

**PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO
RELACIONADOS AO EMPREENDIMENTO DENOMINADO
"SKY DESIGN"**

OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO Nº
CVM/SRE/TIC/2025/015

OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO DISPONÍVEIS NO SITE [HTTPS://WWW.RSF.COM.BR/ALPHAVILLE/SKY-DESIGN](https://www.rsfc.com.br/alphaville/sky-design).

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.

**PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO
RELACIONADOS AO EMPREENDIMENTO DENOMINADO
"SKY DESIGN"**

OFERTADO POR

SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

CNPJ/MF nº 34.674.252/0001-18

Rua Rubem Braga, nº 58, 1º andar, sala 105, Condomínio Smart Office, Melville Empresarial II,
Alphaville, Barueri/SP, CEP: 06485-365

Este prospecto ("Prospecto") foi elaborado exclusivamente para fins da oferta de distribuição pública de Contratos de Investimento Coletivo ("Contratos de Investimento Coletivo" ou "CIC") relacionados ao empreendimento hoteleiro denominado "**Sky Design**" ("Empreendimento"), que tem por objeto a comercialização de 132 (cento e trinta e duas) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras ("Unidades Hoteleiras"), cujos preços de venda variam entre R\$ 397.000,00 (trezentos e noventa e sete mil reais) e R\$ 1.003.600,00 (um milhão, três mil e seiscentos reais), perfazendo o montante total de R\$ 63.756.827,00 (sessenta e três milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e vinte e sete reais) ("Oferta"), pela **SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 34.674.252/0001-18, com sede social na Rua Rubem Braga, nº 58, 1º andar, sala 105, Condomínio Smart Office, Melville Empresarial II, Alphaville, Barueri/SP, CEP: 06485-365, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Incorporadora" ou "Ofertante") por meio de oferta pública registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Instrução CVM 160" e "Oferta") e da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM nº 86") e posteriormente entregues à **ANORA SPACES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.303.022/0001-05, com sede na Alameda Rio Negro, nº 1030, Sala 402, Barueri/SP, CEP 06.454-000, enquanto Administradora do Empreendimento Hoteleiro ("Administradora Hoteleira").

Este Prospecto Resumido não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Hoteleiras. O investimento nas Unidades Hoteleiras apresenta riscos para o investidor. Ao decidir pela aquisição das Unidades Hoteleiras, potenciais investidores deverão realizar a sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. **É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO RESUMIDO, COM ESPECIAL ATENÇÃO À SEÇÃO "FATORES DE RISCO" PREVISTA A PARTIR DA PÁGINA Nº 34 DESTE PROSPECTO RESUMIDO.**

A presente Oferta foi registrada pela CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2025/015, por meio do Ofício nº 146/2025/CVM/SRE/GER-2, datado de 17 de novembro de 2025.

A data deste Prospecto é 04 de setembro de 2025.

AVISOS

Os investidores deverão tomar a decisão de investimento nos Contratos de Investimento Coletivo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. No ato da aquisição dos Contratos de Investimento Coletivo, os investidores assinarão declaração atestando (i) ter conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na realização do investimento e que são capazes de entender e assumir tais riscos; (ii) ter tido pleno acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na Oferta, notadamente as constantes do presente Prospecto Resumido, do Estudo de Viabilidade Econômica e dos instrumentos contratuais que compõem os Contratos de Investimento Coletivo da Oferta; e (iii) ter conhecimento de que se trata de Oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE PROSPECTO RESUMIDO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, ANEXADOS A ESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA Nº 41.

Nos termos da Resolução CVM nº 86, a Ofertante, enquanto a distribuição dos Contratos de Investimento Coletivo estiver em curso, se compromete a:

- (i) colocar à disposição do público, no *website* do empreendimento <https://www.rsf.com.br/alphaville/sky-design> (a) o Prospecto; (b) o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira; (c) os modelos de todos os instrumentos contratuais que compõem o CIC hoteleiro; (d) a declaração de veracidade da ofertante prevista no Anexo VIII; e (e) a declaração de veracidade da Administradora Hoteleira prevista no Anexo IX;
- (ii) fornecer cópias atualizadas do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento aos corretores de imóveis que participem da Oferta;
- (iii) obter dos Investidores, por escrito, a declaração prevista no Anexo VII; e
- (iv) obter, anualmente, a partir do registro da Oferta, a declaração de veracidade da Administradora Hoteleira prevista no Anexo IX, referente à atualização do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira.

Durante a operação do Empreendimento, a Administradora deverá elaborar e colocar à disposição do público, no *website* do Empreendimento <https://www.rsf.com.br/alphaville/sky-design>, assim como enviar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM (SRE):

- (i) no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento de cada exercício, demonstrações financeiras anuais do Empreendimento, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404/1976 e com as normas contábeis editadas pela CVM e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e

- (ii) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do Empreendimento, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

A partir do terceiro ano após a data da divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas em que se tiver reconhecido, pela primeira vez, receita operacional hoteleira, os condôminos, reunidos em assembleia, podem dispensar a Administradora do cumprimento de uma ou de ambas as obrigações acima previstas.

A LEITURA DESTE PROSPECTO RESUMIDO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, QUE SE ENCONTRAM ANEXOS A PARTIR DA PÁGINA Nº 41.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE	12
DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	13
Incorporação	14
<i>Sobre a Incorporadora</i>	<i>14</i>
Construção	15
Financiamento à Construção	15
Administração Hoteleira	16
<i>Sobre a Administradora Hoteleira</i>	<i>17</i>
Condomínio	17
<i>Sobre a Garagem</i>	<i>18</i>
<i>Sobre a permanência de animais</i>	<i>18</i>
<i>Sobre as Despesas Condominiais</i>	<i>18</i>
Unidades Hoteleiras	18
Restrições de Uso do Imóvel	20
Montagem, Equipagem e Decoração	20
Comercialização	21
Suspensão, cancelamento e desistência da Oferta	21
RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS QUE REGULAM AS DISPOSIÇÕES ENTRE OS INVESTIDORES E A OFERTANTE	21
Promessa de Venda e Compra	22
<i>Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre o Pagamento do Preço</i>	<i>22</i>
<i>Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre a Escritura</i>	<i>22</i>
<i>Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre o Reajuste do Preço</i>	<i>22</i>
<i>Disposições da Promessa de Venda e Compra Sobre o Financiamento do Saldo do Preço</i>	<i>23</i>
<i>Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre o Inadimplemento do Preço</i>	<i>23</i>
<i>Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre a Fiança</i>	<i>23</i>
<i>Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre a Posse da Unidade Hoteleira</i>	<i>23</i>
<i>Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre a sua Cessão</i>	<i>24</i>
<i>Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre o Distrato e a Resolução Contratual</i>	<i>24</i>
Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação	25
<i>Disposições do Contrato de Constituição SCP sobre o objeto da Sociedade</i>	<i>25</i>
<i>Disposições do Contrato de Constituição SCP sobre o prazo de duração e término da Sociedade</i>	<i>25</i>
<i>Disposições do Contrato de Constituição SCP sobre a Marca</i>	<i>26</i>
<i>Disposições do Contrato de Constituição SCP sobre a formação dos fundos sociais</i>	<i>26</i>
<i>Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre os Direitos dos Sócios</i>	<i>27</i>
<i>Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre os Deveres dos Investidores</i>	<i>27</i>
<i>Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre os Deveres da Sócia Ostensiva</i>	<i>28</i>
<i>Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre a Extinção da SCP</i>	<i>28</i>
<i>Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre a Resolução do Contrato</i>	<i>29</i>
Contrato de Licenciamento de Uso de Marca	29
<i>Disposições do Contrato de Uso de Marca sobre a Remuneração</i>	<i>29</i>
<i>Disposições do Contrato de Uso de Marca sobre Prazo e Rescisão</i>	<i>30</i>
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	30
Quantidade de CIC Ofertados	30
Estruturação dos CIC	30
Preço Unitário dos CIC	30
Público-alvo	32
Valor Total da Oferta	32
Data de Início da Oferta	32
Prazo da Oferta	32
REMUNERAÇÃO DOS FUTUROS PROPRIETÁRIOS DAS UNIDADES HOTELEIRAS E DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA	32
Remunerações dos Investidores	32
Remuneração da Administradora Hoteleira	33

