

Anexo VIII

Minuta do Anúncio de Início de Distribuição da oferta Pública de Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras de Contrato de Investimento Coletivo | CIC do Empreendimento

HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL

Registro da Oferta Pública de Distribuição nº CVM/SRE/TIC/2025/0007 realizado em 16/06/2025.

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, na qualidade de desenvolvedora do empreendimento hoteleiro denominado **HOTEL IBIS SANTA CRUZ DO SUL**, localizado na Rua Coronel Oscar Rafael Jost, nº 821, Santo Inácio, Santa Cruz do Sul, Rio Grande do Sul, CEP: 96.820-505, a ser operado pela **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, vem a público comunicar o início da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivos Hoteleiro com base nas informações que seguem:

“Ofertante”

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.

"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.

"Marca Hoteleira" **IBIS HOTEL.**

"Operadora/Administradora Hoteleira" **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

"Construtora" **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.

"Espécie de investimento" Contrato de Investimento Coletivo.

"Quantidade de CIC ofertados" 84 (oitenta e quatro).

“Estruturação Jurídica do CIC”	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 <i>website</i> do Empreendimento.
“Preço Unitário do CIC”	R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais).
“Valor Total da Oferta”	R\$ 33.516.000,00 (trinta e três milhões, quinhentos e dezesseis mil reais).
“Data de Início de Distribuição do CIC”	20 de junho de 2025.

Os ofertantes declaram ainda que o Prospecto da Oferta e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira de Empreendimento hoteleiro estão à disposição dos interessados, podendo ser acessados no site do empreendimento <https://gpatta.com.br/ibissantacruzdosul/> de livre acesso aos interessados.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Ofertantes, bem como sobre os CIC hoteleiros a serem distribuídos.

Uberlândia/MG, 20 de junho de 2025.

SANTA CRUZ DO SUL INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTEIS SPE LTDA
Thalita Rodrigues Carvalho Vitor de Souza