviços prestados, a Administradora fará jus a remuneração da seguinte forma: taxa de pré-operação, destinada ao pagamento dos custos com contratação de funcionários, treinamentos, salários, encargos e alimentação, bem como compra de material de limpeza, higiene, escritório, e gastos diversos, como água, luz, telefone, entre outros, que antecedem a abertura do Empreendimento, no valor aproximado por apartamento de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com data base de novembro/2024, reajustado conforme índice IPCA ⁶e devendo ser pago 60 (sessenta) dias antes da fase de pré-operação.

7.5. **Contrato de Franquia e Afiliação:** Contrato de Franquia à marca Ibis Hotel, celebrado com a Hotelaria Accor Brasil S.A, em 24 de setembro de 2024, cuja cópia encontra-se disponível no *website* do Empreendimento. Em relação à taxa de franquia, ficou acordado o valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) por apartamento do Hotel Ibis Santa Cruz do Sul, além de 5% (cinco por cento) da Receita Operacional Bruta do Hotel, mensalmente, a título de *royalties*.

7.6. **Contrato de Construção:** Instrumento Particular do Contrato para Prestação de Serviços celebrado entre a Desenvolvedora e a Construtora, a ser ratificado pela Assembleia de Instalação do Condomínio. O objeto do contrato é estabelecer as bases negociais e premissas visando a execução do projeto de construção do Hotel

⁶ Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

Ibis, localizado no município de Santa Cruz do Sul - RS, de acordo com especificações técnicas, quantitativas e qualitativas presentes na Proposta Comercial Gestão e Execução de Obra.

7.6.1. A Construtora executará os serviços de construção civil especificados no **Orçamento** Final de Construção, que forem necessários à construção do Empreendimento, sob o regime de administração.

7.6.2. O prazo para execução dos serviços, que seguirá o cronograma físico-financeiro da obra, será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do início da obra, com uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias sem que fique caracterizado inadimplemento contratual da contratada.

7.6.3. A Remuneração total da Construtora será equivalente a 10% (dez por cento) sobre o custo total da obra, a ser apurada mensalmente, nas medições realizadas.

8. Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento

8.1. **SCP:** A remuneração dos Investidores Adquirentes se dará conforme disposto no Instrumento Particular de Constituição de Contrato de Sociedade em Conta de Participação (SCP), a ser celebrado obrigatoriamente entre cada Investidor Adquirente e a Atrio Hotéis S.A.

9. Lucros e Receitas Líquidas das Operações, e Demais Disposições sobre a Forma de Cálculo da Remuneração da Administradora e Distribuição de Valores ao Proprietário

9.1. **Dividendos:** Os dividendos da Sociedade serão apurados anualmente e será definido como o resultado da receita bruta, deduzido dos tributos, custos e despesas operacionais, gastos da propriedade, IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido). Em caso de lucro, os dividendos serão atribuídos para distribuição no exercício seguinte em conformidade com a disponibilidade de caixa, podendo a Sociedade, em assembleia, destinar tais recursos para outras

finalidades. Poderá também a Sociedade antecipar aos Proprietários o pagamento de dividendos do exercício em curso, apurados mensalmente, caso o fluxo de caixa assim o permita.

9.2. **Receita:** A receita líquida será o resultado da receita bruta deduzido os impostos sobre as receitas, tais como, ISS, ICMS, PIS, COFINS (cumulativo e não cumulativo), descontos e cancelamentos sobre as vendas.

