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[1]

HOTEL IBIS ALTA FLORESTA

Distribuição pública de Contratos de Investimento Coletivo ("CIC") vinculados à alienação de 75 (setenta e cinco) Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras do Empreendimento **Hotel Ibis Alta Floresta** ("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$ 464.458,84 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

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" ou "Incorporadora"):

I) ALTA FLORESTA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 58.183.346/0001-52, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCEPE sob o NIRE nº 26203444754, com sede estabelecida na Avenida Antônio de Góes, nº 742, sala 702 Edif. Emp. Jopin, Caixa

[1] ***Oferta de venda de contratos de investimento coletivo no âmbito de projetos imobiliários vinculados à participação em resultados de empreendimento 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 hoteleiro e o prospecto, em especial a seção fatores de risco disponíveis no site https://ibisaltafloresta.lovable.app/. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo hoteleiro ofertados***

Postal 004, Pina, Recife, Pernambuco, CEP: 51.010-000, neste ato, devidamente representada pelo seu Administrador **Ricardo Nonato Silva de Sá**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, inscrito no CPF sob o nº 494.367.324-49, portador da cédula de identidade RG nº 9.741.601 - SSP/PE, residente e domiciliado à Rua Celso Vieira, nº 154, Heliópolis, município de Garanhuns, Pernambuco, CEP: 55296-070.

O Empreendimento receberá a bandeira IBIS HOTEL ("Marca Hoteleira"), sendo desenvolvido sob o nome "Hotel Ibis Alta Floresta", 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) PASSARGADA ADMINISTRADORA DE HOTEL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 58.253.007/0001-03, com sede estabelecida Rua Bruno Veloso, nº 1280, Sala 607, Edf. Grand Tower Shopping, Boa Viagem, Recife, Pernambuco, CEP: 51.021-280.

O Empreendimento ainda não possui construtora definida para elaboração das obras.

A Oferta é composta por 75 (setenta e cinco) Unidades Autônomas com preço unitário sugerido de R$ 464.458,84 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

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://ibisaltafloresta.lovable.app/.*

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

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [●], em [●]/[●]/[●].

SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES 5

2. PRINCIPAIS DADOS DA OFERTA 12

3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO 13

4. CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO DO EMPREENDIMENTO 15

5. DADOS DA OFERTA 18

6. REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES COM O EMPREENDIMENTO 21

7. LUCROS E RECEITAS LÍQUIDAS DAS OPERAÇÕES, E DEMAIS DISPOSIÇÕES SOBRE A FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DISTRIBUIÇÃO DE VALORES AO PROPRIETÁRIO 25

8. DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS 26

9. REMUNERAÇÃO DA OPERADORA/ADMINISTRADORA HOTELEIRA, DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E OUTROS ENCARGOS 27

10. FATORES DE RISCO 27

11. CONCEITOS ENVOLVIDOS NO EMPREENDIMENTO 38

12. RESPONSABILIDADES E ATRIBUIÇÕES DAS PARTES ENVOLVIDAS NO EMPREENDIMENTO 45

13. SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS 46

14. SOCIEDADES CORRETORAS OU CORRETORES INDIVIDUAIS AUTORIZADOS PARA DISTRIBUIÇÃO DO CIC 47

15. CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO 49

16. PRINCIPAIS EMPRESAS ENVOLVIDAS NO DESENVOLVIMENTO E IMPLEMENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 50

17. ANEXOS 52

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 07 de abril de 2025, cuja cópia encontra-se disponível no *website* 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 *website* 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 *website* do Empreendimento.
"**CVM**"	Comissão de Valores Mobiliários.
"**Declaração do Investidor Adquirente**"	Declaração, com conteúdo previsto no Anexo C, da Resolução 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 Resolução 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 Resolução 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)**"	ALTA FLORESTA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS 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 21 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 Alta Floresta, 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 Alta Floresta/MT, elaborada pela NUGAH HOSPITALITY CONSULTING, em março de 2026.
"**Fase Operacional**"	Período que terá início com a abertura do Empreendimento ao público, ou seja, quando começa a exploração hoteleira do Empreendimento.
"**Fase Pré-Operacional**"	Período em que a Operadora Hoteleira executará a montagem hoteleira do Empreendimento, bem como os serviços necessários ao início da operação hoteleira.
"**Imóvel**"	Lote nº 11 (onze), Quadra nº 04 (quatro), Setor "F" com área de 3.000 m² (três mil metros quadrados), situado nesta cidade de Alta Floresta/MT, com limites, confrontações e demais características

	constantes na Matrícula nº 44.200 no 1º Serviço Notarial e Registral de Alta Floresta/MT.
"Resolução CVM nº 86"	Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022, a qual dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro.
"**Investidor Adquirente**"	Cada uma das pessoas físicas ou jurídicas que invista no Empreendimento por meio da aquisição da Unidade Autônoma na modalidade de Condo-Hotel.
"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, § 2° da Resolução CVM n° 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"	PASSARGADA ADMINISTRADORA DE HOTEL LTDA
"Ofertante"	ALTA FLORESTA 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$ 464.458,84 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e quatro centavos). O preço deste Prospecto corresponde ao valor de tabela do Empreendimento em agosto de 2026 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[2], acrescida de 0,3% ao mês sobre o Preço da Unidade, 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 Alta Floresta.
"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.

[2] Índice Nacional de Custo de Construção.

"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 Alta Floresta ("Formação do Grupo de Condôminos Custeadores da Obra"), cuja cópia se encontra disponível *website* do Empreendimento: https://ibisaltafloresta.lovable.app/
"Unidade Autônoma Imobiliária"	Cada uma das 88 (oitenta e oito) unidades autônomas do Empreendimento.
"*Website* do Empreendimento"	https://ibisaltafloresta.lovable.app/

2. PRINCIPAIS DADOS DA OFERTA

2.1. Nome do Empreendimento: Condomínio do Empreendimento Hotel Ibis Alta Floresta (operado sob a denominação comercial "Ibis Alta Floresta").

2.2. Desenvolvedora/Incorporadora: **ALTA FLORESTA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 58.183.346/0001-52, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCEPE sob o NIRE nº 26203444754, com sede estabelecida na Avenida Antônio de Góes, nº 742, sala 702 Edif. Emp. Jopin, Caixa Postal 004, Pina, Recife, Pernambuco, CEP: 51.010-000.

