

**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 Hoteleiro¹

HOTEL IBIS PLAZA ARIQUEMES

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 Plaza Ariquemes** ("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\$ 446.122,26 (quatrocentos e quarenta e seis mil, cento e vinte e dois reais e vinte e seis centavos), sendo R\$ 371.768,52 (trezentos e setenta e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos) referentes ao rateio do custo de construção, e R\$ 74.353,74 (setenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais e setenta e quatro centavos) a título de remuneração pelos serviços prestados pela Desenvolvedora.

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

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 ibisariquemes.com.br. 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.*

I) ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 59.981.078/0001-87, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob NIRE nº 26203540711, com sede estabelecida na Avenida Antônio de Góes, nº 742, Sala 702, Edf. Empresarial Jopin, Caixa Postal 009, Pina, Recife, Pernambuco, CEP: 51.010-000, neste ato, devidamente representada por 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 - SDS/PE, com endereço profissional estabelecido na sede da empresa que ora representa.

O Empreendimento receberá a bandeira IBIS HOTEL ("Marca Hoteleira"), sendo desenvolvido sob o nome "Hotel Ibis Plaza Ariquemes", 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 Av. Bernardo Vieira de Melo, nº 1730, CS 001, CXPST 870, Piedade, Jaboatão dos Guararapes, Pernambuco, CEP: 54.410-010.

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

IV) COESO CONCRETO ESTRUTURA E OBRAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 13.618.408/0001-73, com sede estabelecida na Avenida Capitão Castro, nº 4668, sala 02, Centro (S-

01), Vilhena, Rondônia, CEP: 79.980-010, neste ato representada pelo seu sócio e administrador **Jeferson Piccoli da Costa**, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o nº 606.552.082-91, com endereço profissional estabelecido na sede da empresa que ora representa.

A Oferta é composta por 75 (setenta e cinco) Unidades Autônomas com preço unitário sugerido de R\$ 446.122,26 (quatrocentos e quarenta e seis mil, cento e vinte e dois reais e vinte e seis centavos), sendo R\$ 371.768,52 (trezentos e setenta e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos) referentes ao rateio do custo de construção, e R\$ 74.353,74 (setenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais e setenta e quatro centavos) a título de remuneração pelos serviços prestados pela Desenvolvedora.

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

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

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

SUMÁRIO

1.	Definições	5
2.	Principais Dados da Oferta	13
3.	Descrição do Empreendimento	13
4.	Contratos de Investimento Coletivo do Empreendimento	15
5.	Dados da Oferta	19
6.	Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento	23
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	46
13.	Sociedades Corretoras ou Corretores Individuais Autorizados para Distribuição do CIC	47
14.	Supervisão da Atuação dos Corretores de Imóveis.....	48
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 18 de setembro de 2025, cuja cópia encontra-se disponível no <i>website</i> do Empreendimento.
"Contrato de Administração"	Contrato de Administração de Áreas e Equipamentos a ser celebrado entre a Desenvolvedora e a Administradora Hoteleira, com objeto de administração condominial e gerenciamento do Condomínio, pela Operadora Hoteleira, cuja cópia se encontra no <i>website</i> do Empreendimento.
"Convenção de Condomínio"	Instrumento que regulamentará a destinação das áreas do Empreendimento, os direitos e obrigações e as relações de propriedade entre os Condôminos, fixando normas de

convivência e a forma de administrar o condomínio, cuja cópia se encontra disponível no *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)"	ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTEIS SPE LTDA.
"Despesas Operacionais"	Despesas inerentes à operação da atividade hoteleira do Empreendimento, conforme descritas no Contrato de SCP e refletidas na seção "Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento", na página 22 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 Plaza Ariquemes, 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 Ariquemes/RO, elaborada pela NUGAH HOSPITALITY CONSULTING, em julho de 2025.
"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"	Fusão formada pelos Lotes 10 e 12, Áreas Especiais 03 do Loteamento "Setor 01", denominado "Lote 10/12", situado na cidade de Ariquemes/RO, com área de 2.723,32m ²

(dois mil, setecentos e vinte e três metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: Avenida Capitão Silvio, com 55,24 metros; FUNDOS: Lotes 11 e 09, com 55,24 metros; LATERAL DIREITA: Lote 14, com 49,00 metros; LATERAL ESQUERDA: Lote 08, com 49,60 metros, devidamente registrado sobre a Matrícula nº 41.770 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes/RO.