Remunerações da Administradora do Condomínio.....	33
Remunerações da Licenciadora	33
Orçamento Anual	34
Prestação de Contas	34
CUSTOS, APORTE, DESPESAS, TAXA, OU RETENÇÃO DE LUCRO QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER	
ARCADOS PELO INVESTIDOR	35
Despesas das Unidades Hoteleiras	35
Aportes.....	35
Reembolsos	36
Retenções	36
FATORES DE RISCO	36
ANEXOS AO PROSPECTO.....	41
ANEXO I – Minuta do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Domínio Útil de Unidade Autônoma Hoteleira Pronta com Financiamento Direto pela Incorporadora e Alienação Fiduciária.....	42
ANEXO II – Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação	65
ANEXO III – Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio e Outras Avenças	98
ANEXO IV – Convenção do Condomínio	111
ANEXO V – Minuta do Contrato de Licenciamento do Uso de Marca	197
ANEXO VI – Minuta da Declaração do Investidor.....	207
ANEXO VII – Declaração de Veracidade da Incorporadora.....	210
ANEXO VIII – Declaração de Veracidade da Administradora Hoteleira.....	213
ANEXO IX – Matrícula do Imóvel (217.994 do Registro de Imóveis de Barueri/SP).....	216
ANEXO X – Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira	319
ANEXO XI – Minuta do Anúncio de Início de Distribuição	405
ANEXO XII – Minuta do Anúncio de Encerramento de Distribuição.....	409

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Resumido, os termos indicados abaixo, utilizados no singular ou no plural, tanto no gênero masculino quanto no feminino, quando iniciados em letra maiúscula, terão os significados:

“Administradora Hoteleira” ou “Operadora”	ANORA SPACES LTDA , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.303.022/0001-05, com sede na Alameda Rio Negro, 1030 – Sala 402, Barueri/SP, CEP 06.454-000.
“Incorporadora” ou “Ofertante”	SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.674.252/0001-18, com sede social na Rua Rubem Braga, nº 58, 1º andar, sala 105, Condomínio Smart Office, Melville Empresarial II, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06485-365.
“Investidor”	Aquele que, mediante a celebração dos CIC, se tornar titular do domínio útil ou de direitos aquisitivos sobre as Unidades Hoteleiras, condômino do Condomínio e sócio participante da Sociedade em Conta de Participação.
“Construtora”	CONSTRUTORA P4 LTDA , inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.842.586/0001-34, com sede social na Alameda Xingu, nº 350, 21º andar, sala 2101, Condomínio Itower, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP, CEP 06455-030.
“Administradora do Condomínio”	GRAICHE – CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA , inscrita no CNPJ sob nº 44.023.323/0001-76, com sede na Rua Treze de Maio, nº 1954, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01327-002.
“Marca”	Marca “HOUSI” , em suas combinações, variações e derivações (de marcas nominativas, figurativas, mistas ou tridimensionais), detidas pela Licenciadora, com relação à referida marca “HOUSI” , que sejam utilizadas, registradas, em processo de registro ou que venham a ser submetidas a registro no Instituto Nacional da Propriedade Intelectual (INPI) e/ou junto a autoridades competentes no exterior, e que venham a ser associadas ao Empreendimento pela Administradora, na Qualidade de sócia ostensiva da SCP e licenciadora da Marca.
“Titular da Marca” ou “Licenciadora” ou “Housi”	HOUSI SERVIÇOS DIGITAIS S.A. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.032.993/0001-44, com sede na Rua José Alexandre Buaiz, 300, 20º Andar, Sala 2001, Parte J-4, Edifício Work Center – Enseada do Suá, Vitória/ES, CEP 29050-545.
“Imobiliária”	UP GRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA , inscrita no CNPJ sob nº 08.986.216/0001-80, com sede na Avenida Copacabana, nº 112, Sala 1801, Empresarial 18,

	Barueri/SP, CEP 06472-001.
“Empreendimento” ou “SKY Design”	<p>Empreendimento composto 239 unidades autônomas, sendo: (i) 132 apartamentos hoteleiros ou unidades hoteleiras, à razão de 15 apartamentos do 3º ao 10º pavimentos, 04 apartamentos no 11º pavimento e 08 apartamentos no 12º pavimento; (ii) 105 apartamentos residenciais com serviços, à razão de 15 apartamentos do 13º ao 19º pavimentos; (iii) 01 unidade comercial designada como restaurante no pavimento térreo; (iv) 01 unidade comercial designada como bar no 20º pavimento; (v) 185 vagas de garagem de veículos, sendo 105 destinadas aos apartamentos residenciais com serviços, incluídas duas vagas de automóveis para pessoas com deficiência PNE, e 77 destinadas aos apartamentos hoteleiros ou unidades hoteleiras, incluída 01 vaga para automóvel para pessoas com deficiência PNE; (vi) 39 vagas de garagem de motocicletas, sendo 20 destinadas aos apartamentos residenciais com serviços e 19 destinadas aos apartamentos hoteleiros ou unidades hoteleiras; 02 vagas para embarque e desembarque; (vii) 01 vaga de carga e descarga; 06 vagas de acumulação de automóveis. O Empreendimento terá acesso de veículos e pedestres pela Avenida Verte Ville, nº 636, Barueri/SP, construído no Imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 217.994 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, conforme Memorial de Incorporação levado a registro em 08/04/2025 sob o R.11 e Habite-se Total nº 27/2025 (Processo SPU 181/2019, Alvará nº 50/2025 de 30/01/2025) averbado em 21/07/2025 sob Av.15.</p>
“Imóvel”	O imóvel localizado na Avenida Verte Ville, nº 636, Barueri/SP, objeto da matrícula imobiliária 217.994 do Registro de Imóveis de Barueri/SP, onde foi construído o Empreendimento.
“Matrícula”	Matrícula nº 217.994 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, estado de São Paulo, que se encontra no Anexo X deste Prospecto. Os anexos deste Prospecto se encontram a partir da página nº 41.
“Unidade Hoteleira”	Cada uma das 132 (cento e trinta e duas) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras que comporão o Empreendimento, livres e desembaraçadas de pessoas e coisas, sem quaisquer outros ônus reais ou pessoais, foro ou pensão, litispendência e quite de impostos e taxas, a serem ofertadas no âmbito da Oferta. Em linhas gerais,

	<p>unidades autônomas são parcelas da edificação vinculadas a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, constituídas de dependência e instalações de uso privativo, e parte de dependências e instalações de uso comum da edificação em condomínio. Possuem matrículas independentes e individualizadas registradas junto ao Registro Geral de Imóveis competente e são sujeitas ao domínio exclusivo do adquirente. Conforme Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias, as unidades autônomas apenas poderão ser alienadas após o registro da incorporação imobiliária do Complexo, o que inclui um memorial descritivo contendo as especificações da obra projetada, a minuta da convenção de condomínio a ser futuramente utilizada, entre outras informações, e o registro da Oferta pela CVM.</p>
“Convenção de Condomínio”	Convenção do Condomínio “Sky Design”.
“CIC” ou “Contratos de Investimento Coletivo”	Quando mencionados em conjunto, a Promessa Venda e Compra, o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação e o Termo de Adesão à SCP, por meio do qual os Investidores adquirirão as Unidades Hoteleiras, participarão da SCP e terão direitos de remuneração, direta e indiretamente, sobre o Empreendimento, sendo um valor mobiliário nos termos do artigo 2º, inciso IX, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários.
“Promessa de Venda e Compra”	Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Domínio Útil de Unidade Autônoma Hoteleira Pronta, a ser celebrado entre a Incorporadora e cada Investidor, por meio do qual este prometerá adquirir e aquela prometerá vender as Unidades Hoteleiras, conforme modelo previsto no Anexo I deste Prospecto. Os anexos deste Prospecto se encontram a partir da página nº 41.
“Contrato de Constituição SCP”	Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (Anexo II – a partir da página nº 41), celebrado entre a Incorporadora, na qualidade de representante do Condomínio, e a Administradora, com o objetivo de operação hoteleira de todos os apartamentos hoteleiros do Empreendimento, assim como a operação de certas áreas comuns passíveis de exploração comercial, nos termos pactuados com o Condomínio. No âmbito desta Oferta, os Investidores deverão assinar o Termo de Adesão para que adiram a sociedade na qualidade de sócios participantes.
“Termo de Adesão à SCP”	Termo de Adesão ao Instrumento de Constituição SCP, a