2.3. Operadora Hoteleira/Administradora: **PASSARGADA ADMINISTRADORA DE HOTEL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 58.253.007/0001-03, com sede estabelecida Rua Bruno Veloso,

nº 1280, Sala 607, Edf. Grand Tower Shopping, Boa Viagem, Recife, Pernambuco, CEP: 51.021-280.

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: ainda não definida.

3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1. O Empreendimento **Hotel Ibis Alta Floresta** a ser construído em regime de incorporação imobiliária a preço de custo, submetido à Lei nº 4.591/64, sem risco de contratação de financiamento com constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do empreendimento, resultará em condomínio edílico de uso exclusivamente hoteleiro, no terreno abaixo descrito, sobre o qual será construído o Empreendimento, e com informações detalhadas disponíveis no *website* do Empreendimento:

> Lote nº 11 (onze), Quadra nº 04 (quatro), Setor "F" com área de 3.000 m² (três mil metros quadrados), situado nesta cidade de Alta Floresta/MT, com limites, confrontações e demais características constantes na Matrícula nº 44.200 no 1º Serviço Notarial e Registral de Alta Floresta/MT.

3.2. O Ibis Alta Floresta, composto por 88 (oitenta e oito) frações ideais ou quotas partes ideais, que corresponderão 88 (oitenta e oito) Unidades Autônomas, distribuídas em um único bloco, composto de 05 (cinco) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento térreo, 04 (quatro) pavimentos tipo, com 22 (vinte e duas) unidades em cada andar. O Empreendimento compartilhará a área de Estacionamento com um total de 47 (quarenta e sete) vagas, na modalidade de uso rotativo. As áreas comuns, por sua vez, contarão com recepção, academia de

ginástica, sala de reunião, lavanderia, restaurante com cozinha própria e banheiros acessíveis, um masculino e outro feminino.

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 promissora na cidade de Alta Floresta/MT.

Fotos da Fachada





3.4. Em razão da natureza, poderão ocorrer ajustes pontuais no projeto arquitetônico ou de instalações em decorrência de necessidades técnicas, exigências de órgãos públicos, empresas

concessionárias de serviços públicos ou do Corpo de Bombeiros, observada margem mínima aceitável, sem alteração da destinação hoteleira, da funcionalidade ou do padrão construtivo originalmente previsto.

4. CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO DO EMPREENDIMENTO

4.1. Termo de Inscrição em Condomínio: Instrumento Particular de Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento Hotel Ibis Alta Floresta ("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$ 464.458,84 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e quatro centavos). A cópia deste contrato se encontra disponível *website* do Empreendimento: https://ibisaltafloresta.lovable.app/.

4.2. Instrumento Preliminar de Promessa de Permuta: Contrato celebrado entre a proprietária dominial dos imóveis onde será edificado o Hotel e a Desenvolvedora, responsável pelo desempenho das ações necessárias à estruturação do condomínio. Por este Instrumento Preliminar de Promessa de Permuta, os Terrenistas prometem permutar o Imóvel, pela obrigação da Desenvolvedora construir o Empreendimento, entregando aos Terrenistas 7 (sete) Unidades Autônomas do Hotel Ibis Alta Floresta, a serem escolhidas em comum acordo entre Terrenistas e Desenvolvedora após os estudos técnicos.

4.2.1. Resta acordado que o prazo para a integral conclusão do empreendimento é de 42 (quarenta e dois) meses, a contar da conclusão da formação do Grupo de Adquirentes, cujo prazo máximo para conclusão não pode ultrapassar o prazo de 12 (doze) meses da data de assinatura do Contrato de Permuta. 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.

4.3. 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.

4.3.1. O instrumento conta com a descrição do imóvel; a instituição do condomínio pro-diviso, dividindo o imóvel em 88 (oitenta e oito) 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 Alta Floresta após a Assembleia de Instalação do Condomínio Edilício.

4.4. 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.

4.4.1. 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.

4.4.2. Para os serviços prestados, a Administradora fará jus a remuneração da seguinte forma: 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.

4.5. Contrato de Franquia e Afiliação: Contrato de Franquia ao sistema Ibis, celebrado com a Hotelaria Accor Brasil S.A, em 07 de abril de 2025, cuja cópia encontra-se disponível no *website* do Empreendimento. Em relação à taxa de franquia, ficou acordado o valor de R$ 2.250,00 (dois mil, duzentos e cinquenta reais) por apartamento do Hotel Ibis Alta Floresta, além de 4% (quatro por cento) da Receita Operacional Bruta do Hotel, mensalmente, a título de *royalties*.

4.6. Contrato de Construção: Instrumento Particular do Contrato para Prestação de Serviços a ser 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 Ibis, localizado no município de Alta Floresta/MT, de acordo com especificações técnicas, quantitativas e qualitativas presentes na Proposta Comercial Gestão e Execução de Obra.

4.6.1. 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.

4.7. Contrato de Sociedade em Conta de Participação (SCP): Instrumento a ser celebrado entre cada Investidor Adquirente e a Passárgada Administradora de Hotel LTDA., na qualidade de Sócia Ostensiva, que tem por objeto a exploração comercial do Hotel Ibis Alta Floresta e a distribuição dos resultados decorrentes do Empreendimento. O contrato estabelecerá as regras de participação dos Investidores Adquirentes, bem como as responsabilidades da Sócia Ostensiva pela gestão, representação e prestação de contas da SCP e as condições de remuneração, conforme disciplinado na Seção 6

"Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento", na página 21 deste Prospecto.

5. DADOS DA OFERTA

5.1. Quantidade de Unidades Autônomas Ofertadas: Serão objeto da presente Oferta 75 (setenta e cinco) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, devidamente especificadas, separadas e titulares de matrículas individualizadas, em regime de condomínio edilício instituído no Imóvel em que se encontrará localizado o Empreendimento.

5.2. Preço da Unidade: Preço sugerido para cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira é de R$ 464.458,84 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e quatro centavos), preço que deverá ser integralmente pago no prazo de construção, de forma que não haverá pagamento após entrega das chaves.