“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, § 2º da Resolução CVM nº 86 de 2022, o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento perante o Registro Geral de Imóveis só precisa ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do anúncio de início de distribuição. Ainda não há Memorial registrado para este Empreendimento.
"Oferta"	A presente oferta pública de distribuição de contratos de investimentos coletivos vinculados à alienação de Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras do Empreendimento.
"Operadora Hoteleira"	PASSARGADA ADMINISTRADORA DE HOTEL LTDA
"Ofertante"	ARIQUEMES 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\$ 446.122,26 (quatrocentos e quarenta e seis mil, cento e vinte e dois reais e vinte e seis centavos), sendo R\$ 371.768,52 (trezentos e setenta e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos) referentes ao rateio do custo de construção, e R\$ 74.353,74 (setenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais e setenta e quatro centavos) a título de remuneração pelos serviços prestados pela Desenvolvedora. O preço deste Prospecto corresponde ao valor de tabela do Empreendimento em agosto de 2025 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 INCC², 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 Ariquemes.

“Real”

Moeda legal, vigente e corrente no País.

² Índice Nacional de Custo de Construção.

"Receita Bruta de Diversos"	Somatório de receitas relativas a receitas financeiras, alimentos e bebidas, telefone, lavanderia, comodato de salões e espaços comerciais, outras receitas operacionais que vierem a existir e as taxas de serviço de turismo, caso venham a ser cobradas dos hóspedes, com exceção das receitas que forem geradas pelo aporte de capital de giro realizado pela Operadora Hoteleira.
"Receita Bruta de Hospedagem"	Somatório das receitas provenientes da venda de hospedagens, excluindo-se a receita proveniente da venda de café da manhã.
"Receita Líquida de Diversos"	Receita Bruta de Diversos deduzidos os tributos incidentes sobre ela.
"Receita Líquida de Hospedagem"	Receita Bruta de Hospedagem deduzidos os tributos incidentes sobre ela.
"Rede Hoteleira"	HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A.
"Resultado Operacional"	É a diferença apurada entre a Receita Operacional Líquida e as Despesas Operacionais do Empreendimento.
"Termo de Entrega e Recebimento Definitivo"	Documento a ser firmado pelo Condomínio Instituído e pela Operadora Hoteleira, no momento da entrega definitiva do Empreendimento em Comodato à Operadora Hoteleira, o que deverá se dar após a elaboração do laudo de vistoria definitivo do Empreendimento. O Empreendimento será entregue à Operadora Hoteleira com todas as pendências relacionadas no laudo de vistoria provisório já sanadas, observadas

as ressalvas previstas no Contrato de Comodato. A partir da data da assinatura deste termo, terá início a Fase Operacional do Empreendimento.

“Termo de Entrega e Recebimento Provisório”

Documento a ser firmado pelo Condomínio Instituído e pela Operadora Hoteleira no momento da entrega provisória do Empreendimento em Comodato à Operadora Hoteleira, o que deverá se dar após a elaboração do laudo de vistoria provisório do Empreendimento. Para a lavratura deste termo, o Condomínio deverá entregar à Operadora Hoteleira, o Habite-se, o Alvará do Corpo de Bombeiros, o Alvará de Funcionamento dos Elevadores, o Auto de Vistoria de Segurança (AVS) e a Certidão Negativa de Débitos relativa à mão-de-obra empregada na construção do Empreendimento. A partir da assinatura deste Termo, terá início a Fase Pré-Operacional do Empreendimento.

“Termo de Inscrição em Condomínio”

Instrumento Particular de Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento Hotel Ibis Ariquemes (“Formação do Grupo de Condôminos Custeadores da Obra”), cuja cópia se encontra disponível *website* do Empreendimento: ibisariquemes.com.br

“Unidade Autônoma Imobiliária”

Cada uma das 90 (noventa) unidades autônomas do Empreendimento.

“Website do Empreendimento”

ibisariquemes.com.br

2. Principais Dados da Oferta

- 2.1. **Nome do Empreendimento:** Condomínio do Empreendimento Hotel Ibis Plaza Ariquemes (operado sob a denominação comercial "Ibis Ariquemes").
- 2.2. **Desenvolvedora/Incorporadora:** **ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 59.981.078/0001-87, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob NIRE nº 26203540711, com sede estabelecida na Avenida Antônio de Góes, nº 742, Sala 702, Edf. Empresarial Jopin, Caixa Postal 009, 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 Av. Bernardo Vieira de Melo, nº 1730, CS 001, CXPST 870, Piedade, Jaboatão dos Guararapes, Pernambuco, CEP: 54.410-010.
- 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:** **COESO CONCRETO ESTRUTURA E OBRAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 13.618.408/0001-73, com sede estabelecida na Avenida Capitão Castro, nº 4668, sala 02, Centro (S-01), Vilhena, Rondônia, CEP: 79.980-010.

3. Descrição do Empreendimento

3.1. O Empreendimento **Hotel Ibis Plaza Ariquemes**, 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 edilício de uso exclusivamente hoteleiro, no terreno abaixo descrito, sobre o qual será construído o Empreendimento, e com informações detalhadas disponíveis no *website* do Empreendimento:

Fusão formada pelos Lotes 10 e 12, Áreas Especiais 03 do Loteamento "Setor 01", denominado "Lote 10/12", situado na cidade de Ariquemes/RO, com área de 2.723,32m² (dois mil, setecentos e vinte e três metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: Avenida Capitão Silvio, com 55,24 metros; FUNDOS: Lotes 11 e 09, com 55,24 metros; LATERAL DIREITA: Lote 14, com 49,00 metros; LATERAL ESQUERDA: Lote 08, com 49,60 metros, devidamente registrado sobre a Matrícula nº 41.770 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes/RO.