	ser firmado pelo Investidor no âmbito da Oferta. O Termo de Adesão à SCP poderá ser encontrado como parte do Contrato de Constituição SCP, constante no Anexo II deste Prospecto. Os anexos deste Prospecto se encontram a partir da página nº 41.
"Oferta"	A presente oferta pública de distribuição de Contratos de Investimento Coletivo.
"Prazo da Oferta"	Prazo de duração da presente Oferta, que será de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, prorrogável por igual período nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 86/2022, a se encerrar na data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.
"Prospecto"	Este Prospecto Distribuição Pública de Unidades Hoteleiras, datado de 04 de setembro de 2025.
"Estudo de Viabilidade"	Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento, elaborado pela "Caio Calfat Real Estate Consulting", que poderá ser encontrado na íntegra anexado a este Prospecto no Anexo XII. Os anexos deste Prospecto se encontram a partir da página nº 41.
"Declaração de Veracidade da Administradora"	Trata-se da Declaração assinada pela Administradora, elaborada de acordo com o Anexo A da Resolução CVM nº 86, a qual pode ser encontrada no Anexo IX deste Prospecto. Os anexos deste Prospecto se encontram a partir da página nº 41.
"Declaração de Veracidade da Incorporadora"	Trata-se da Declaração assinada pela Incorporadora, elaborada de acordo com o Anexo D da Resolução CVM nº 86, a qual pode ser encontrada no Anexo VIII deste Prospecto. Os anexos deste Prospecto se encontram a partir da página nº 41.
"Declaração do Investidor"	Trata-se da Declaração do Investidor, elaborada de acordo com o Anexo C da Resolução CVM nº 86, cujo modelo pode ser encontrado como Anexo VII deste Prospecto. Os anexos deste Prospecto se encontram a partir da página nº 41.
"Primeiro Ano de Operação"	Os 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias subsequentes à Data de Abertura do Empreendimento, assim entendida a data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços emitida pela Administradora em face da SCP.
"Habite-se"	Auto de Conclusão de Obra do Empreendimento.
"IPCA"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"IGP-M"	Índice Geral de Preços – Mercado
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Sociedade em Conta de Participação" ou "SCP"	As sociedades em conta de participação (SCPs), são sociedades constituídas nos termos dos artigos 991 a 996 do Código Civil Brasileiro. Esse tipo de sociedade não tem personalidade jurídica própria, não aparecendo enquanto sociedade perante terceiros. A exteriorização é feita pela Sócia Ostensiva, que opera os negócios da sociedade em conta de participação em nome próprio, enquanto os adquirentes/investidores que a ela aderirem figuram apenas na qualidade de sócios participantes. A Sociedade em Conta de Participação se estabelece contratualmente e sua constituição não está sujeita, como condição de sua regularidade, ao registro na Junta Comercial ou no Cartório de Títulos e Documentos. Ademais, o contrato de constituição de uma Sociedade em Conta de Participação produz efeitos somente entre os sócios, observado que os Sócios Participantes, sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, não podem tomar parte nas relações do Sócio Ostensivo com terceiros, sob pena de responderem solidariamente com o Sócio Ostensivo pelas obrigações em que intervier.
"Resolução CVM nº 86"	Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022.
"Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias"	Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Rua Rubem Braga, nº 58, 1º andar, sala 105, Condomínio Smart Office, Melville Empresarial II,
Alphaville, Barueri/SP, CEP: 06485-365

Att.: Diego Ruiz Cro

Telefone: (11) 42000-4457

Correio eletrônico: diego@rsf.com.br

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O SKY Design busca uma solução de moradia por assinatura que possa revolucionar o mercado imobiliário, trazendo vantagens para morador e investidor. O Empreendimento foi concebido como um conceito em hospedagem voltado para estadias prolongadas, com *design* moderno, apartamentos amplos e equipados.

Está localizado na Avenida Verte Ville, 636, próximo a região comercial e industrial de Alphaville, com fácil acesso à cidade de São Paulo, à Rodovia Castelo Branco e ao Rodoanel.

É composto por 237 (duzentas e trinta e sete) unidades habitacionais, sendo 132 unidades condohoteleira e 105 apartamentos residenciais com serviços, todas acompanhadas das respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a piscina, *coworking*, bar/restaurante, café, lavanderia e salão de jogos, bem como espaços compartilhados, tais como espaço *delivery* e *bike station*.

O Empreendimento também conta com recepção/portaria 24 horas, estacionamento e manobrista, telefonia, segurança, TV a cabo e internet, e serviços via *pay per use*, tais como *room service*, serviços de *concierge*, lavanderia (regular e expressa) e outros. Os serviços podem ser utilizados por quaisquer usuários, desde que pago a parte.

O Condomínio conta com uma garagem com acesso a partir da Avenida Verte Ville, na qual existem vagas destinadas ao uso do hotel, sendo 19 (dezenove) vagas de garagem de motocicletas, além de 77 (setenta e sete) vagas para automóveis, das quais 65 (sessenta e cinco) são pequenas, 11 (onze) são grandes e 01 (uma) é destinada para pessoas com necessidades especiais PNE.

Embora o estacionamento faça parte do Condomínio, as vagas de garagem são coletivas e podem ser utilizadas pelos usuários do Empreendimento mediante pagamento ao terceiro que ficará encarregado pela sua operação. Assim, o estacionamento não integrará as frações ideais das Unidades Hoteleiras e, portanto, não será objeto dos CIC, na medida em que não haverá vagas ou direito de uso associados com as Unidades Hoteleiras e, portanto, com a operação do Empreendimento.

O Empreendimento se encontra pronto e acabado e a exploração econômica da Unidade Hoteleira é realizada exclusivamente pela Administradora Hoteleira, mediante adesão automática do Investidor à SCP, não sendo possível realizar por conta própria a gestão, administração ou exploração direta da unidade.

Para mais informações, visite o website do Empreendimento: <https://www.rsf.com.br/alphaville/sky-design>

O investimento no Empreendimento é regido pelos Contratos de Investimentos Coletivos, compostos pelos instrumentos disponíveis para consulta a partir da página 41 deste Prospecto. Nos termos da Resolução CVM nº 86, o registro da Oferta das Unidades Hoteleiras foi concedido pela

CVM em 17 de novembro de 2025, sob nº. CVM/SRE/TIC/2025/015.

Incorporação

A Incorporação Imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades imobiliárias autônomas. Regulada pela Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias, o regime de incorporação imobiliária atribui ao incorporador e ao construtor a responsabilidade civil e criminal pela consecução do empreendimento imobiliário, protegendo os adquirentes dos imóveis de determinados riscos do projeto.

As incorporadoras são responsáveis por identificar a área, elaborar e aprovar os projetos, selecionar e contratar uma administradora hoteleira e comercializar as unidades hoteleiras/imobiliárias, bem como executar, por si ou por terceiros que contratar, a obra e a montagem hoteleira das áreas comuns e das unidades autônomas.

Cabe à incorporadora registrar no Ofício de Registro de Imóveis o competente memorial de incorporação e a minuta da futura convenção de condomínio, nos termos da Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias, ressaltando que uma das funções desse registro é dar publicidade a terceiros, especialmente aos adquirentes de Unidades Hoteleiras, dos documentos relacionados ao imóvel, à Incorporadora e à sua incorporação.

A Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias, como forma de proteger os adquirentes dos imóveis, estabelece que a incorporadora e a construtora são as principais responsáveis pela construção e entrega dos empreendimentos imobiliários, podendo ser responsabilizadas civil e criminalmente por quaisquer danos causados, inclusive por contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias durante a sua realização.

Sobre a Incorporadora

O Empreendimento foi incorporado e desenvolvido pela **SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.** ("Incorporadora"), sociedade integrante do grupo RSF, que foi fundado em 2007 e atua na região metropolitana desenvolvendo e entregando empreendimentos imobiliários diferenciados, especializada ao longo dos anos em realizar empreendimentos de alta qualidade construtiva, sempre buscando surpreender os nossos clientes¹.

O respeito ao cliente e aos seus colaboradores e parceiros, a transparência, a agilidade e a pontualidade na entrega de suas obras são as marcas que acompanham a empresa em toda sua trajetória. Tudo isso, somado à responsabilidade financeira, social e ambiental, é o que move RSF a alcançar sempre os mais altos níveis de satisfação de seus clientes e a surpreender com as mais positivas experiências.

¹ <https://www.rsf.com.br/>

Tendo a ética em seu DNA e a excelência em sua essência, a busca por melhorias em todos os sentidos e pelo aprimoramento humano, de tecnologias e de processos também é uma característica permanente na RSF. Um compromisso assumido por todos que fazem parte deste time, para, além de promover o crescimento pessoal e de ter uma mão de obra especializada e técnica, contribuir para o desenvolvimento de toda a sociedade.

A tradução de suas ações e atuações está no reconhecimento que a RSF tem do mercado e das mais conceituadas instituições, figurando constantemente no *Ranking* Top Imobiliário², no *Ranking* das 100 maiores Construtoras/Incorporadoras da INTEC-Brasil³, além do importante selo *Great Place to Work*⁴. Moldada por sua experiência e jovem por atitude, a RSF caminha com passos firmes rumo ao futuro.

Construção

Após a incorporação do Empreendimento, ele foi construído em imóvel de propriedade da Incorporadora ("Imóvel") e possui a área total construída de 15.384,03m², sendo 5.260,77m² de hotel, 4.724,35m² de apartamentos residenciais com serviços e 5.398,91m² de área comum.

A construção do Empreendimento foi realizada pela Construtora P4 Ltda ("Construtora"), na qualidade de responsável técnica, e pela Incorporadora, na qualidade de contratante de mão de obra e materiais, sendo certo que o Habite-se Total nº 27/2025 foi expedido em 29/05/2025 pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo do Município de Barueri (Processo SPU 181/2019, Alvará nº 50/2025 de 30/01/2025) e averbado na Matrícula em 21/07/2025, conforme Av.15.

Financiamento à Construção

A construção do Empreendimento foi levada a efeito sob a responsabilidade da Incorporadora, mediante financiamento diretamente a ela concedido por instituição financeira, de modo que o domínio útil do Imóvel se encontra hipotecado ao Banco Safra S/A, para fins de garantia de dívida no valor total de R\$ 15.000.000,00, registrada na Matrícula em 08/04/2025 sob R.10.

Em 10/07/2025, o credor hipotecário autorizou o desligamento parcial da hipoteca, com relação à fração ideal do terreno correspondente a 0,609711, referente às seguintes unidades autônomas:

- A) Unidades Hoteleiras: 301, 302, 303, 304, 305, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1110, 1111, 1112, 1113, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214 e 1215.
- B) Apartamento Residenciais com Serviços: 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508,

² <https://embraesp.com.br/wp-content/uploads/2025/07/Rankings-Incorporadoras-2024.pdf>

³ <https://100maioresconstrutoras.com.br/ranking-intec-2025/>

⁴ <https://connect.gptw.info/certified-company?s=73ee4c7a-4d5e-40a7-89b8-cd0b7a911024>

1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914 e 1915.

Conforme previsto na Promessa de Venda e Compra, o Investidor autoriza a constituição de alienação fiduciária, hipoteca, cessão fiduciária de recebíveis ou qualquer outra forma de garantia sobre o Imóvel, suas frações ideais, futuras unidades autônomas, acessões e benfeitorias que aderirão ao Imóvel ou, ainda, a cessão dos créditos imobiliários da Incorporadora.

Administração Hoteleira

Em regra, em empreendimentos condo-hoteleiros, as administradoras hoteleiras são responsáveis por promover a administração condominial e a exploração hoteleira das unidades autônomas e das áreas comuns, utilizando, para tanto, sua expertise, seu *know how*, sistemas, padrões da marca e da rede hoteleira.

No âmbito da Oferta, a **ANORA SPACES LTDA** ("Administradora Hoteleira") será responsável apenas pela administração e exploração hoteleira do Empreendimento, gerenciando todas as atividades necessárias à instituição, administração e operação das atividades, em caráter de exclusividade, pelo prazo de 02 (dois) anos, nos termos do Contrato de Constituição SCP, que se encontra no Anexo II deste Prospecto, sendo detalhado a partir da página nº 25. Os serviços a serem prestados pela Administradora Hoteleira serão pautados por uma previsão orçamentária anual.

Conforme detalhado no Contrato de Constituição SCP, a Administradora Hoteleira explorará todas as unidades de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um único Pool, visando a obtenção de resultados comuns. Para tanto, por meio da adesão à SCP, os Investidores cedem os direitos de uso e gozo da Unidades Hoteleiras, das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados e de certas áreas comuns que lhes correspondam.

De acordo com a Convenção do Condomínio, a Administradora Hoteleira comparecerá a todas as Assembleias Gerais, a fim de prestar esclarecimentos aos Condôminos/Investidores, prestar contas de suas atividades, aprovar o orçamento que elaborar, entre outros.

Em relação à marca, é definido no Contrato de Constituição SCP que a Administradora Hoteleira pretende contratar a **Housi Administração Hoteleira Ltda** ("Titular da Marca" ou "Licenciadora") para que esta última lhe conceda o uso da marca **HOUSI** ("Marca"). A minuta dessa contratação se encontra no Anexo VI deste Prospecto, sendo que os anexos deste Prospecto se encontram a partir da página nº 41.

A Incorporadora, por sua vez, é titular do direito de uso e exploração da marca **"SKY DESIGN"**, em todas as suas variações, combinações e derivações, sendo certo que durante a vigência da administração em comento, uma parte concede à outra, a título gratuito, o direito de uso não

exclusivo da marca da outra Parte, restringida para os fins do Empreendimento.

A padronização e regulamentação dos elementos visuais da marca serão definidas pela Administradora e, na falta desta, pela Administradora do Condomínio.

Sobre a Administradora Hoteleira

A Anora Spaces tem por objeto social a administração e exploração de empreendimentos hoteleiros, condo-hoteleiros, apart-hoteleiros, flats e similares, incluindo todas as atividades que lhes sejam inerentes, tais como a administração e exploração de restaurantes e de salas de eventos, por conta própria ou de terceiros.

É especializada na gestão de propriedades localizadas nas melhores regiões de São Paulo, Orlando e Alphaville. Todas as suas unidades possuem um alto padrão de qualidade, com decoração moderna e humanizada e muitos outros detalhes que tornam os espaços perfeitos para aluguéis de curta e longa duração⁵.

Para maiores informações sobre a remuneração da Administradora Hoteleira, ver item **“REMUNERAÇÃO DOS FUTUROS PROPRIETÁRIOS DAS UNIDADES HOTELEIRAS E DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA”** na página 32 deste Prospecto.

Condomínio

O Condomínio abrange todos os tipos de unidades do Empreendimento e poderá ser dividido para fins meramente administrativos e de rateio de despesas em 03 (três) Subcondomínios, sendo eles: (a) Subcondomínio Hoteleiro, composto pelas Unidades Hoteleiras e respectivas frações de área comum; (b) Subcondomínio Residencial, composto pelas Unidades Residenciais com serviços e suas respectivas frações de área comum; e (c) Subcondomínio Comercial, composto pela unidade comercial localizada no térreo e unidade autônoma comercial 2 localizada no 20º andar. Os Subcondomínios não possuirão administração própria.