5.3. Valor Total da Oferta: Aproximadamente **R$ 34.834.413,00 (trinta e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e treze reais)**, considerando a alienação da totalidade das 75 (setenta e cinco) 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, desde que a presente Oferta ainda não tenha sido encerrada.

5.4. 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 INCC[3], acrescida de 0,3% ao mês sobre o Preço da Unidade. Dessa forma, não poderá haver antecipação de pagamentos, por gerar prejuízo financeiro ao centro de custo.

5.5. 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.

5.6. Prazo de Duração da Oferta: A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, a ocorrer em até 6 (seis) meses contados do registro da Oferta na CVM, e será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento de Distribuição, que ocorrerá com o Fechamento do Grupo ou ao término do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do registro, o que ocorrer primeiro. A distribuição será finalizada com a inscrição de todas as Unidades Imobiliárias disponíveis que compõem o Empreendimento, podendo o prazo ser antecipado caso o Fechamento do Grupo ocorra antes, mediante alteração do cronograma físico-financeiro e das respectivas contribuições..

5.7. Tipologias das Unidades: As Unidades Imobiliárias terão metragem privativa aproximada de 18m² (dezoito metros quadrados) e 17m² (dezessete metros quadrados) de área comum, correspondendo cada uma a fração ideal de 1/88 (um oitenta e oito avos) das unidades do Empreendimento. Poderão ocorrer pequenas variações de área em razão de exigências da Marca Hoteleira ou de normas de acessibilidade, conforme descrito no projeto e na convenção de condomínio, sendo certo que não haverá distinção de preço entre as unidades, e que a

[3] Índice Nacional de Custo de Construção.

participação nos resultados será unitária e por unidade, independentemente da fração ideal correspondente.

5.8. Vinculação aos CIC: As Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras encontram se vinculadas aos CICs constantes do Anexo V 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.

5.9. Exploração do Empreendimento: O empreendimento será administrado pela Operadora Hoteleira por prazo mínimo de 12 (doze) anos, podendo ser prorrogado por igual período.

5.10. 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 Resolução CVM nº 86.

5.11. Remuneração: Cada Investidor Adquirente das Unidades Autônomas, objeto do CIC, fará jus ao recebimento da sua remuneração decorrente através da participação resultado líquido operacional proporcional a sua unidade, através de distribuição de resultados da Sociedade em Conta de Participação a ser celebrada com a Administradora.

5.12. 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.

5.13. Informações sobre o Empreendimento: As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na Seção 3 "Descrição do Empreendimento", na página 13 deste Prospecto.

5.14. 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.

5.15. Declarações: O modelo da Declaração do Investidor e as demais Declarações exigidas pela Resolução CVM nº 86 encontram-se anexas a este Prospecto (Anexos II, III e IV). 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.

5.16. Atualização e Disponibilização de Documentos da Oferta: Em conformidade com o art.17 da Resolução 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 Resolução 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 Resolução CVM nº 86; (c) atualizarão, anualmente, a partir do registro da oferta, os documentos referidos no art. 6º, incisos I, II, e V da Resolução 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 Resolução CVM nº 86, referente à atualização dos documentos referidos no art. 6º, I e II da Resolução CVM nº 86.

6. REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES COM O EMPREENDIMENTO

6.1. SCP**:** A remuneração dos Investidores Adquirentes será realizada por meio da participação nos resultados da Sociedade em Conta de Participação (SCP), constituída nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Contrato de Sociedade em Conta de Participação, a ser obrigatoriamente celebrado entre cada Investidor Adquirente e a Passárgada Administradora de Hotel LTDA., na qualidade de sócia ostensiva.

6.2. O objeto da SCP será a exploração comercial do Empreendimento hoteleiro, por meio da administração e operação do Hotel Ibis Alta Floresta, compreendendo a gestão de hospedagens, alimentos e bebidas, eventos, locações e demais serviços correlatos.

6.3. À Sócia Ostensiva caberá a gestão e representação da SCP, a manutenção da escrituração contábil, o pagamento de tributos e a prestação de contas aos Sócios Participantes. Cada Investidor Adquirente, titular de uma ou mais unidades autônomas do Empreendimento, atuará como Sócio Participante, com direito à parcela dos resultados da SCP na proporção do número de Unidades que possuir, correspondente à respectiva fração de participação no capital social da sociedade.

6.4. Competirá à Sócia Ostensiva administrar os negócios da SCP e prestar contas de forma periódica e transparente, mantendo à disposição dos Sócios Participantes os relatórios e demonstrativos financeiros da operação, com a apresentação de balanço patrimonial e da demonstração de resultados da SCP e prestação de contas anual. Aos Sócios Participantes é assegurado o direito de examinar essas informações, deliberar sobre os resultados e receber a parcela que lhes couber nos lucros apurados, não respondendo solidariamente pelas obrigações da SCP, exceto nos limites de sua participação no Empreendimento.

6.5. O ingresso de novos Sócios Participantes somente ocorrerá mediante adesão formal ao contrato da SCP e aquisição de unidades autônomas do Empreendimento. A saída ou substituição de Sócio Participante se dará exclusivamente pela alienação de sua unidade autônoma, hipótese em que o adquirente o sucederá na SCP, mediante prévia comunicação à Sócia Ostensiva e cumprimento das condições

previstas no contrato, não gerando qualquer direito de resgate antecipado de capital.

6.6. A remuneração do Investidor Adquirente consistirá na distribuição proporcional do lucro líquido apurado periodicamente pela SCP, após a dedução das despesas operacionais, tributos, encargos, provisões e eventuais reservas, conforme o percentual de participação de cada Investidor Adquirente no capital da respectiva sociedade, abrangendo os resultados provenientes de todas as fontes vinculadas à operação do Empreendimento. A Sócia Ostensiva será remunerada nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Administração Hoteleira.

6.7. A apuração e distribuição dos lucros ocorrerá conforme estipulado no contrato da SCP, obedecidas as normas contábeis aplicáveis e o regime tributário eleito, sendo a prestação de contas realizada de forma transparente e regular, com base nos demonstrativos financeiros elaborados pela Sócia Ostensiva e auditados por auditoria independente, quando aplicável.