3.2. O Ibis Plaza Ariquemes, composto por 90 (noventa) frações ideais ou quotas partes ideais, que corresponderão a 90 (noventa) Unidades Autônomas, distribuídas em um único bloco, composto de 04 (quatro) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento térreo, 3 (três) pavimentos tipo, com 30 (trinta) unidades em cada andar. O Empreendimento compartilhará a área de Estacionamento com um total de 45 (quarenta e cinco) vagas, na modalidade de uso rotativo.

(a) Térreo: estacionamento, recepção, administração, elevadores, escadas, restaurantes, cozinha, copa funcionários, banheiro funcionários, maleiro, roupa suja e roupa limpa; e

(b) 1º, 2º e 3º Andar (3X): elevadores, escadas, rouparia, circulação e apartamentos.

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 Ariquemes/RO, nas proximidades do Shopping Center local, supermercado, faculdade, agências bancárias e do centro da cidade.

Fotos da Fachada



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 Plaza Ariquemes ("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\$ 446.122,26 (quatrocentos e quarenta e seis mil, cento e vinte e dois reais e vinte e seis centavos), sendo R\$ 371.768,52 (trezentos e setenta e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos) referentes ao rateio do custo de construção, e R\$ 74.353,74 (setenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais e setenta e quatro centavos) a título de remuneração pelos serviços prestados pela Desenvolvedora. A cópia deste contrato se encontra disponível *website* do Empreendimento: ibisariquemes.com.br.

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, a Terrenista promete permutar os Imóveis, pela obrigação da Desenvolvedora construir o Empreendimento, entregando à Terrenista 09 (nove) das Unidades Autônomas do Hotel Ibis Plaza Ariquemes, a serem escolhidas em comum acordo entre Terrenista 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 90 (noventa) 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 Edilício a Estipulação da Convenção do Condomínio a que se reger-se-á o Condomínio do Edifício do Hotel Ibis Plaza Ariquemes 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 à marca Ibis Hotel, celebrado com a Hotelaria Accor Brasil S.A, em 18 de setembro de 2025, cuja cópia encontra-se disponível no *website* do Empreendimento. Em relação à taxa de franquia, ficou acordado o valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) por apartamento do Hotel Ibis Ariquemes, além de 5% (cinco 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 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 Ariquemes/RO, 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.

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

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 Plaza Ariquemes 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 23 deste Prospecto.

5. Dados da Oferta

5.1. Quantidade de Unidades Autônomas Ofertadas: 75 (setenta e cinco)

Unidades Autônomas Imobiliária Hoteleira, devidamente especificadas, separadas e titulares de matrículas individualizadas, em regime de condomínio edilício instituído no Imóvel em que se encontrará localizado o Empreendimento.

5.2. Preço da Unidade: preço médio sugerido para cada Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira é de R\$ 446.122,26 (quatrocentos e quarenta e seis mil, cento e vinte e dois reais e vinte e seis centavos), sendo R\$ 371.768,52 (trezentos e setenta e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos) referentes ao rateio do custo de construção, e R\$ 74.353,74 (setenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais e setenta e quatro centavos) a título de remuneração pelos serviços prestados pela Desenvolvedora, preço que deverá ser integralmente pago no prazo de construção, de forma que não haverá pagamento após entrega das chaves.

5.3. Valor Total da Oferta: aproximadamente **R\$ 33.459.169,50 (trinta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e sessenta e nove reais e cinquenta centavos)**, considerando a alienação das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras, conforme indicadas neste Prospecto, ao Preço da Unidade. Caso, anteriormente à lavratura da escritura pública definitiva de permuta, outorga de fração ou dação em pagamento, Unidades Autônomas Imobiliária Condo-Hoteleiras vierem a ser devolvidas

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

- 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 INCC³, 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:** as Unidades Imobiliárias serão comercializadas no prazo de 12 (doze) meses para fechamento do grupo, a contar do registro da oferta na Comissão de Valores Mobiliários, prazo esses que poderá ser antecipado caso ocorra o fechamento do grupo antes, mediante alteração do cronograma físico-financeiro e respectivas contribuições, finalizando-se

³ Índice Nacional de Custo de Construção.

a distribuição com a inscrição de todas as Unidades Imobiliárias disponíveis que compõem o Empreendimento.

- 5.7. **Tipologias das Unidades:** as Unidades Imobiliárias terão metragem privativa aproximada de 18,90m² (dezoito vírgula noventa metros quadrados) e 17,00m² (dezessete metros quadrados) de área comum, correspondendo cada uma a fração ideal de 1/90 (um nonagésimo) 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 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 Plaza Ariquemes, 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. 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 dependerá de 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 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.
- 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.