9.3. **Despesas:** As despesas pagas ou incorridas pela Sociedade, relativas às operações que constituem objeto do presente Contrato compreendem, dentre outras necessárias, as seguintes: (a) Custos e despesas operacionais - (a.1) Taxa de condomínio ordinária e extraordinária (relativo a déficit de período anterior); (a.2) Reembolso de salários e encargos ao condomínio; (a.3) Custos de vendas sobre receitas; (a.4) Despesas gerais e administrativas; (a.5) Custos e despesas operacionais; (a.6) Custo de café da manhã; (a.7) Materiais de apartamentos; (a.8) Tarifas públicas dos apartamentos; (a.9) Despesas financeiras e bancárias; (a.10) Comissão de cartão de crédito; (a.11) Taxa Mensal de Comercialização; (a.12) Despesas com comissão de agências de viagens e reservas; (a.13) Gastos gerais de vendas e marketing; (a.14) Perdas estimadas para liquidação duvidosa; (a.15) Lavanderia industrial; (a.16) Serviços contratados; (a.17) Despesas com manutenção dos apartamentos; (a.18) Outras despesas com A&B; (a.19) Aluguel de vagas para uso de estacionamento fora do empreendimento. (b) Despesas da Propriedade - (b.1) Taxa Mensal de Administração; (b.2) Taxa de Administração sobre alimentos e bebidas; (b.3) Taxa Mensal de Incentivo; (b.4) Aluguel de área de A&B; (b.5) Despesa após lucro operacional de A&B; (b.6) Taxas municipais dos apartamentos (IPTU); (b.7) Seguro dos bens dos apartamentos; (b.8) Aluguel de imóvel; (b.9) Aquisição/serviços da Sociedade; (b.10) Depreciação e amortização; (b.11) Fundo de Reposição de Ativos; (b.12) IRPJ - imposto de renda pessoa jurídica; (b.13) CSLL - contribuição social sobre o lucro líquido.

9.4. **Remuneração da Administradora:** Para fins de cálculo da remuneração devida à Administradora pela administração da

Sociedade, fica desde já estabelecido que o lucro operacional bruto da Sociedade será obtido por meio da dedução da receita líquida das despesas referidas no item (a) Custas e despesas operacionais em seus subitens a.1 à a.19 referidos acima.

9.5. **Alimentação e Bebida:** Na hipótese de o restaurante e/ou outras áreas, equipamentos e serviços comuns virem a ser explorados pela Sociedade, toda contabilidade relativa a essa exploração será feita separadamente pela Administradora, às expensas da Sociedade, integrando o respectivo resultado o lucro líquido das operações da Sociedade para fins de distribuição de resultados aos sócios.

10. **Distribuição dos Lucros**

10.1. **Lucros:** O lucro líquido ou dividendo da Sociedade apurados ao final de cada exercício fiscal, serão destinados à distribuição aos Proprietários. Não obstante, a Administradora, em conjunto com o Conselho de Representantes do *Pool* poderá dar destinação diversa a estes valores desde que deliberado e aprovado em Assembleia Geral da Sociedade.

10.1.1. A participação de cada Proprietário será definitivamente apurada e paga 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 Sociedade assim o permitir ancorada em compromissos sociais futuros, e mediante deliberação escrita favorável do Conselho de Representantes do *Pool*.

11. **Remuneração da Operadora/Administradora Hoteleira, dos Prestadores de Serviços e Outros Encargos**

11.1. **Remuneração:** A remuneração da Operadora/Administradora e da Franqueadora se dará conforme disposto no Instrumento Particular de Constituição de Contrato de Sociedade em Conta

de Participação (SCP), a ser celebrado obrigatoriamente entre cada Investidor Adquirente e a Atrio Hoteis S.A.

11.1.1.1. Dentre outros que estipulados neste Instrumento, são também direitos da Administradora: a) receber a taxa de pré-operação, destinada ao pagamento dos custos com contratação de funcionários, treinamentos, salários, encargos e alimentação, bem como compra de material de limpeza, higiene, escritório, e gastos diversos, como água, luz, telefone, entre outros, que antecedem a abertura do Empreendimento, no valor aproximado por apartamento de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com data base de novembro/2024, reajustado conforme índice IPCA⁷ e devendo ser pago 60 (sessenta) dias antes da fase de pré-operação.