6.8. Importante destacar que os lucros a serem distribuídos estarão sujeitos aos resultados efetivamente obtidos pela SCP, não havendo garantia de rentabilidade mínima, fixa ou determinada aos Investidores Adquirentes, sendo o investimento de natureza eminentemente variável e atrelado ao desempenho econômico do empreendimento.

6.9. Custos, Aportes, Despesas, Taxas e Retenção de Lucro: Em decorrência dos instrumentos que compõem o CIC, os Investidores Adquirentes arcarão com os valores a seguir indicados.

6.9.1. O Investidor Adquirente pagará o Preço da Unidade, estimado em R$ 464.458,84 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e quatro centavos), atualizado pelo INCC acrescido de 0,3% ao mês. O preço será integralmente pago durante o prazo de construção, conforme o cronograma do Termo de Inscrição, sem pagamentos após a entrega das chaves e sem possibilidade de antecipação. O Preço da Unidade corresponde à participação de cada Condômino Custeador no Orçamento Geral Previsto, estimado em R$ 34.834.413,00. Esse

orçamento compreende os orçamentos de construção, de mobília e equipamentos e de franquia, a taxa de comercialização, os tributos, as despesas pré-operacionais do hotel e as despesas preliminares reembolsáveis à Desenvolvedora.

6.9.2. Em caso de inadimplemento ou distrato, o Investidor Adquirente estará sujeito às penalidades e deduções previstas no Termo de Inscrição. Na hipótese de revogação da aceitação ou de cancelamento da Oferta, os valores pagos serão restituídos em até 60 (sessenta) dias contados do término do prazo para Fechamento do Grupo, atualizados pelo IPCA.

6.9.3. Os Investidores Adquirentes poderão ser chamados, mediante aprovação em assembleia, a aportar recursos adicionais para o custeio de despesas extraordinárias, insuficiência de caixa da operação hoteleira, manutenção, reformas ou modernizações do Empreendimento e insuficiência do Fundo de Reserva. Poderão ainda ser chamados a aportar recursos para a conclusão das obras, em caso de inadimplemento da Construtora. Além disso, poderão responder solidária ou subsidiariamente por passivos civis, trabalhistas, previdenciários e tributários relacionados ao Empreendimento.

6.9.4. Antes da distribuição aos Investidores Adquirentes, serão deduzidos da receita bruta os tributos sobre ela incidentes (ISS, ICMS, PIS e COFINS), os descontos e os cancelamentos. Serão deduzidas também as despesas operacionais e da propriedade relacionadas no item 7.3, incluindo, entre outras, a taxa de condomínio, a Taxa Mensal de Comercialização, a Taxa Mensal de Incentivo, o IPTU, os seguros, o Fundo de Reposição de Ativos, o IRPJ e a CSLL. Do resultado serão ainda deduzidas a remuneração da Administradora, correspondente a 2% (dois por cento) do Faturamento Total Bruto mais 10% (dez por cento) do Lucro Operacional Bruto, e os royalties devidos à Rede Hoteleira, correspondentes a 4% (quatro por cento) da Receita Operacional Bruta, mensalmente.

6.9.5. Os dividendos serão apurados anualmente e distribuídos no exercício seguinte, conforme a disponibilidade de caixa, podendo ser objeto de adiantamentos mensais. A Administradora, em

conjunto com o Conselho de Representantes do Pool, poderá propor destinação diversa dos lucros, mediante aprovação em Assembleia Geral. Eventuais aportes de capital de giro realizados pela Operadora Hoteleira serão ressarcidos mediante abatimento do Resultado Líquido, reduzindo a remuneração dos Investidores Adquirentes até a integral quitação do saldo devedor.

7. LUCROS E RECEITAS LÍQUIDAS DAS OPERAÇÕES, E DEMAIS DISPOSIÇÕES SOBRE A FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DISTRIBUIÇÃO DE VALORES AO PROPRIETÁRIO

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

8. DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

8.1. 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.

8.1.1. 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*.

9. REMUNERAÇÃO DA OPERADORA/ADMINISTRADORA HOTELEIRA, DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E OUTROS ENCARGOS

9.1. 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 PASSARGADA ADMINISTRADORA DE HOTEL LTDA.

9.1.1. Dentre outros que estipulados neste Instrumento, são também 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.

10. FATORES DE RISCO

10.1. 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.

10.1.1. 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.

10.1.2. 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.

10.1.3. 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, cuja confiabilidade pode ser reduzida em razão do número limitado de empreendimentos hoteleiros comparáveis em operação na região de Alta Floresta/MT.

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 consequente 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 consequente 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 21 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 Unidades 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, consequentemente, 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 consequente 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 Hoteleira, à qual caberá a execução dos serviços de gestão e operação do hotel. Não é possível assegurar que a Operadora Hoteleira prestará seus serviços de modo plenamente satisfatório, de modo que 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 e de Passivos Ambientais

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, consequentemente, 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.

Não há conhecimento de passivo ambiental sobre o Imóvel, tendo os Terrenistas declarado desconhecer sua existência. Não é possível, contudo, assegurar sua inexistência, e sua eventual identificação poderá gerar custos de remediação, atrasos ou embargos na obra.

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

Não é possível garantir a continuidade da tendência de crescimento do mercado hoteleiro brasileiro. Alterações das condições econômicas e sociais do País poderão impactar o mercado 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 Conflito de Interesses 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 da 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 desses atuais proprietários podem não estar sempre alinhados aos interesses dos Investidores, 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 interesses.

XVI) Risco Decorrente da Não Constituição de Patrimônio de Afetação e da Inexistência Temporária de Matrícula Individualizada

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.

As Unidades Autônomas terão matrícula individualizada após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento no Registro de Imóveis competentes. Até então, o Investidor Adquirente deterá direitos de natureza contratual decorrentes do Termo de Inscrição, o que poderá limitar a possibilidade de alienação ou oneração da unidade e sujeitá-lo aos efeitos de eventuais constrições incidentes sobre a matrícula do Imóvel.