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.

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 conseqüente perda do valor investido.

Para mais informações sobre a remuneração dos Investidores, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "Remuneração dos Investidores Adquirentes com o Empreendimento", na página 22 deste Prospecto.

II) Risco de Rentabilidade e Condições de Financiamento

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

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

É fundamental que os investidores analisem detalhadamente as premissas financeiras do investimento, os custos envolvidos e as condições de financiamento disponíveis para avaliar corretamente os riscos e retornos associados.

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

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

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

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

O Empreendimento será administrado pela Operadora 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, conseqüentemente, impactar negativamente a remuneração dos Investidores Adquirentes.

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

Para o exercício de suas atividades, a Operadora Hoteleira necessita de capital de giro. Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, a Operadora Hoteleira poderá ser instada a realizar aportes de capital que visem cobrir Despesas Operacionais ou outros encargos do Empreendimento que não sejam de responsabilidade da Operadora Hoteleira. Nesse caso, a Operadora Hoteleira se tornará credora do Empreendimento, devendo

ser ressarcida dos valores aportados, os quais serão abatidos do Resultado Líquido ou dos aluguéis seguintes, conforme o caso. Assim, caso sejam auferidos resultados negativos na forma descrita acima, a remuneração dos Investidores Adquirentes será impactada negativamente, devendo ser reduzida até a quitação do saldo devedor.

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

VI) Possibilidade de Aporte Adicional de Recursos pelos Investidores Adquirentes

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

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

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

- a) Redução significativa da taxa de ocupação do hotel, impactando a receita de hospedagem;
- b) Aumento imprevisto nos custos de manutenção ou despesas operacionais;
- c) Necessidade de melhorias ou adequações exigidas por mudanças regulatórias ou pelo mercado hoteleiro; e

d) Insuficiência dos recursos arrecadados pelo Fundo de Reserva ou outras fontes para cobrir despesas urgentes do Empreendimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Poderá haver atrasos ou imprevistos durante a construção do Empreendimento, sendo que o prazo estimado para a conclusão das obras civis, com a expedição do "Habite-se", poderá se estender além do prazo de tolerância de 180 dias, por motivos de caso fortuito ou força maior, desde que alegados e comprovados pela Desenvolvedora, tais como greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou de setores que a afetem diretamente; suspensão ou falta de transportes; falta de materiais na praça; chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; eventuais embargos da obra, provocados pelos proprietários dos terrenos vizinhos, não resultantes da incúria ou erro técnico da Incorporadora; demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias; demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da Incorporadora; problemas consequentes da eventual demora na execução

das fundações e no escoramento de prédios vizinhos; falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra; embargos das obras por terceiros ou pelos poderes públicos; exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes de embargos judiciais das obras, ou ainda, por culpa exclusiva dos Adquirentes, causas essas que impõem prorrogação no prazo de entrega das unidades por tantos dias quantos forem os de retardamento por tais eventos. O atraso na entrega das Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras poderá ter, como consequência, efeitos negativos diretos sobre a rentabilidade esperada dos Adquirentes.

X) Poderá Haver Inadimplemento da Construtora na Entrega do Empreendimento

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

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

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 Interesse Caracterizado pelo Fato de Parcela Substancial da Remuneração da Administradora do Empreendimento Hoteleiro Estar Vinculada à Receita Bruta do Empreendimento Hoteleiro

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

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

XV) Risco de Influência do Ofertante nas Assembleias de Condomínio

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

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

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

XVI) Risco Decorrente da Não Constituição de Patrimônio de Afetação

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

Na ausência do patrimônio de afetação, os ativos, direitos e obrigações relacionados ao Empreendimento não estarão separados dos demais bens e dívidas da Desenvolvedora, de forma que eventuais credores da Desenvolvedora poderão, em tese, acessar o patrimônio do Empreendimento para satisfação de seus créditos. Esta situação poderá

comprometer a continuidade da construção, a conclusão do Empreendimento e, ainda, prejudicar a operação hoteleira e os resultados financeiros a serem auferidos pelos Investidores Adquirentes.

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

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

XVII) Inexistência de Risco de Contratação de Financiamento com Constituição de Hipoteca ou Alienação Fiduciária sobre o Imóvel

Não há risco de contratação de financiamento com constituição de hipoteca ou de alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do Empreendimento.

A Incorporadora e a Construtora não contrataram, nem pretendem contratar, operações de crédito que envolvam a constituição de ônus reais sobre o terreno ou sobre as Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras que integram o Empreendimento.

O projeto será executado sob o regime de incorporação a preço de custo, utilizando-se exclusivamente dos recursos provenientes das contribuições dos próprios Investidores Adquirentes, sem previsão de financiamento bancário para a execução das obras.