12. Sociedades Corretoras ou Corretores Individuais Autorizados para Distribuição do CIC

12.1. **Venda das Unidades Autônomas:** A venda das Unidades Autônomas será intermediada exclusivamente por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis credenciados pela Desenvolvedora Ofertante, os quais deverão estar devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, como de praxe ocorre em negócios imobiliários propriamente ditos, o que torna plenamente dispensável a contratação de qualquer instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

12.1.1. As Imobiliárias autorizadas para distribuição dos CIC da Oferta, sem prejuízo de outras que venham a ser selecionadas e devidamente qualificadas pela Desenvolvedora durante a Oferta, as quais de igual forma serão supervisionadas pela Desenvolvedora, são as seguintes:

- a) Carlos Renan Gomes - CRECI 79018 F;
- b) Amerson Campos Oliveira - CRECI 72774F;

⁷ Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

- c) Vitor Viegas Barbosa - CRECI 68538;
- d) Raphael Oliveira - CRECI 76502 F;
- d) Alex Nick dos Santos - CRECI 61807 F;
- e) Aline de Oliveira Espíndola - CRECI 75130;
- f) Pedro Victor dos Santos - CRECI 69483 F;
- g) Cintia dos Santos Alves Gomes - CRECI 83142 f;
- h) Gisllaine Regina Silva da Silva - CRECI 77745 F;
- i) Rafaela Ulguim Chagas Garcia - CRECI 80746;
- j) Naiara Souza Silva - CRECI 77434 F;
- k) Lucas Maximiliano Ferreira de Moraes - CRECI 89776 F;
- l) Nathanael Correa Estivalet - CRECI 55543 F; e
- m) Marcelo Martines Silva - CRECI 172723 F;

.

13. Supervisão da Atuação dos Corretores de Imóveis

13.1. **Supervisão.** Considerando que a venda das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleira é complexa e possui peculiaridades, fazendo com que seja necessário que as sociedades corretoras e corretores individuais que venham a intermediar estas vendas sejam treinados e orientados para tanto, é importante que a atuação destes profissionais seja acompanhada e supervisionada pela Desenvolvedora Ofertante. Para tanto, a Desenvolvedora adotará as seguintes práticas para supervisão da atuação dos corretores de imóveis envolvidos na intermediação das vendas das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras objeto da Oferta de CIC:

- a) A Desenvolvedora certificar-se-á que a Oferta sempre seja conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista as características eminentemente imobiliárias da Oferta;
- b) Serão fornecidas cópias do presente Prospecto e demais instrumentos que compõem o CIC, bem como treinamento aos

corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis que participarem da intermediação da Oferta. O material será disponibilizado pela Desenvolvedora, presencialmente, tanto diretamente nas sedes das imobiliárias quanto em outros locais designados pela Desenvolvedora, especificamente para realização dos treinamentos e entrega do respectivo material;

c) A Oferta será apresentada aos corretores e sociedades corretoras de imóveis em "convenção" a ser realizada pela Desenvolvedora, oportunidade em que serão expostas as peculiaridades da mesma e será avaliada a capacidade dos corretores para atuarem na comercialização da Oferta. Após esta primeira divulgação da Oferta aos corretores, estes receberão treinamento específico, para então, dar início às vendas das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras;

d) Na hipótese da Desenvolvedora vir a tomar conhecimento de que tenha sido descumprida ou caso haja indícios de descumprimento, por parte de qualquer corretor, de alguma norma de conduta no âmbito da Oferta, em especial a utilização incorreta do material publicitário elaborado para os fins da Oferta, referido corretor deixará de integrar o grupo de responsáveis pela comercialização dos CIC, não podendo a partir de então, dito corretor ou sociedade corretora, intermediar a venda de quaisquer Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras, no âmbito da Oferta.

14. Fatores de Risco

14.1. **Fatores de Risco:** Os fatores de risco a seguir mencionados ("Fatores de Risco") devem ser considerados e devidamente ponderados pelos potenciais Investidores Adquirentes antes de ser tomada qualquer decisão de investimento no Empreendimento, mediante a aquisição de um ou mais Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras vinculadas ao CIC.