O Condomínio é representado por um síndico e é administrado pela **GRAICHE CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA** (“Administradora do Condomínio”), conforme atribuições estabelecidas na Convenção do Condomínio e no contrato firmado com a Administradora do Condomínio (“Contrato Prestação Serviços Condominiais”), os quais se encontram anexos à este Prospecto, a partir da página nº 41.

Cabem à Administradora do Condomínio os serviços de cadastro de condôminos, assembleias gerais, previsão orçamentária, contas a receber/cobrança, prestação de contas, pagamento das contas do condomínio, seguro contra incêndio e responsabilidade civil, pagamentos dos funcionários, vistoria do Condomínio, orçamentos, redação de comunicados e circulares, guarda de documentos e logística.

⁵ <https://anoraspaces.com/>

Sobre a Garagem

Conforme Convenção do Condomínio, a Operadora da Garagem contratada deve manter as atividades de estacionamento funcionando 24 horas por dia, todos os dias da semana, inclusive feriados, salvo deliberação da Administradora. As despesas geradas pela manutenção, conservação, segurança e exploração das áreas de estacionamento serão de responsabilidade do Condomínio e/ou da Operadora de Garagem, conforme estabelecido em contrato específico.

Sobre a permanência de animais

De acordo com a Convenção do Condomínio, é permitida a permanência de animais no Empreendimento, desde que o animal seja doméstico, esteja vacinado e não cause qualquer tipo de risco, dano, transtorno ou incômodo aos Condôminos e Usuários.

Sobre as Despesas Condominiais

Cabe à Administradora Hoteleira realizar o pagamento das taxas condominiais dos Investidores. De acordo com a Promessa de Venda e Compra, as despesas condominiais ordinárias, tributos, foro, seguros e demais encargos inerentes à Unidade Hoteleira serão rateados de forma coletiva entre os Investidores, ficando vedada a cobrança individual e direta do Investidor.

No entanto, na hipótese de falta de recursos financeiros da SCP, a responsabilidade por estas despesas será de cada um dos Investidores, na figura de Condôminos do Condomínio.

As despesas ordinárias comuns do Condomínio são rateadas entre os condôminos na proporção da fração ideal atribuída a cada uma das unidades imobiliárias e pagas no primeiro dia de cada mês a que corresponderem. O Condomínio possui Fundo de Reserva para atender às despesas não previstas em orçamento, sendo cobrado de cada Condômino a taxa adicional de 5% (cinco por cento) sobre as contribuições ordinárias.

O Condômino que não pagar as contribuições para as despesas comuns ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além de honorários de advogado e despesas processuais. O débito será atualizado monetariamente pela variação do IPC-FGV, verificada entre a data do vencimento e do efetivo pagamento.

Unidades Hoteleiras

As Unidades Autônomas se encontram registradas de forma individualizada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, com matrículas próprias, as quais receberam os nºs 232.207 a 232.445, livres e desembaraçadas de pessoas e coisas, sem quaisquer outros ônus reais ou pessoais, foro ou pensão, litispendência, e quites de impostos e taxas.

A lista abaixo contém a designação numérica de todas as Unidades Hoteleiras, que, em conjunto

com as áreas comuns, com as unidades autônomas comerciais e com as unidades autônomas residenciais com serviços comporão o Condomínio:

Unidade Autônoma	Área Privativa	Área Comum	Área Total	Coefficiente de Proporcionalidade
Finais 1 (3º ao 10º Pavimentos)	26,880	25,838	52,718	0,003158
Finais 2 (3º ao 10º Pavimentos)	25,850	24,834	50,684	0,003036
Finais 3 (3º ao 10º Pavimentos)	25,850	24,834	50,684	0,003036
Finais 4 (3º ao 10º Pavimentos)	25,850	24,834	50,684	0,003036
Finais 5 (3º ao 10º Pavimentos)	60,800	60,929	121,729	0,007447
Finais 6 (3º ao 10º Pavimentos)	25,870	24,854	50,724	0,003038
Finais 7 (3º ao 10º Pavimentos)	25,870	24,854	50,724	0,003038
Finais 8 (3º ao 10º Pavimentos)	25,870	24,854	50,724	0,003038
Finais 9 (3º ao 10º Pavimentos)	26,620	25,581	52,201	0,003127
Finais 10 (3º ao 10º Pavimentos)	33,020	32,638	65,658	0,003989
Finais 11 (3º ao 10º Pavimentos)	31,400	31,039	62,439	0,003794
Finais 12 (3º ao 10º Pavimentos)	31,400	31,039	62,439	0,003794
Finais 13 (3º ao 10º Pavimentos)	45,520	45,477	90,993	0,005558
Finais 14 (3º ao 10º Pavimentos)	27,920	27,716	55,636	0,003388
Finais 15 (3º ao 10º Pavimentos)	27,920	27,716	55,636	0,003388
Finais 10 (11º Pavimento)	33,020	32,638	65,658	0,003989
Finais 11 e 12 (11º Pavimento)	31,400	31,039	62,439	0,003794
Finais 13 (11º Pavimento)	45,520	45,473	90,993	0,005558
Finais 8 e 9 (12º Pavimento)	25,870	24,828	50,698	0,003039
Finais 10 (12º Pavimento)	33,020	32,638	65,658	0,003989
Finais 11 e 12 (12º Pavimento)	31,400	31,039	62,439	0,003794
Finais 13 (12º Pavimento)	45,520	45,473	90,993	0,005558
Finais 14 (12º Pavimento)	27,920	27,716	55,636	0,003388
Finais 15 (12º Pavimento)	28,140	27,922	56,062	0,003414

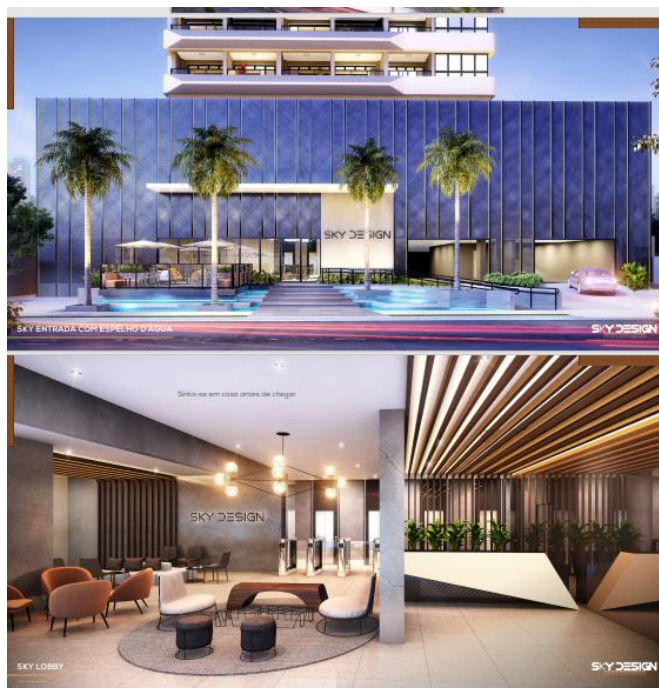
A título ilustrativo, apresentamos abaixo imagens preliminares, sujeitas a alterações, da perspectiva do Empreendimento e das Unidades Hoteleiras do Empreendimento quando as obras de construção estiverem finalizadas.