Dessa forma, este fator de risco não se aplica ao Empreendimento, sendo incluído apenas para fins de observância aos parâmetros de ampla e adequada divulgação de informações previstos na Resolução CVM nº 86.

XVIII) Limitações do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira

O Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira elaborado para o Empreendimento possui caráter estimativo e informativo, não representando garantia de rentabilidade, retorno ou concretização dos resultados projetados.

Embora a região do Empreendimento ainda não disponha de empreendimentos hoteleiros plenamente comparáveis em operação, a NUGAH HOSPITALITY CONSULTING, consultoria responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade Econômica utilizou métricas, dados históricos e parâmetros extraídos de outros empreendimentos hoteleiros similares desenvolvidos pela própria empresa, bem como informações regionais e setoriais disponíveis, de modo a conferir maior consistência às premissas adotadas.

Não obstante, as projeções apresentadas podem não se concretizar, considerando que variáveis econômicas, de mercado, operacionais e regulatórias estão sujeitas a alterações que fogem ao controle da Desenvolvedora, da Operadora Hoteleira e demais eventuais colaboradores do Empreendimento.

Assim, os resultados efetivos poderão divergir das estimativas apresentadas, impactando a rentabilidade do investimento e a remuneração dos Investidores Adquirentes.

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 à Terrenista, 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. A licença para execução da construção, concedida pela Prefeitura Municipal de Ariquemes sob o nº 2485-25-AQM-LCO ("Projeto Arquitetônico"), cuja cópia foi previamente disponibilizada ao condomínio, para detalhada análise, contemplou um Hotel com 90 (noventa) unidades ("Apartamentos"), todas as quais farão parte obrigatória do *Pool* hoteleiro, todos compulsoriamente integrantes do *Pool* hoteleiro.
- 11.1.3. O Hotel, portanto, será composto por 90 (noventa) apartamentos, assim classificados: 75 (setenta e cinco) apartamentos custeadores e 15 (quinze) apartamentos não custeadores, de titularidade da terrenista, 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 15 (quinze) UH's será destinada ao pagamento da Terrenista e da Desenvolvedora, sendo: as unidades 224, 225, 226, 227, 324, 325, 326, 327 e 328 de titularidade da Terrenista, e as unidades 203, 204, 214, 215, 216 e 217 de titularidade da Desenvolvedora.
- 11.1.4. O Orçamento geral do empreendimento ("Orçamento Geral Previsto"), que compreende o orçamento de construção, o orçamento de mobília e equipamentos, o orçamento de franquia, taxa de comercialização, tributos, despesas pré-operacionais do hotel e despesas preliminares reembolsáveis à desenvolvedora, de acordo os ensaios

iniciais e padrões da rede hoteleira, foi estimado em R\$ 33.459.169,50 (trinta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e sessenta e nove reais e cinquenta centavos), com data base para fins de atualização pelo INCC⁴ de agosto de 2025, acrescida de 0,3% ao mês sobre o Preço da Unidade.

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

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, 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

⁴ Índice Nacional de Custo de Construção

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 no Empreendimento", na página 15 deste Prospecto.

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

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 no Empreendimento", na página 15 deste Prospecto.