14.1.1. A decisão de investimento demanda complexa avaliação e análise de toda estruturação do investimento, bem como ponderação dos Fatores de Risco inerentes. Recomenda-

se que os potenciais investidores avaliam conjuntamente com sua consultoria financeira e jurídica sobre os riscos associados a esta modalidade de investimento.

14.1.2. O valor de mercado das Unidades Autônomas e o retorno financeiro do Empreendimento podem, a qualquer momento, ser afetados por tais Fatores de Risco e, por conseguinte, impactar nos retornos e no valor do investimento imobiliário.

14.1.3. Os Fatores de Risco a seguir expostos são os que a Desenvolvedora conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidas pela Desenvolvedora, também podem vir a impactar o Empreendimento e deverão ser considerados pelos potenciais adquirentes no momento da compra.

I) Não Há Garantia de Que o Retorno Financeiro Atenderá às Projeções Inicialmente Realizadas

O retorno financeiro do Empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por hospedagem na região e, mais especificamente, no hotel, a capacidade de praticar as tarifas de hospedagem pretendidas pela Operadora Hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do hotel de forma geral, e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Desenvolvedora ou da Operadora/Administradora Hoteleira, como a conjuntura econômica do País. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar no Empreendimento e prejudicar os seus resultados operacionais. Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento disponibilizado aos Investidores Adquirentes.

Embora o mercado hoteleiro brasileiro venha se expandindo ao longo dos últimos anos, não é possível garantir que essa tendência de crescimento continuará a existir.

Dessa forma, a rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de seus apartamentos, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras que integram o Empreendimento, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

É importante ressaltar que os Investidores Adquirentes correm os riscos imobiliários relacionados ao investimento, incluindo o risco de desvalorização das suas unidades para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o Hotel, seja em razão de resultados insatisfatórios deste), com a conseqüente perda do valor investido.

Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento", na página 35 deste Prospecto.

II) Risco de Rentabilidade e Condições de Financiamento

Os investidores devem estar cientes de que a taxa interna de retorno (TIR) projetada pode não se concretizar conforme estimado. Diversos fatores, como custos operacionais superiores ao previsto, variações na taxa de ocupação, oscilações do mercado imobiliário e eventuais dificuldades na administração condominial, podem impactar a rentabilidade do investimento.

Adicionalmente, os investidores que optarem pela aquisição financiada da unidade autônoma devem considerar que os encargos financeiros do financiamento podem reduzir sua margem de retorno. Caso a valorização do Empreendimento ou a geração de receitas operacionais fique abaixo do esperado, a TIR efetiva poderá ser inferior à projetada, comprometendo a atratividade do investimento.

É fundamental que os investidores analisem detalhadamente as premissas financeiras do investimento, os custos envolvidos e as

condições de financiamento disponíveis para avaliar corretamente os riscos e retornos associados.

III) As Unidas Autônomas que Integram o Empreendimento Poderão Ficar Vagas e Não Gerar Quaisquer Rendas Decorrentes de sua Utilização

Poderá ocorrer uma baixa demanda por hospedagem no Empreendimento, por fatores diversos, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse de visitantes na cidade ou região do Empreendimento, ou ainda, no próprio hotel, refletindo em uma redução da taxa de ocupação do hotel e, conseqüentemente, da receita gerada pelo Empreendimento.

A rentabilidade da operação hoteleira poderá sofrer oscilação relevante em caso de vacância de seus apartamentos, sendo que a baixa utilização das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras que integram o Empreendimento, com a conseqüente ausência de receitas de hospedagem, poderá acarretar, inclusive, resultados negativos, com o impacto direto sobre a remuneração dos Investidores Adquirentes.