Perspectiva artísticas da fachada:

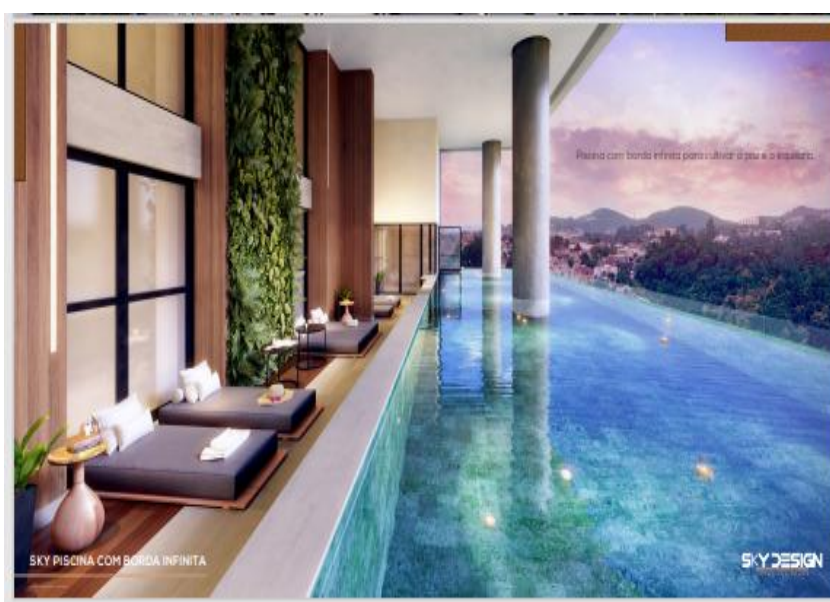
Perspectiva artística da fachada e do *lobby*:



Perspectiva artística de quarto:



Perspectiva artística da piscina com borda infinita:



Restrições de Uso do Imóvel

Não foram apuradas quaisquer restrições de uso do Imóvel, inexistindo qualquer óbice na construção de subsolos, tampouco na exploração do lençol freático local ou utilização de águas subterrâneas provenientes de águas pluviais bombeadas.

Montagem, Equipagem e Decoração

As Unidades Hoteleiras e as áreas comuns do Empreendimento se encontram montadas, equipadas

e decoradas, sendo de responsabilidade da Administradora Hoteleira conservar as unidades, cuidando para que os mesmos e seus pertences sejam mantidos em bom estado de funcionamento, conservação e limpeza. As Unidades Hoteleiras e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliadas, equipadas e decoradas, e assim a todo tempo permanecer, tudo conforme previsto no Contrato de Constituição SCP constante do Anexo II deste Prospecto. Os anexos deste Prospecto se encontram a partir da página nº 41.

Comercialização

A comercialização das Unidades Hoteleiras será conduzida pela **UP GRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** ("Imobiliária"), sob a supervisão da Incorporadora, 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. A Imobiliária também é responsável pela transmissão das informações sobre o produto e pelo fechamento de negócios.

A Incorporadora definirá as políticas de comercialização a serem observadas pela Imobiliária e seus corretores e fornecerá cópias do Prospecto e do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira àqueles que participarem da intermediação da Oferta, além de materiais internos que conterão orientações e esclarecimentos quanto à Oferta, ao Empreendimento e às Unidades Hoteleiras.

Suspensão, cancelamento e desistência da Oferta

Em casos de suspensão, cancelamento e desistência da Oferta, a Incorporadora restituirá ao Investidor todos os valores que dele tiver recebido, observado o critério de correção monetária previsto na Promessa de Venda e Compra, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento, pelo Investidor, de notificação informando sobre a suspensão, cancelamento e desistência da Oferta.

RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS QUE REGULAM AS DISPOSIÇÕES ENTRE OS INVESTIDORES E A OFERTANTE

O resumo das disposições contratuais que regulam normas e condições da administração do Empreendimento, bem como das relações entre os Investidores, Incorporadora, Administradora Hoteleira e/ou Condomínio, encontram-se abaixo sumarizados. As expressões grafadas em letras maiúsculas neste capítulo terão os mesmos significados atribuídos na seção de Definições deste Prospecto que se encontra a partir da página nº 07 e, na sua falta, os significados atribuídos nos contratos correspondentes.

É recomendada aos Investidores a análise integral desses contratos, que se encontram disponíveis para consulta como anexos a partir da página 41 deste Prospecto. Adicionalmente, é recomendada aos Investidores a leitura cuidadosa deste Prospecto antes de aceitar a Oferta, em especial, a seção "Fatores de Risco" localizada a partir da página 36 deste Prospecto.

Por fim, as definições constantes nos textos dos contratos anexados podem não ser idênticas às definições contidas neste Prospecto em decorrência das respectivas especificidades. As definições desse Prospecto se encontram na seção de “Definições” constante a partir da página nº 07.

Promessa de Venda e Compra

Pela Promessa de Venda e Compra, a Incorporadora promete alienar Unidades Hoteleiras aos Investidores pelos correspondentes valores de cada uma.

Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre o Pagamento do Preço

O pagamento do preço da Unidade Hoteleira será realizado por meio de boleto bancário, disponibilizado pela Incorporadora no Portal do Cliente ou por outro meio caso o Investidor não tenha recebido os acessos do Portal. A quitação poderá ser efetuada à vista, de forma parcelada ou por meio de financiamento diretamente ajustado com a Incorporadora. A comissão imobiliária é de responsabilidade do Investidor e será paga mediante instrumento próprio.

Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre a Escritura

Se o pagamento do preço for efetuado à vista, será lavrada escritura de venda e compra da Unidade Hoteleira. Se o pagamento do preço for efetuado de forma parcelada, será lavrada escritura de venda e compra e o saldo devedor não pago no sinal será garantido pela alienação fiduciária da Unidade Hoteleira em favor da Incorporadora. A minuta da escritura de venda e compra com instituição de alienação fiduciária se encontra no Anexo I deste Prospecto. Os anexos deste Prospecto se encontram a partir da página nº 41.

O Investidor deverá arcar com todos os custos, despesas, tributos e encargos necessários para a lavratura das escrituras, inclusive pagamento do ITBI, mesmo em caso de consolidação da propriedade fiduciária, além de Taxas, Laudêmio e Despesas cartorárias, dentre outras.

Lavrada a escritura de venda e compra da Unidade Hoteleira com a instituição da alienação fiduciária, o Investidor deverá registrá-la perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, em até 15 (quinze) dias contados da assinatura da Promessa de Venda e Compra, arcando com os custos envolvidos. O atraso na lavratura da escritura ensejará a aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre o Reajuste do Preço

Havendo o parcelamento do preço, os valores serão corrigidos de acordo com a variação positiva mensal e acumulada do IPCA, desde os dois meses que antecederem a assinatura da Promessa de Venda e Compra até o efetivo pagamento da prestação. As parcelas também serão acrescidas de juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo sistema da Tabela PRICE. Se o IPCA for extinto, será adotado o IGP-M ou outro índice usualmente utilizado pelo mercado e que

represente a correção inflacionária do dinheiro no tempo.

Disposições da Promessa de Venda e Compra Sobre o Financiamento do Saldo do Preço

Para fins de financiamento direto com a Incorporadora, o Investidor deverá apresentar os documentos que forem solicitados pela Incorporadora para análise de crédito. A apresentação dos documentos deverá ocorrer antes da quitação da parcela de corretagem. O atraso na apresentação dos documentos poderá ensejar a imediata rescisão contratual, que somente será evitada pelo pagamento do preço por meio de recursos próprios. As despesas decorrentes do processo de obtenção do financiamento são de responsabilidade do Investidor.

Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre o Inadimplemento do Preço

O atraso ou a falta de pagamento das parcelas devidas ensejará a aplicação de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela e juros de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária cumulativa e do acréscimo de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), tudo contabilizado desde o inadimplemento até o efetivo pagamento.

Além disso, a Incorporadora poderá realizar a inscrição do nome do Investidor e de seus fiadores em cadastros restritivos de crédito – independentemente de comunicação prévia –, o protesto do título correspondente e/ou adotar medidas cabíveis para a cobrança da dívida.

Na hipótese de inadimplemento posterior à outorga da escritura definitiva de venda e compra com a instituição de alienação fiduciária, será aplicada a legislação específica do instituto, regulamentado pela Lei nº 9.514/97.

Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre a Fiança

O Investidor deverá nomear fiador, que responderá de forma solidária, renunciando qualquer benefício de ordem. O fiador deverá passar pela análise da Incorporadora e, havendo qualquer indício de falência ou insolvência dele, será necessária a indicação de novo garantidor.

Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre a Posse da Unidade Hoteleira

A entrega da Unidade Hoteleira ocorrerá após a lavratura da escritura. Nos casos de pagamento parcelado, a entrega somente ocorrerá se o Investidor houver pago o equivalente a 30% (trinta por cento) do preço. A posse direta da Unidade Hoteleira será imediatamente transmitida à Administradora Hoteleira para fins de exploração hoteleira, sendo assegurada ao Investidor a posse indireta com participação nos resultados decorrentes da exploração. O Investidor deverá transferir a titularidade da Unidade Hoteleira para o seu nome perante o condomínio e demais órgãos dentro de 30 (trinta) dias da data em que receber a posse indireta.

O Investidor deverá contratar e manter vigente seguro contra incêndio e quaisquer eventos que possam causar a destruição total ou parcial da Unidade Hoteleira, pelo valor de reposição, em

seguradora idônea, devendo constar a Incorporadora, na qualidade de credora fiduciária, como beneficiária preferencial da apólice, observando-se o disposto no Pool hoteleiro. A apólice deverá ser apresentada à Incorporadora em até 10 (dez) dias da assinatura da Promessa de Venda e Compra, sob pena de o seguro ser contrato pela Incorporadora e debitado dos valores que o Investidor tiver direito de receber.

Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre a sua Cessão

Após a prévia e inequívoca anuência da Incorporadora, o Investidor poderá ceder os direitos e obrigações da Promessa de Venda e Compra à terceiros, mediante assinatura do competente Termo de Cessão e Obrigações. Nessa hipótese, o Investidor deverá efetuar o pagamento da Taxa de Cessão, correspondente à 3,5% (três e meio por cento) do preço. Havendo saldo devedor remanescente do Investidor, a formalização da Cessão estará sujeita à aprovação de crédito a exclusivo critério da Incorporadora.

A Incorporadora poderá a qualquer tempo ceder, transferir e/ou negociar o crédito imobiliário através de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou securitizar os créditos decorrentes da Promessa de Venda e Compra, total ou parcialmente, a terceiros, inclusive instituições financeiras, fundos de investimento ou companhias securitizadoras.

Disposições da Promessa de Venda e Compra sobre o Distrato e a Resolução Contratual

Caso o sinal não seja efetivamente pago e disponibilizado na data pactuada, a Promessa de Venda e Compra será automaticamente rescindida. Caso o Investidor quite o sinal, mas se torne inadimplente com relação às demais parcelas, a Promessa de Venda e Compra também será automaticamente rescindida e o valor pago a título de sinal ficará retido na sua integralidade pela Incorporadora.

O descumprimento de obrigações contratuais também importa na rescisão da Promessa de Venda e Compra, oportunidade em que o Investidor perderá o equivalente a 30% (trinta por cento) dos valores pagos.

Havendo o financiamento da Unidade Hoteleira, a falta de pagamento das prestações por período superior a 20 (vinte) dias dará à Incorporadora o direito de considerar as parcelas vincendas devidas em sua totalidade, executando todas as parcelas vencidas e vincendas e iniciando-se o procedimento de Consolidação da Propriedade Fiduciária.

Em qualquer das hipóteses acima, a Incorporadora passará a ter a livre disponibilidade sobre a Unidade Hoteleira, podendo aliená-la a terceiros.

Havendo a rescisão da Promessa de Venda e Compra ou a consolidação da propriedade fiduciária, por qualquer motivo, será devida pelo Investidor multa equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor atualizado da Unidade Hoteleira, por mês de fruição, além dos encargos relacionados a posse, como IPTU, Foro, Condomínio, contas de consumo e outras relacionadas.

Sendo identificada qualquer constrição judicial ou administrativa em nome do Investidor que possa causar qualquer tipo de restrição sobre a Unidade Hoteleira e que coloque em risco o negócio, ele será comunicado pela Incorporadora, devendo prestar imediato esclarecimento. Nessa hipótese, a Incorporadora poderá optar pela rescisão da Promessa de Venda e Compra ou adotar outra providência necessária à continuidade do presente negócio, sem ônus, multa ou indenização.

Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

Contrato de Constituição SCP celebrado entre a Administradora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva, e a Incorporadora, como representante dos Investidores (futuros Sócios Participantes e condôminos do Condomínio do Empreendimento).

Mediante a assinatura do Termo de Adesão à SCP, os Investidores irão aderir à SCP na qualidade de sócios participantes e declarar serem legítimos proprietários e possuidores da(s) Unidade(s) Hoteleira(s) descritas no próprio termo, além de estarem aptos à adesão à Sociedade e ao cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Constituição da SCP.

A Incorporadora figurará no Contrato de Constituição SCP na qualidade de sócia participante juntamente com os Investidores, que firmarem o Termo de Adesão.

Disposições do Contrato de Constituição SCP sobre o objeto da Sociedade

Constitui objeto do Contrato de Constituição SCP a operação hoteleira de todas as Unidades Hoteleiras do Empreendimento, assim como a operação de certas áreas comuns passíveis de exploração comercial.

As benfeitorias, acessões e/ou alterações decorrentes dos reparos, reposições ou renovações eventualmente efetuadas pela SCP pertencerão exclusivamente aos Investidores (quando realizadas nas Unidades Hoteleiras) e ao Condomínio (quando se tratar de áreas comuns que estejam sendo exploradas pela SCP).

Disposições do Contrato de Constituição SCP sobre o prazo de duração e término da Sociedade

O Contrato de Constituição SCP terá vigência pelo prazo de 02 (dois) anos, contados da Data de Abertura, podendo ser renovado por iguais períodos, a critério dos Investidores.

Terminado o Contrato de Constituição SCP, a Administradora Hoteleira entregará dentro de 90 (noventa) dias um demonstrativo contábil auditado ao Conselho Fiscal, que se manifestará em até 30 (trinta) dias. O acerto de contas finais deverá se basear nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se os Investidores a receberem eventual rendimento pendente e apurado dessa forma, na data em que houver disponibilidade de caixa.

Todos os gastos inerentes aos procedimentos de término e outros que sejam necessários à

liquidação da SCP, incluindo-se os gastos para a dissociação e remoção da Marca, correrão por conta da SCP, salvo se o término decorrer de inadimplemento da Administradora Hoteleira, hipótese em que caberá a esta arcar com tais gastos.

Findo o Contrato de Constituição SCP, a Administradora Hoteleira deixará de utilizar a Marca do hotel, removerá todos os materiais do sistema e banco de dados a ela relacionado e entregará cópia das informações contábeis e financeiras da SCP. Os Investidores continuarão a ter todos os seus direitos e obrigações até o dia de devolução das Unidades Hoteleiras pela Administradora Hoteleira, ressalvada a obrigação de reembolsarem a Administradora Hoteleira por eventuais despesas incorridas e relacionadas ao funcionamento da SCP. Para a devolução das Unidades Hoteleiras, elas serão vistoriadas pelo Conselho Fiscal.

Disposições do Contrato de Constituição SCP sobre a Marca

A Administradora Hoteleira será responsável por administrar os negócios da SCP, podendo utilizar a marca **HOUSI** ("Marca"), de titularidade da Licenciadora Housi Serviços Digitais S.A. A utilização da Marca pela SCP se dará de forma não exclusiva, apenas para fins de marketing e identificação comercial da operação, devendo obedecer às políticas de identidade visual da Housi e não implicando em qualquer tipo de vínculo.

Ao término do contrato de licenciamento, serão retirados a Marca, os sistemas operacionais, manuais de padrão de qualidade, especificações, normas e procedimentos de sua exclusiva propriedade. Se, por qualquer razão, após o término do licenciamento, os Investidores utilizarem a Marca e/ou qualquer de suas formas nominativas, figurativas e/ou derivadas e/ou outras marcas ficarão sujeitos a penalidades.