11.7. Estudo de Viabilidade: Foi elaborado pela NUGAH HOSPITALITY CONSULTING, Estudo de Viabilidade do Empreendimento, datado de julho de 2025, 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	10.487.730	11.014.900	12.265.154	13.051.739	13.879.768	14.367.953	14.872.939	15.395.817	15.936.682	16.497.258	
1.1	Hospedagem	8.963.923	9.414.444	10.483.038	11.155.332	11.863.049	12.280.302	12.711.913	13.158.818	13.621.096	14.100.220	
	Taxa de Ocupação	75%	76%	82%	85%	88%	88%	89%	89%	90%	90%	
	Unidades Ocupadas	24.556	25.039	27.069	27.966	28.874	29.019	29.164	29.310	29.456	29.604	
	Diária Média	365,0	376,0	387,3	398,9	410,9	423,2	435,9	449,0	462,4	476,3	
	<i>Crescimento a</i>											
1.2	Alimentos e Bebidas	1.344.588	1.412.167	1.572.456	1.673.300	1.779.457	1.842.045	1.906.787	1.973.823	2.043.164	2.115.033	
1.3	Outros Departamentos	179.278	188.289	209.661	223.107	237.261	245.606	254.238	263.176	272.422	282.004	
2.	Deduções		1.902.953	1.157.553	1.288.942	1.371.604	1.458.621	1.509.925	1.562.993	1.617.942	1.674.782	1.733.693
2.1	Deduções Hospedagem		775.379	814.349	906.783	964.936	1.026.154	1.062.246	1.099.581	1.138.238	1.178.225	1.219.669
	MARGEM		8,65%									
2.2	Deduções Alimentos e Bebidas		311.272	328.917	364.823	387.369	411.944	428.433	441.421	456.940	472.993	489.630
	MARGEM		23,55%									
2.3	Deduções Outros Departamentos		15.508	16.287	18.136	19.299	20.523	21.245	21.992	22.765	23.584	24.393
	MARGEM		8,65%									
3.	Custos	2.131.266	2.197.477	2.293.984	2.372.193	2.455.857	2.527.290	2.599.224	2.675.297	2.753.721	2.824.039	
3.1	Custos Habitações	1.495.380	1.534.387	1.574.512	1.615.771	1.658.197	1.701.825	1.746.652	1.792.836	1.840.294	1.889.108	
	Folha de Pagamento Custos Habitações		311.760	322.672	333.965	345.654	357.752	370.273	383.233	396.646	410.528	424.897
	<i>Crescimento</i>		7,50%									
	Encargos		296.172	306.538	317.267	328.371	339.864	351.759	364.071	376.810	390.002	403.652
	Gastos Gerais		887.428	905.177	923.280	941.746	960.581	979.793	999.388	1.019.376	1.039.764	1.060.559
	MARGEM		9,90%									
3.2	Custos Alimentos e Bebidas	633.217	668.266	715.727	753.076	793.901	821.781	848.719	878.514	909.340	938.701	
	Folha de Pagamento Custos Alimentos e Bebidas		113.040	116.996	121.091	125.329	129.716	134.256	138.955	143.818	148.852	154.062
	<i>Crescimento</i>		7,50%									
	Encargos		107.388	111.147	115.037	119.063	123.330	127.843	132.607	136.628	141.009	145.659
	Custos de Alimentos e Bebidas		344.215	361.515	402.549	428.365	455.541	471.564	488.137	505.293	523.050	541.448
	MARGEM		25,60%									
	Custos Gerais		68.574	70.608	77.050	80.318	85.414	88.418	89.619	92.770	96.023	88.831
3.3	Outros Departamentos	2.689	2.824	3.145	3.347	3.559	3.684	3.814	3.948	4.086	4.230	

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4. Despesas Operacionais		1.503.582	1.507.871	1.511.875	2.068.208	2.235.125	2.313.856	2.395.330	2.475.782	2.567.825	2.657.587
4.1 Administração e Geral		935.040	930.574	949.552	983.304	1.005.044	1.044.736	1.084.929	1.226.564	1.263.634	1.334.267
Folha de Pagamento Administração e Geral	-0,0%	60.000	62.100	64.274	66.523	68.851	71.261	73.755	76.337	79.009	81.774
Crescimento	3,50%										
Encargos		57.000	58.395	61.090	63.197	65.403	67.638	70.000	72.520	75.059	77.685
Gastos Gerais		818.040	797.479	824.218	853.584	871.504	1.005.757	1.041.106	1.077.707	1.185.568	1.154.808
4.2 Marketing		253.430	266.346	296.355	315.361	335.368	347.364	353.366	372.000	385.068	398.613
Marketing Sales		63.771	172.002	191.525	203.809	216.730	224.361	232.247	240.412	248.857	257.611
MARGEM	2,00%										
Condicionamento TARS		89.639	94.144	104.630	111.553	118.630	122.803	127.119	131.588	136.211	141.002
MARGEM	2,50%	2,5									
4.3 Manutenção		413.125	423.651	434.467	445.582	457.004	471.580	486.623	502.950	519.174	534.713
Folha de Pagamento Manutenção		77.400	80.109	82.913	85.815	88.818	91.927	95.144	98.474	101.921	105.488
Crescimento	3,50%										
Encargos		73.530	76.104	78.767	81.524	84.377	87.331	90.387	93.551	96.825	100.214
Gastos Gerais		262.195	267.439	272.787	278.243	283.808	289.522	301.052	310.125	318.428	325.011

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.4 Água e Energia		280.088	293.529	311.581	323.361	336.313	358.336	384.432	378.988	394.146	403.316
Crescimento	4,00%										
Custo anual por UH	3,20%										

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.5 Trademark		419.532	440.536	458.606	522.878	555.391	574.718	594.518	616.833	637.482	653.638
4.6 Selo de Marca		419.532	440.536	458.606	522.878	555.391	574.718	594.518	616.833	637.482	653.638

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.7 Gastos de Capital (Diversas Despesas)		1.195.025	1.258.301	1.403.031	1.432.014	1.526.538	1.629.221	1.683.458	1.729.353	1.737.175	1.857.509

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.1 Seguros		21.492	21.922	22.380	22.867	23.384	23.929	24.503	24.688	25.301	25.685
Custo Anual por Unidade	236,8										
Custo Mensal por UH	18,9										
Crescimento	2,00%										

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.2 Taxas de Propriedade		863.544	886.815	118.152	173.505	177.826	180.584	184.178	187.861	191.638	195.451
Custo anual por UH	1811,2										
Crescimento	2,00%										

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.3 Taxas de Distribuição		283.358	270.238	245.303	263.835	277.535	287.359	297.459	287.930	298.734	329.945
MARGEM	2,00%										