IV) O Empreendimento Será Administrado por Terceiros e Eventuais Deficiências Nessa Administração Poderão Afetar os Resultados do Empreendimento

O Empreendimento será administrado pela Operadora/Administradora Hoteleira, empresa com vasta expertise no ramo hoteleiro e na administração de hotéis. Embora os Investidores Adquirentes possam se valer de ferramentas contratuais e legais que lhes permitam fiscalizá-la ou exigir o cumprimento de suas obrigações, não é possível assegurar que ela prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório. Eventuais deficiências na oferta desses serviços, assim como a depreciação do Empreendimento, em função da não realização das melhorias, reformas e atualizações necessárias, ou riscos de imagem, relacionados à desvalorização da marca do hotel poderão impactar na operação e prejudicar os resultados do Empreendimento e, conseqüentemente, impactar negativamente a remuneração dos Investidores Adquirentes.

V) A Operação Hoteleira do Empreendimento Pode Apresentar Prejuízos ou Fluxos de Caixa Negativos Por Um Período Indeterminado

Para o exercício de suas atividades, a Operadora Hoteleira necessita de capital de giro. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, a Operadora Hoteleira poderá ser instada a realizar aportes de capital que visem cobrir Despesas Operacionais ou outros encargos do Empreendimento que não sejam de responsabilidade da Operadora Hoteleira. Nesse caso, a Operadora Hoteleira se tornará credora do Empreendimento, devendo ser ressarcida dos valores aportados, os quais serão abatidos do Resultado Líquido ou dos aluguéis seguintes, conforme o caso. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos na forma descrita acima, a remuneração dos Investidores Adquirentes será impactada negativamente, devendo ser reduzida até a quitação do saldo devedor.

Adicionalmente, durante o prazo estabelecido no Acordo Comercial, e exceto nos casos de inadimplemento ou destruição total do Empreendimento, o locador (assim entendido como a Desenvolvedora, enquanto ainda houver Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras disponíveis para venda, e os Investidores Adquirentes em Conjunto) não poderá rescindir antecipadamente o Acordo Comercial.

VI) Possibilidade de Aporte Adicional de Recursos pelos Investidores Adquirentes

Os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que, além dos valores inicialmente despendidos para aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras, poderão ser chamados a aportar recursos adicionais para o custeio de despesas extraordinárias do Empreendimento.

Caso a operação hoteleira apresente insuficiência de caixa para cobrir suas obrigações, incluindo despesas operacionais, manutenção do imóvel e eventuais reformas ou modernizações necessárias para manter a competitividade do Empreendimento no mercado, poderá ser necessário que os Investidores Adquirentes realizem aportes financeiros adicionais para garantir a continuidade da operação e evitar a deterioração do ativo.

A necessidade de novos aportes pode decorrer de diversos fatores, tais como:

- a) Redução significativa da taxa de ocupação do hotel, impactando a receita de hospedagem;
- b) Aumento imprevisto nos custos de manutenção ou despesas operacionais;
- c) Necessidade de melhorias ou adequações exigidas por mudanças regulatórias ou pelo mercado hoteleiro; e
- d) Insuficiência dos recursos arrecadados pelo Fundo de Reserva ou outras fontes para cobrir despesas urgentes do Empreendimento.

A ausência de tais aportes poderá comprometer a qualidade dos serviços prestados pelo hotel, afetar sua competitividade e, conseqüentemente, impactar negativamente os resultados financeiros do Empreendimento, com reflexos diretos na remuneração dos Investidores Adquirentes.

VII) Risco de Responsabilidade Civil, Trabalhista, Previdenciária e Tributária Decorrente da Construção do Empreendimento e da Exploração da Atividade Hoteleira

Eventuais processos judiciais e administrativos relacionados à construção do Empreendimento ou à exploração da atividade hoteleira, incluindo ações cíveis, trabalhistas, previdenciárias, tributárias, ambientais, ações civis públicas, ações populares, entre outras, poderão resultar em condenações monetárias significativas contra a Desenvolvedora, a Operadora/Administradora Hoteleira ou mesmo contra o condomínio edilício formado pelas Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras.