XVII) Risco de Modificações Técnicas no Projeto do Empreendimento

Durante a execução do Empreendimento, poderão ocorrer ajustes técnicos pontuais no projeto arquitetônico, estrutural ou de instalações, decorrentes de necessidades construtivas, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos,

Corpo de Bombeiros ou adequações às normas legais e regulamentares aplicáveis.

Embora tais alterações sejam realizadas dentro de uma margem técnica aceitável e sem impacto substancial sobre a destinação hoteleira, o padrão construtivo ou a viabilidade econômica do Empreendimento, é possível que resultem em pequenas variações nas áreas comuns ou privativas, especificações de materiais, acabamentos ou prazos de execução.

Essas modificações, ainda que pontuais, podem afetar a percepção de valor ou de padrão do Empreendimento por parte de determinados investidores, bem como acarretar ajustes no cronograma de obras ou custos adicionais necessários ao atendimento de novas exigências técnicas ou administrativas, o que pode impactar indiretamente os resultados esperados e a rentabilidade do investimento.

11. CONCEITOS ENVOLVIDOS NO EMPREENDIMENTO

11.1. 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 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 aos Terrenistas, titular de unidades isentas de qualquer contribuição financeira ("Condôminos Não Custeadores").

11.1.1. 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.

11.1.2. O Hotel será composto por 88 (oitenta e oito) unidades ("Apartamentos"), todas compulsoriamente integrantes do *Pool* hoteleiro, assim classificadas: 75 (setenta e cinco) apartamentos custeadores e 13 (treze) apartamentos não custeadores, de titularidade dos Terrenistas, como pagamento da permuta pelos imóveis destinados à construção e instalação do Hotel, e da Desenvolvedora pela condução do Empreendimento. **Os Condôminos custeadores serão responsáveis pelo pagamento da construção e demais bens ou serviços do empreendimento, com a compra de 75 (setenta e cinco) Unidades Autônomas Hoteleiras (UH's), enquanto a receita das 13 (treze) UH's será destinada ao pagamento dos Terrenistas e da Desenvolvedora, sendo: as unidades 152, 154, 156, 252, 254, 256 e 258, de titularidade dos Terrenistas, e as unidades 165, 166, 167, 168, 169 e 170, de titularidade da Desenvolvedora.**

11.1.3. 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$ 34.834.413,00 (trinta e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e treze reais), com data base para fins de atualização pelo INCC[4] de agosto de 2026, acrescida de 0,3% ao mês sobre o Preço da Unidade.

11.1.4. 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.

11.2. *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,

[4] Índice Nacional de Custo de Construção

por meio da Administradora Hoteleira, o qual será administrado obrigatoriamente pela Administradora.

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

11.3. 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*.

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

11.4.1. Para informações resumidas sobre cada um desses contratos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento", na página 15 deste Prospecto.

11.5. Data de Lançamento do Empreendimento: O lançamento do Empreendimento está previsto para ser realizado em até 6 (seis) meses após o registro na CVM.

11.6. Exploração Condo-Hoteleira do Empreendimento: o empreendimento será administrado pela Operadora Hoteleira por prazo mínimo de 12 (doze) anos, contado da assinatura do Acordo Comercial, podendo o prazo ser prorrogado por igual período, salvo se qualquer das partes enviar notificação a outras partes comunicando seu desejo em não

prorrogar o prazo, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias ao término de cada período.

11.6.1. 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 do Empreendimento", na página 15 deste Prospecto.

11.7. Estudo de Viabilidade: Foi elaborado pela NUGAH HOSPITALITY CONSULTING, Estudo de Viabilidade do Empreendimento, datado março de 2026, 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.

11.7.1. 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 27 deste Prospecto.

11.8. Informações Financeiras e Operacionais do Investimento: O Estudo de Viabilidade Econômica, que realizou a projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 10 (dez) anos de operação hoteleira, apontou os seguintes resultados possíveis:

Cálculos x ENINOVA

			2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1.	Receita Bruta		10.700.762	11.723.188	12.824.917	13.453.369	14.113.443	14.609.403	15.122.945	15.654.892	16.204.734	16.774.264
1.1	**Hospedagem**		9.145.951	10.019.819	10.961.468	11.498.606	12.062.772	12.486.669	12.925.594	13.380.079	13.850.200	14.336.978
	Taxa de Ocupação	%	76%	80%	85%	87%	89%	89%	89%	90%	90%	91%
	Unidades Ocupadas	#	24.278	25.823	27.427	27.933	28.450	28.592	28.735	28.879	29.023	29.168
	Diária Média	R$	376,7	388,0	399,7	411,6	424,0	436,7	449,8	463,3	477,2	491,5
	Crescimento a.a											
1.2	**Alimentos e Bebidas**		1.371.893	1.502.973	1.644.220	1.724.791	1.809.416	1.873.000	1.938.839	2.007.012	2.077.530	2.150.547
1.3	**Outros Departamentos**		182.919	200.396	219.229	229.972	241.255	249.733	258.512	267.602	277.004	286.740
2.	Deduções		1.090.243	1.194.413	1.306.562	1.370.691	1.437.943	1.488.473	1.540.795	1.594.972	1.651.013	1.709.039
2.1	**Deduções Hospedagem**		791.125	866.714	948.167	994.629	1.043.430	1.080.097	1.118.064	1.157.377	1.198.042	1.240.149
	Margem	8,65%	%									
2.2	**Deduções Alimentos e Bebidas**		283.296	310.364	339.531	356.169	373.644	386.775	400.370	414.448	429.010	444.088
	Margem	20,65%	%									
2.3	**Deduções Outros Departamentos**		15.822	17.334	18.963	19.893	20.869	21.602	22.361	23.148	23.961	24.803