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.4 Incentive Fee		494.527	531.138	628.035	673.786	712.536	744.216	772.847	800.794	830.389	862.213
GOP		4.945.270	5.311.380	6.280.348	6.737.854	7.125.359	7.442.156	7.728.474	8.007.934	8.303.687	8.622.129
Margem sob o GOP	8,00%										

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.5 Asset Management		56.890	57.520	58.878	59.616	60.510	61.592	62.862	64.324	65.979	67.823

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.6 Fundo de Reserva		209.756	228.238	245.303	261.835	277.535	297.359	297.459	307.936	318.734	329.945
Margem	2,00%										

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.7 Incentivo Lucro Presumido		1.141.872	1.198.421	1.334.449	1.420.829	1.538.119	1.583.233	1.616.178	1.675.065	1.733.911	1.794.302
4.1 Índice		1.141.872	1.198.421	1.334.449	1.420.829	1.538.119	1.583.233	1.616.178	1.675.065	1.733.911	1.794.302

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.2 Lucro Presumido		1.141.872	1.198.421	1.334.449	1.420.829	1.538.119	1.583.233	1.616.178	1.675.065	1.733.911	1.794.302
Lucro Presumido	32,00%	3.366.003	3.524.768	3.924.849	4.176.558	4.441.526	4.591.745	4.753.340	4.926.561	5.093.738	5.273.123
Alíquota Receita Bruta	24,00%										

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.3 Lucro Real		1.275.068	1.378.817	1.631.887	1.776.791	1.983.498	1.978.401	2.052.585	2.131.032	2.212.235	2.299.815
Resultado antes do IR		3.750.195	4.052.931	4.791.315	5.225.930	5.996.253	5.612.943	6.037.016	6.267.683	6.506.572	6.784.161
Alíquota Lucro Real	24,00%										

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
4.4 RealPar		319,3	335,3	373,4	397,3	422,5	437,4	452,8	468,7	485,1	502,2
4.5 GDP per Quarto		54.947,4	58.05,4	68.892,7	74.640,7	79.724,0	82.690,7	85.783,0	88.987,1	92.283,2	95.801,4

		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
--	--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

4.5 Outros Cálculos					
4.1 Folha de Pagamento					
Encargos	35,00%	Média Salarial	Funções	Anual	
Recepção		2.200	4	105.600	
Serviços gerais		1.650	2	33.600	
Camareira		1.800	6	108.000	
Governanta		2.600	1	31.200	
Manutenção		2.400	1	23.400	
Aux. Manutenção		2.000	2	40.000	
Gerente		5.000	1	60.000	
Auxiliar Cozinha		1.800	1	22.500	
Cocineira		2.200	1	26.400	
Garçons		1.700	3	64.000	

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1.2 Ponto de Equilíbrio										
Custos Fixos Operacionais	1.384.290	2.606.796	2.681.942	2.759.428	2.839.326	2.924.980	3.012.513	3.103.276	3.196.945	3.293.675
Custos Fixos Não Operacionais	251.035	295.657	292.390	293.238	304.203	310.287	316.433	322.622	329.279	335.895
CVU Operacional	124,5	77,4	77,4	78,8	83,4	85,9	88,4	91,0	93,7	96,2
CVU Não Operacional	17	18	18	19	19	20	20	21	22	22
FAU	382,2	393,7	405,5	417,7	430,2	443,1	456,4	470,1	484,2	498,7
Margem de Contribuição Operacional	257,8	376,2	328,1	336,9	346,8	357,2	368,0	379,1	390,4	402,5
Custo Arelado ao GOP	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Inverso do Custo GOP	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Custo Fixo Ajustado	1.526.897,4	2.632.773,3	2.706.138,0	2.781.721,8	2.859.596,5	2.942.390,5	3.027.754,0	3.115.771,2	3.206.529,1	3.300.117,9
Margem de Contribuição Ajustada	214,9	267,0	277,2	286,3	292,9	301,7	310,8	320,1	329,7	340,0
Reserva Ponto de Equilíbrio	7.165,1	9.898,1	9.762,5	9.775,3	9.762,3	9.752,4	9.741,2	9.732,4	9.724,1	9.707,3
% Ponto de Equilíbrio	21,6%	30,0%	29,7%	29,6%	29,7%	29,7%	29,7%	29,6%	29,6%	29,6%
Ponto de Equilíbrio Monetário	3.034.594	4.337.534	4.423.457	4.534.344	4.632.745	4.828.694	4.967.760	5.112.173	5.261.063	5.403.576
1.2 Exatidão de Caixa	48	528.462								
Fluxo de Caixa do Investidor	(520.402)	1494.983	1446.705	1401.397	(352.044)	(299.172)	(244.272)	(187.255)	(128.091)	(66.610)
Anos Negativo	(520.402)	1494.983	1446.705	1401.397	(352.044)	(299.172)	(244.272)	(187.255)	(128.091)	(66.610)