Ainda que originadas de atos ou omissões da Desenvolvedora ou da Operadora/Administradora Hoteleira, essas demandas judiciais ou administrativas poderão impactar negativamente o resultado financeiro do Empreendimento, afetando a rentabilidade da operação hoteleira e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores Adquirentes.

Além disso, em razão da titularidade das Unidades Autônomas e da condição de condôminos, os Investidores Adquirentes poderão ser chamados a responder solidária ou subsidiariamente por eventuais passivos civis, trabalhistas, previdenciários e tributários relacionados ao Empreendimento, inclusive com risco de constrição judicial de bens e receitas, o que poderá acarretar perdas financeiras adicionais além daquelas relacionadas à perda de rentabilidade.

Assim, os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que, mesmo não participando diretamente da gestão ou da execução das atividades de construção ou operação hoteleira, poderão ser expostos a riscos patrimoniais decorrentes dessas obrigações.

VIII) O Surgimento de Novos Concorrentes e/ou o Fortalecimento dos Concorrentes já Existentes Pode Alterar a Dinâmica do Mercado

O setor hoteleiro no Brasil é competitivo e a consolidação e profissionalização do setor podem levar ao surgimento de concorrentes mais preparados, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais do Empreendimento. Deste modo, deve ser levada em conta a possibilidade de que novos concorrentes passem a oferecer produto equivalente ao Empreendimento e/ou que os concorrentes atuais se fortaleçam no mercado, gerando vacância de Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras ou forçando os preços de estadia para valores mais baixos do que os pretendidos pela Operadora Hoteleira, prejudicando, pois, os resultados do Empreendimento e, como consequência, a remuneração dos Investidores Adquirentes.

IX) Poderá Haver Atrasos ou Imprevistos na Execução das Obras do Empreendimento

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, sendo que o prazo estimado para a conclusão das obras civis, com a expedição do "Habite-se", poderá se estender além do prazo de tolerância de 180 dias, por motivos de caso fortuito ou

força maior, desde que alegados e comprovados pela Desenvolvedora, tais como greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou de setores que a afetem diretamente; suspensão ou falta de transportes; falta de materiais na praça; chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; eventuais embargos da obra, provocados pelos proprietários dos terrenos vizinhos, não resultantes da incúria ou erro técnico da Incorporadora; demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias; demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da Incorporadora; problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos; falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra; embargos das obras por terceiros ou pelos poderes públicos; exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes de embargos judiciais das obras, ou ainda, por culpa exclusiva dos Adquirentes, causas essas que impõem prorrogação no prazo de entrega das unidades por tantos dias quantos forem os de retardamento por tais eventos. O atraso na entrega das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras poderá ter, como consequência, efeitos negativos diretos sobre a rentabilidade esperada dos Adquirentes.

X) Poderá Haver Inadimplemento da Construtora na Entrega do Empreendimento

Poderá haver inadimplemento da Construtora quanto à conclusão das obras e entrega do Empreendimento, de modo que os Investidores Adquirentes poderão ter que se organizar para aportar recursos para conclusão das obras.

XI) O Empreendimento Pode Ser Prejudicado por Mudanças no Mercado Hoteleiro Brasileiro

Embora o mercado hoteleiro brasileiro venha se expandindo ao longo dos últimos anos, não é possível garantir que essa tendência de crescimento continuará a existir. Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado hoteleiro brasileiro como um todo, prejudicando também o Empreendimento e impactando negativamente na remuneração dos Investidores Adquirentes.

XII) A Operação Hoteleira Demanda a Obtenção de Licenças e Eventuais Mudanças na Regulação Aplicável Podem Influenciar os Resultados do Empreendimento

As atividades dos setores imobiliário e hoteleiro demandam a obtenção de diversas licenças. A Operadora Hoteleira se empenhará em manter a observância das leis, regulamentos e demais atos normativos pertinentes, mas, caso isso não seja possível, estará sujeita à aplicação de sanções previstas em tais atos normativos, o que pode afetar negativamente o Empreendimento. Adicionalmente, não é possível garantir: (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis ao Empreendimento; ou (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes. A ocorrência de qualquer dos referidos eventos poderá exigir que o Empreendimento utilize fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a sua operação mais custosa. Todos esses fatores podem afetar os custos do Empreendimento e limitar o seu retorno financeiro, impactando negativamente na remuneração dos Investidores Adquirentes.