Cálculos x ENINOVA

			2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
3.	Custos		2.387.044	2.481.173	2.579.818	2.661.325	2.747.481	2.829.019	2.911.187	2.997.879	3.087.287	3.168.769
3.1	**Custos Habitações**		1.588.729	1.630.753	1.673.976	1.718.435	1.764.167	1.811.211	1.859.608	1.909.399	1.960.627	2.013.336
	Folha de Pagamento Custos Habitações	AV	R$	350.400	362.664	375.357	388.495	402.092	416.165	430.731	445.807	461.410	477.559
	Crescimento a.a	3,50%	%									
	Encargos		R$	332.880	344.531	356.589	369.070	381.987	395.357	409.195	423.516	438.339	453.681
	Gastos Gerais			905.449	923.558	942.029	960.870	980.087	999.689	1.019.683	1.040.076	1.060.878	1.082.096
	Margem anc 1	9,90%	%									
3.2	**Custos Alimentos e Bebidas**		795.571	847.414	902.554	939.440	979.695	1.014.062	1.047.701	1.084.466	1.122.505	1.161.132
	Folha de Pagamento Custos Alimentos e Bebidas	AB	R$	192.000	198.720	205.675	212.874	220.324	228.036	236.017	244.278	252.827	261.676
	Crescimento a.a	3,50%	%									
	Encargos		R$	182.400	188.784	195.391	202.230	209.308	216.634	224.216	232.064	240.186	248.592
	Custos de Alimentos e Bebidas			351.205	384.761	420.920	441.546	463.210	479.488	496.343	513.795	531.848	550.540
	Margem	25,60%	%									
	Custos Gerais			69.967	75.149	80.567	82.790	86.852	89.904	91.125	94.330	97.644	90.323
3.3	**Outros Departamentos**		2.744	3.006	3.288	3.450	3.619	3.746	3.878	4.014	4.155	4.301

Cálculos x ENINOVA

			2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.	Despesas Operacionais		1.946.535	2.012.500	2.080.487	2.142.843	2.297.035	2.377.818	2.461.472	2.548.099	2.637.754	2.730.595
4.1	**Administração e Geral**		1.021.859	1.042.511	1.062.368	1.087.402	1.202.757	1.244.993	1.288.723	1.333.999	1.380.838	1.429.333
	Folha de Pagamento Administração e Geral	ADM	R$	96.000	99.360	102.838	106.437	110.162	114.018	118.009	122.139	126.414	130.838
	Crescimento a.a	3,50%	%									
	Encargos		R$	91.200	94.392	97.696	101.115	104.654	108.317	112.108	116.032	120.093	124.296
	Gastos Gerais			834.659	848.759	861.834	879.850	987.941	1.022.658	1.058.606	1.095.828	1.134.331	1.174.199
4.2	**Marketing**		258.556	283.260	309.881	325.066	341.015	352.998	365.407	378.255	391.545	405.306
	Marketing Sales		R$	167.097	183.062	200.266	210.080	220.387	228.131	236.151	244.454	253.043	261.937
	Margem	2,00%	%									
	Comissionamento TARS		R$	91.460	100.198	109.615	114.986	120.628	124.867	129.256	133.801	138.502	143.370
	Margem	2,50%	%	2,5								
4.3	**Manutenção**		384.519	393.964	403.660	413.613	423.831	437.218	451.029	465.279	479.982	495.151
	Folha de Pagamento Manutenção	M	R$	60.000	62.100	64.274	66.523	68.851	71.261	73.755	76.337	79.009	81.774
	Crescimento a.a	3,50%	%									
	Encargos		R$	57.000	58.995	61.060	63.197	65.409	67.698	70.068	72.520	75.058	77.685
	Gastos Gerais		R$	267.519	272.869	278.327	283.893	289.571	298.258	307.206	316.422	325.915	335.692

Cálculos x ENINOVA

			2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.4	**Agua e Energia**		281.600	292.864	304.579	316.762	329.432	342.609	356.314	370.566	385.389	400.805
	Crescimento a.a	4,00%										
	Custo anual por Unidade	3.200										
5.	**Trademark**		428.030	468.928	512.997	538.135	564.538	584.376	604.918	626.188	648.189	670.971
5.1	**Uso da Marca**		428.030	468.928	512.997	538.135	564.538	584.376	604.918	626.188	648.189	670.971
6.	**Gastos de Capital (Outras Despesas)**		1.000.071	1.102.024	1.212.159	1.272.763	1.329.159	1.374.045	1.420.641	1.468.697	1.518.363	1.570.611
6.1	**Seguros**		21.014	21.435	21.863	22.301	22.747	23.202	23.666	24.139	24.622	25.114
	Custo Anual por Unidade	238,8										
	Custo mensal por Unidade	19,9										
	Crescimento a.a	2,00%										
6.2	**Taxas da Propriedade**		67.113	68.455	69.825	71.221	72.645	74.098	75.580	77.092	78.634	80.206
	Custo Anual por Unidade (IPTU)	762,7										
	Crescimento a.a	2,00%										
6.3	**Taxas de Distribuição**		214.015	234.464	256.498	269.067	282.269	292.188	302.459	313.094	324.095	335.485
	Margem	2,00%										
6.4	**Incentive Fee**		387.913	445.286	507.596	539.230	565.316	586.377	608.366	631.004	654.439	679.591
	GOP		4.848.910	5.566.075	6.344.953	6.740.376	7.066.447	7.329.716	7.604.572	7.887.554	8.180.491	8.494.890

Cálculos x ENINOVA

			2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
6.5	**Asset Management**		96.000	97.920	99.878	101.876	103.913	105.992	108.112	110.274	112.479	114.729
	Custo Anual	96.000,0										
	Crescimento a.a	2,00%										
6.6	**Fundo de Reposição**		214.015	234.464	256.498	269.067	282.269	292.188	302.459	313.094	324.095	335.485
	Margem	2,00%										
7.	**Impostos Lucro Presumido**		1.164.243	1.275.483	1.395.351	1.463.727	1.535.543	1.589.503	1.645.376	1.703.231	1.763.075	1.825.040
7.1	**Indice**		1.164.243	1.275.483	1.395.351	1.463.727	1.535.543	1.589.503	1.645.376	1.703.231	1.763.075	1.825.040
	Lucro Presumido		1.164.243	1.275.483	1.395.351	1.463.727	1.535.543	1.589.503	1.645.376	1.703.231	1.763.075	1.825.040
	Lucro Real		1.398.605	1.517.778	1.745.150	1.858.988	1.950.678	2.024.928	2.102.536	2.182.411	2.265.123	2.354.255
7.2	**Lucro Presumido**		1.164.243	1.275.483	1.395.351	1.463.727	1.535.543	1.589.503	1.645.376	1.703.231	1.763.075	1.825.040
	Receita Bruta		10.700.762	11.723.188	12.824.917	13.453.369	14.113.443	14.609.403	15.122.945	15.654.692	16.204.734	16.774.264
	Lucro Presumido	32,00%	3.424.244	3.751.420	4.103.973	4.305.078	4.516.302	4.675.009	4.839.342	5.009.502	5.185.515	5.367.765
	Alíquota Receita Bruta	34,00%										
7.3	**Lucro Real**		1.398.605	1.517.778	1.745.150	1.858.988	1.950.678	2.024.928	2.102.536	2.182.411	2.265.123	2.354.255
	Resultado antes do IR		3.848.839	4.464.052	5.132.794	5.467.613	5.737.288	5.955.671	6.183.931	6.418.857	6.662.127	6.924.279
	Alíquota Lucro Real	34,00%										