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\$ 33.459.169,50 (trinta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e sessenta e nove reais e cinquenta centavos), com data base para fins de atualização pelo INCC⁵ de agosto de 2025, 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 R\$ 446.122,26 (quatrocentos e quarenta e seis mil, cento e vinte e dois reais e vinte e seis centavos), da seguinte forma:

- a) A título de **Taxa de Desenvolvimento** para remuneração direta da Desenvolvedora, para desenvolvimento do negócio, será paga a quantia R\$ 74.353,74 (setenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais e setenta e quatro centavos), pelo que, com a compensação da transação bancária, a Desenvolvedora dá ao condômino a mais plena, geral e irretratável quitação, independente de recibo; e

⁵ Índice Nacional de Custo de Construção

b) Pelo **Custo e Construção**, pago diretamente ao Condomínio para custeio do Hotel, de acordo com o Orçamento Geral, a quantia de R\$ 371.768,52 (trezentos e setenta e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), a contar da assinatura do Termo de Inscrição no Condomínio de Obras, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, atualizadas pela variação acumulada no Índice Nacional do Custo da Construção (INCC), da Fundação Getúlio Vargas, apurada desde a data base de agosto de 2025 até a data do efetivo pagamento, pelo que, com a compensação da transação bancária, a Desenvolvedora dá ao condômino a mais ampla, geral e irretratável quitação, independente de recibo.

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 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 justificção 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 IPCA⁶, 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 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

⁶ Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

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. Sociedades Corretoras ou Corretores Individuais Autorizados para Distribuição do CIC

13.1. **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.

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

- a) Vértice Imóveis - CRECI J 9334;
- b) Gama Imóveis - CRECI J.2595;
- c) Imobiliária Independência - CRECI J.1170;
- d) Salviano Camilo de Araujo - CRECI MT 17281;

- d) Agro Mais Imóveis - CRECI J.11959;
- e) Felipi Rui - CRECI MT 13810;
- f) SR Imóveis - CRECI J. 17241;
- g) Hércules Imóveis - CRECI J.7919;
- h) MARJ Imóveis - CRECI J.9608;
- i) Nova Imobiliária - CRECI J.11206;
- j) Verticali Imóveis - CRECI J 10607;
- k) Estilo Imóveis - CRECI J 9203;
- l) Mendes e Campos - CRECI 1259-J;
- m) AD IMÓVEIS EIRELI - ME - CRECI-RO J2416;
- n) SO FAZENDAS IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA - CRECI J 2740;
- o) ALFA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI/RO: 3548 J; e
- p) Porto Real Imobiliária - CRECI 3182.

14. Supervisão da Atuação dos Corretores de Imóveis

14.1. **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, 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.

15. Construção do Empreendimento

15.1. A construção do Empreendimento é de responsabilidade exclusiva da Construtora **COESO CONCRETO ESTRUTURA E OBRAS LTDA**, em regime de incorporação a preço de custo, cabendo à Desenvolvedora Ofertante: I) elaborar projeto arquitetônico do Hotel, nos moldes adequados aos padrões das redes internacionais; II) elaborar modelo econômico de viabilidade para obra em regime de incorporação a preço de custo, em conformidade com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; III) arregimentar o grupo de condôminos custeadores responsáveis pela construção do Hotel; IV) assessorar o desenvolvimento e coordenar a execução e conclusão da construção do Hotel; V) indicar aos Condôminos

a construtora responsável pela obra, validando previamente o orçamento geral, o cronograma físico-financeiro da obra, para posterior deliberação em assembleia de condôminos; VI) assessorar os condôminos nos relacionamentos negociais de escolha, definição e contratação dos demais fornecedores de mobília e equipamentos, da Marca e da Administradora Hoteleira; e VII) conduzir as tratativas negociais com a Marca Hoteleira para contratação da franquia.

15.2. A Desenvolvedora firmou, em conjunto com a Construtora, através do Contrato de Construção, o prazo de 42 (quarenta e dois) meses, a contar da formação do Grupo de Adquirentes, podendo ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias ("Tolerância"), sem que fique caracterizado inadimplemento contratual.

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.

ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA

CNPJ sob o nº 59.981.078/0001-87

Avenida Antônio de Góes, nº 742, Sala 702, Edf. Empresarial Jopin, Caixa Postal 009, 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 sob o nº 58.253.007/0001-03

Av. Bernardo Vieira de Melo, nº 1730, CS 001, CXPST 870, Piedade, Jaboatão dos Guararapes, Pernambuco, CEP: 54.410-010.

- 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:**

COESO CONCRETO ESTRUTURA E OBRAS LTDA

CNPJ sob o nº 13.618.408/0001-73

Avenida Capitão Castro, 4668, Sala 02,

Centro (S-01), Vilhena, RO, CEP 76980-010.

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

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
Anexo IX	Certidão Imobiliária do Imóvel.