XIII) O Valor de Mercado dos Imóveis no Brasil ou na Região do Empreendimento Pode Sofrer Redução, o que Levará a uma Consequente Desvalorização do Empreendimento e das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras

O valor de mercado dos imóveis no Brasil, de forma geral, ou especificamente na região do Empreendimento pode, em razão de circunstâncias variadas, oscilar. Caso ocorra uma desvalorização

imobiliária, o valor de mercado do Imóvel em que será realizado o Empreendimento também deverá ser impactado, afetando-se o valor de mercado das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleira e do Empreendimento como um todo.

XIV) Há Possibilidade de Risco de Interesse Caracterizado pelo Fato de Parcela Substancial da Remuneração da Administradora do Empreendimento Hoteleiro Estar Vinculada à Receita Bruta do Empreendimento Hoteleiro

A remuneração da Operadora hoteleira está vinculada à receita bruta do empreendimento, podendo gerar risco sobre conflito de interesses.

São direitos da Administradora: a) receber mensalmente pela administração do Empreendimento os seguintes valores: (i) Taxa Mensal de Administração no percentual de 2% (dois por cento) calculado sobre o Faturamento Total Bruto do Empreendimento, mais 10% (dez por cento) sobre o Lucro Operacional Bruto, não havendo duplicidade de remuneração entre os dois instrumentos.

XV) Risco de Influência do Ofertante nas Assembleias de Condomínio

Os investidores devem considerar o risco de influência que a Ofertante poderá exercer nas assembleias de condôminos caso venha a manter em sua propriedade unidades autônomas do Empreendimento. A eventual manutenção de fração relevante do Empreendimento pelo ofertante poderá conferir-lhe poder de voto significativo, o que pode influenciar decisões estratégicas, operacionais e administrativas do condomínio.

Tal influência pode afetar temas como a definição de despesas ordinárias e extraordinárias, a gestão condominial, a contratação de terceiros e eventuais alterações no regulamento interno. Dessa forma, os interesses do ofertante podem não estar sempre alinhados aos interesses dos demais condôminos, o que pode gerar impactos na administração e valorização das unidades.

Os investidores devem avaliar esse fator ao tomarem sua decisão de investimento, considerando mecanismos contratuais e regulatórios que possam mitigar potenciais conflitos de interesse.

XVI) Risco Decorrente da Não Constituição de Patrimônio de Afetação

O Empreendimento poderá não adotar a constituição de patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que estabelece a possibilidade de segregação patrimonial do empreendimento em relação ao patrimônio geral da Desenvolvedora.

Na ausência do patrimônio de afetação, os ativos, direitos e obrigações relacionados ao Empreendimento não estarão separados dos demais bens e dívidas da Desenvolvedora, de forma que eventuais credores da Desenvolvedora poderão, em tese, acessar o patrimônio do Empreendimento para satisfação de seus créditos. Esta situação poderá comprometer a continuidade da construção, a conclusão do Empreendimento e, ainda, prejudicar a operação hoteleira e os resultados financeiros a serem auferidos pelos Investidores Adquirentes.

Além disso, em caso de falência ou insolvência da Desenvolvedora, o Empreendimento poderá ser afetado, sujeitando os Investidores Adquirentes a riscos adicionais relacionados à paralisação das obras, à não entrega das unidades autônomas e à deterioração do valor do investimento.

Os Investidores Adquirentes devem, portanto, considerar que a não constituição de patrimônio de afetação representa um aumento relevante dos riscos do investimento, em comparação a empreendimentos que optam por essa segregação patrimonial.