Cálculos x ENINOVA

			2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
8.	**Indicadores**											
8.1	**RevPar**		333,1	365,0	399,3	418,8	439,4	454,8	470,8	487,4	504,5	522,2
8.2	**GOP por Quarto**		55.101,3	63.250,9	72.101,7	76.595,2	80.300,5	83.292,2	86.415,6	89.631,3	92.960,1	96.532,8
9.	**Outros Cálculos**											
9.1	**Folha de Pagamento**											

			Média Salarial mensal	Funcionários	Anual
	Encargos	95,00%			
	Recepção	H	2.200	4	105.600
	Serviços gerais	H	1.800	3	64.800
	Camareira	M	2.000	6	144.000
	Governanta	M	3.000	1	36.000
	Manutenção	M	2.800	1	33.600
	Aux. Manutenção	M	2.200	1	26.400
	Gerente	ADM	8.000	1	96.000
	Auxiliar Cozinha	AB	2.000	2	48.000
	Cozinheira	AB	3.000	2	72.000
	Garçom	AB	2.000	3	72.000

Cálculos	x	ENINOVA								
	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
9.2 Ponto de Equilíbrio										
Custos Fixos Operacionais	1.643.480	2.898.837	2.963.815	3.071.466	3.161.879	3.258.043	3.357.301	3.459.757	3.565.518	3.674.695
Custos Fixos Não Operacioonais	184.128	187.810	191.566	195.398	199.306	203.292	207.358	211.505	215.735	220.050
CVU Operacional	128,4	79,9	79,8	81,3	86,0	88,6	91,2	93,9	96,7	99,3
CVU Não Operacional	18	18	19	19	20	20	21	22	22	23
PVU	395,9	407,7	420,0	432,6	445,5	458,9	472,7	486,8	501,5	516,5
Margem de Contribuição Operacional	267,4	327,8	340,1	351,3	359,5	370,3	381,5	392,9	404,7	417,2
Custo Atrelado ao GOP	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Inverso do Custo GOP	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
Custo Fixo Ajustado	1.696.129,2	2.854.740,5	2.936.675,7	3.021.146,0	3.108.234,6	3.200.691,3	3.290.074,5	3.394.481,0	3.490.011,3	3.600.769,1
Margem de Contribuição Ajustada	229,4	293,4	294,2	303,9	310,9	320,2	329,9	339,8	350,0	360,9
Reservas Ponto de Equilíbrio	7.426,3	10.072,4	9.981,4	9.941,3	9.997,1	9.994,6	9.990,8	9.989,4	9.988,5	9.978,8
%Ponto de Equilíbrio	23,1%	31,4%	31,1%	31,0%	31,1%	31,1%	31,1%	31,1%	31,1%	31,1%
Ponto de Equilíbrio Monetário	3.273.215	4.572.702	4.567.296	4.788.049	4.959.333	5.106.852	5.258.051	5.415.034	5.577.000	5.738.715
9.2 Exposição de Caixa	-R$ 510.885									
Fluxo de Caixa do Investidor	(481.501)	(510.885)	(467.766)	(418.188)	(365.375)	(309.959)	(252.433)	(192.702)	(130.701)	(66.351)
Anos Negativo	(481.501)	(510.885)	(467.766)	(418.188)	(365.375)	(309.959)	(252.433)	(192.702)	(130.701)	(66.351)

11.9. 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$ 34.834.413,00 (trinta e quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e treze reais), com data base para fins de atualização pelo INCC[5] de agosto de 2026 acrescida de 0,3% ao mês sobre o Preço da Unidade.

11.9.1. O Condômino, para aquisição dos direitos relativos ao Apartamento, assume o compromisso de pagar o preço total estimado de R$ 464.458,84 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

11.9.2. Em caso de modificação, suspensão, cancelamento ou desistência da Oferta, a pedido da Ofertante ou por determinação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM, nos termos dos artigos 24 a 26 da Resolução CVM nº 86, os investidores que já tenham aceitado a Oferta serão comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou outro meio passível de comprovação. A modificação será

[5] Índice Nacional de Custo de Construção

imediatamente divulgada pelos mesmos meios utilizados na divulgação da Oferta, e, em qualquer dessas hipóteses, o investidor poderá revogar sua aceitação no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da comunicação, presumindo-se a manutenção da adesão em caso de silêncio.

11.9.3. Na hipótese de revogação da aceitação ou de cancelamento definitivo 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 máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contados do término do prazo para Fechamento do Grupo, atualizados pelo IPCA[6], conforme previsto no Instrumento Preliminar de Inscrição em Condomínio de Construção.

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

12. RESPONSABILIDADES E ATRIBUIÇÕES DAS PARTES ENVOLVIDAS NO EMPREENDIMENTO

12.1. As responsabilidades e obrigações das partes que integram o Empreendimento, incluindo os Investidores Adquirentes, a Desenvolvedora, a Operadora Hoteleira, a Rede Hoteleira e a Construtora, são disciplinadas pelos instrumentos contratuais descritos na Seção 4 "Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento", na página 15 deste Prospecto, disponíveis no *website* do Empreendimento, os quais estabelecem de forma detalhada os direitos, deveres e responsabilidades de cada parte.

12.2. Compete aos Investidores Adquirentes efetuar os aportes de recursos nos prazos e valores definidos no Termo de Inscrição, participar proporcionalmente dos resultados líquidos da SCP, nos termos do respectivo contrato, arcar com as despesas extraordinárias e eventuais chamadas de capital aprovadas em assembleia, bem como

[6] Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

exercer o direito de voto nas assembleias do condomínio e da SCP, observadas as regras aplicáveis.

12.3. Compete à Desenvolvedora coordenar a estruturação do Empreendimento e a formação do grupo de condôminos custeadores, supervisionar a execução da obra e a contratação dos prestadores de serviço, bem como cumprir as obrigações de divulgação e atualização das informações exigidas pela CVM.

12.4. Compete à Operadora Hoteleira gerir o pool hoteleiro e conduzir a operação sob a marca licenciada, prestar contas periódicas aos Investidores Adquirentes, disponibilizar os demonstrativos financeiros da operação e efetuar a distribuição dos resultados, conforme previsto no contrato da SCP.

12.5. Compete à Rede Hoteleira prestar suporte técnico e operacional à Operadora, assegurar o cumprimento dos padrões de qualidade e de uso da marca, mediante pagamento de royalties, e fiscalizar a observância das normas operacionais estabelecidas no contrato de franquia.

12.6. Compete à Construtora executar as obras do Empreendimento em conformidade com o cronograma físico-financeiro e o orçamento aprovado, respondendo tecnicamente pela execução e pela qualidade da construção.

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. SOCIEDADES CORRETORAS OU CORRETORES INDIVIDUAIS AUTORIZADOS PARA DISTRIBUIÇÃO DO CIC

14.1. 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.

14.1.1. 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:

CRECI	**NOME**
J 9334	Vértice Imóveis
J 2595	Gama Imóveis
J 1170	Imobiliária Independência
MT 17281	Salviano Camilo de Araujo
J 11959	Agro Mais Imóveis
J 17241	SR Imóveis
J 7919	Hércules Imóveis
J 9608	MARJ Imóveis
J 11206	Nova Imobiliária
J 10607	Verticali Imóveis
J 9203	Estilo Imóveis
1259-J	Mendes e Campos
J 2416	AD IMÓVEIS EIRELI – ME
3182	Porto Real Imobiliária
MT 17573 J	Saggin Negócios Imobiliários
J 16.971	G Broker Imóveis
J 9112 J	J C DA SILVA IMOBILIÁRIA

14.2. Contratação dos Corretores. A contratação dos corretores de imóveis e das sociedades de corretores de imóveis que atuarão na

intermediação da Oferta observará as seguintes práticas, adotadas pela Desenvolvedora Ofertante:

14.2.1. Credenciamento: somente poderão ser contratados corretores e sociedades corretoras com inscrição ativa e regular no CRECI, cuja regularidade será verificada pela Desenvolvedora no ato do credenciamento e mantida durante todo o período de distribuição da Oferta, sendo vedada a atuação de profissionais com inscrição suspensa, cancelada ou irregular.

14.2.2. Condição para início das vendas: a atuação na comercialização das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras fica condicionada à participação prévia na convenção de apresentação da Oferta e no treinamento específico de que trata o item 13.1, "b" e "c", deste Prospecto.

14.2.3. Obrigações de conduta: os corretores contratados obrigam-se a: (a) disponibilizar ao potencial Investidor Adquirente o Prospecto, o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento e os modelos dos instrumentos que compõem o CIC, antes da aceitação da Oferta; (b) utilizar exclusivamente o material publicitário elaborado ou previamente aprovado pela Desenvolvedora; (c) abster-se de prometer ou garantir rentabilidade, retorno mínimo ou valorização das unidades; e (d) colher, por escrito, a Declaração do Investidor Adquirente, na forma do Anexo II deste Prospecto, no ato da aquisição.

14.2.4. Descredenciamento: o descumprimento de qualquer das práticas previstas neste item sujeitará o corretor ou a sociedade corretora ao descredenciamento, nos termos do item 13.1, "d", deste Prospecto.

15. CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

15.1. A construção do Empreendimento é de responsabilidade exclusiva da Construtora, 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.

15.2. Os Condôminos, na assembleia de instalação do condomínio, evento que ocorrerá por ocasião do Fechamento do Grupo – que deverá ocorrer em até 12 (doze) meses contados do registro da oferta junto à CVM, deliberarão acerca do prazo de construção, que será de, no máximo, 42 (quarenta e dois) meses, contados da assinatura da ordem de serviço ou da expedição da licença de construção pela Prefeitura, o que ocorrer primeiro, podendo ser prorrogado por até 180 (cento e oitenta) dias ("Tolerância").

15.3. 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*.

16. PRINCIPAIS EMPRESAS ENVOLVIDAS NO DESENVOLVIMENTO E IMPLEMENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

16.1. 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) validar 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.

ALTA FLORESTA INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA
CNPJ nº 58.183.346/0001-52
Avenida Antônio de Góes, nº 742, sala 702 Edif. Emp. Jopin,
Caixa Postal 004, Pina, Recife, Pernambuco, CEP: 51.010-000.

16.2. 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.

PASSARGADA ADMINISTRADORA DE HOTEL LTDA
CNPJ nº 58.253.007/0001-03
Rua Bruno Veloso, nº 1280, Sala 607, Edf. Grand Tower Shopping,
Boa Viagem, Recife, Pernambuco, CEP: 51.021-280.

16.3. 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.

16.4. Marca Hoteleira: IBIS HOTEL.

16.5. Construtora: ainda não definida.

16.6. Comercializadora Imobiliária: A venda das Unidades Autônomas será intermediada diretamente pela Desenvolvedora e 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.

17. ANEXOS

- Anexo I - Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento;
- Anexo II – Modelo de Declaração do Investidor;
- Anexo III - Declaração de Veracidade da Ofertante;
- Anexo IV – Declaração de Veracidade da Operadora do Empreendimento;
- Anexo V - Modelos de todos os instrumentos contratuais que compõem o CIC hoteleiro
- Anexo VI – Comprovante da Taxa de Fiscalização;
- Anexo VII – Minuta do Anúncio de Início de Distribuição;
- Anexo VIII - Minuta do Anúncio de Encerramento de Distribuição; e
- Anexo IX – Certidão Imobiliária do Imóvel.