Disposições do Contrato de Constituição SCP sobre a formação dos fundos sociais

Os fundos da Sociedade serão compostos pela participação de cada sócio, tendo a Administradora Hoteleira uma participação no valor de R\$ 0,01 (um centavo) por Cota e cada um dos Investidores uma participação no valor de R\$ 0,01 (um centavo) por cada Cota que lhe for atribuída. Para cada Investidor é atribuída 01 (uma) Cota equivalente à fração ideal da Unidade Hoteleira de sua titularidade, multiplicada por dez mil, enquanto à Administradora Hoteleira é atribuída 01 (uma) cota. Além disso, a Administradora Hoteleira também aportará o seu *know how* na gestão da SCP.

Os fundos poderão ser aumentados por meio do ingresso de novos Investidores e por aportes feitos na SCP, o que não obriga a Administradora Hoteleira a aumentar a sua participação. Os fundos sociais não são restituíveis e remanescerão por ocasião de alienação da Unidade Hoteleira, sucessão hereditária e retirada do Investidor em razão da alienação.

Independentemente de anuência dos demais, serão admitidos novos Investidores na SCP em razão da alienação das Unidades Hoteleiras, os quais deverão firmar os respectivos Termos de Adesão. O número de Investidores é limitado à quantidade de Unidades Hoteleiras.

Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre os Direitos dos Sócios

É direito dos Investidores receber os dividendos decorrentes de suas participações na SCP e da Administradora Hoteleira receber (i) a Taxa de Administração, correspondente a 4% (quatro por cento) da Receita Bruta total auferida sob o regime de caixa, exclusivamente referente às hospedagens, e (ii) a Taxa de Produtividade, correspondente a 10% (dez por cento) do Resultado Líquido do período.

Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre os Deveres dos Investidores

Os Investidores deverão ceder gratuitamente à SCP a posse mansa direta de suas Unidades Hoteleiras e das áreas comuns que lhes correspondam. Os Investidores terão direito ao recebimento dos resultados positivos da SCP, mas se obrigam com todos os resultados negativos que decorrerem de suas atividades.

Na ausência de recursos financeiros da SCP, os Investidores deverão pagar diretamente as despesas decorrentes das suas respectivas Unidades Hoteleiras, dentre elas taxas condominiais ordinárias e extraordinárias, o IPTU e o foro, sendo que tais pagamentos serão considerados como aportes.

Além disso, os Investidores deverão aportar os:

- (i) Valores previstos nos orçamentos anuais e específicos;
- (ii) Recursos necessários para recompor o Fundo de Reposição de Ativos e/ou destinados a efetuar a manutenção e revitalização de grande porte nas Unidades Hoteleiras, Áreas Comuns (se exploradas pela SCP) ou nos bens e equipamentos que os integram; e
- (iii) Valores solicitados pela Administradora Hoteleira que se mostrem necessários para a formação e manutenção do Capital de Giro e/ou para suprir as deficiências de caixa quando a demonstração de resultados da SCP não for suficiente para suportar as Despesas Operacionais.
 - Os aportes deverão ser realizados dentro de 20 (vinte) dias úteis contados do recebimento do respectivo aviso. Em se tratando de uma Despesa Emergencial, o prazo poderá ser reduzido para 07 (sete) dias úteis.
 - O aporte será feito de acordo com a seguinte fórmula: Déficit por Cota X número de Cotas de cada Sócio Participante = Valor do Aporte.

Os Investidores arcarão com o pagamento das penalidades decorrentes da mora em caso de não pagamento de suas obrigações pecuniárias, sob pena de suspensão do seu direito de receber quaisquer valores que lhe forem devidos pela SCP, ficando a Administradora Hoteleira autorizada a reter e compensar os créditos com os débitos.

Os Investidores deverão reembolsar a Administradora Hoteleira de toda e qualquer importância que ela seja obrigada a desembolsar, mas que se caracterize como uma responsabilidade da SCP.

Exceto na hipótese de alienação de Unidades Hoteleiras, nenhum dos Investidores poderá outorgar direitos, dar em garantia, oferecer em penhora ou de qualquer outra forma, alienar e/ou onerar sua participação na SCP.

Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre os Deveres da Sócia Ostensiva

A Administradora Hoteleira agirá em seu nome individual perante terceiros, praticando todos os atos de administração, gestão e representação da SCP que sejam necessários à operação hoteleira, e somente poderá ceder sua posição contratual ou promover sua reorganização societária com prévia autorização dos Investidores. Ela é responsável por conservar as Unidades Hoteleiras, responsabilizando-se pela sua devolução ao término da SCP nas mesmas condições em que os recebeu.

Cabe à Administradora Hoteleira a entrega dos dividendos que correspondam aos Investidores e o pagamento, às expensas da SCP: (i) das atividades necessárias à promoção de atividades ligadas à captação de hóspedes para o hotel; (ii) das Despesas Operacionais; (iii) das Despesas da Propriedade; (iv) das taxas devidas à própria Administradora Hoteleira; (v) dos tributos relacionados à SCP e suas atividades.

Será contratada pela Administradora Hoteleira auditoria externa e independente, a ser realizada por empresa de reconhecida idoneidade e comprovada experiência em empreendimentos similares, para verificação da sua escrituração. Concluída a auditoria anual e trimestral, a Administradora Hoteleira deverá disponibilizar aos Investidores cópia desses relatórios.

É de responsabilidade da Administradora Hoteleira a obtenção e permanência de todas e quaisquer licenças necessárias para a operação do hotel, além da contratação de seguros que cubram as atividades desenvolvidas pela SCP a partir do início efetivo da operação, tais como responsabilidade civil, patrimonial, predial, lucros cessantes, entre outros, caso assim deliberado.

Serão apresentados pela Administradora Hoteleira: (i) o Orçamento Anual, (ii) a prestação de contas do Exercício Financeiro findo, (iii) os Balancetes Mensais e Trimestrais; e (iv) o Balanço Anual auditado. Ela é responsável pela contabilidade da SCP e os documentos contábeis permanecerão, preferencialmente, no endereço do hotel.

Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre a Extinção da SCP

A Administradora Hoteleira poderá denunciar e extinguir o Contrato de Constituição SCP, sem quaisquer ônus, penalidade ou pagamento de eventual multa aos Investidores, nas seguintes hipóteses: (a) se o Condomínio for parcial ou totalmente destruído e não for possível repará-lo em menos de 12 (doze) meses; (b) se o Condomínio for parcial ou totalmente declarado de interesse ou utilidade pública, ou estiver sob a iminência de ser total ou parcialmente desapropriado; e (c) se

ocorrerem quaisquer eventos extraordinários que não possam ser controlados ou evitados e que impeçam a normal operação da SCP por um período superior a 06 (seis) meses.

Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre a Resolução do Contrato

A rescisão imotivada de qualquer dos Investidores deverá ser comunicada com aviso prévio de 30 (trinta) dias e não ensejará quaisquer ônus, penalidade ou pagamento de eventual multa.

O Contrato de Constituição SCP se extinguirá se: (a) 20% (vinte por cento) dos Investidores se tornarem inadimplentes e essa inadimplência não for coberta pelos demais; (b) a Administradora Hoteleira estiver inadimplente e não purgar a mora após ter sido notificada; ou (c) ocorrer qualquer reorganização societária da Administradora Hoteleira, sem aprovação dos Investidores, que implique na alteração do seu controle societário direto ou indireto.

Contrato de Licenciamento de Uso de Marca

Contrato a ser celebrado pela Administradora com a Housi para concessão do direito de uso na Marca para a promoção do Empreendimento, com a utilização da identidade visual nas áreas comuns e aplicação em materiais físicos, digitais, fachadas, ambientes internos e materiais publicitários, identidade Visual de áreas comuns do Empreendimento.

Por meio desse contrato, a Housi atuará como parceira institucional de posicionamento, *marketing*, identidade visual, treinamentos, realização de eventos no Empreendimento, busca e apresentação de parceiros, oportunidades na área e estratégia comercial, divulgação periódica do Empreendimento em suas redes sociais, disponibilização de plataformas digitais da marca para divulgação do Empreendimento, bem como na curadoria da experiência do cliente, análise do fluxo de caixa, análise crítica de ocupação e análise de precificação.

A minuta do contrato se encontra no Anexo VI deste Prospecto, sendo que os anexos deste Prospecto se encontram a partir da página nº 41.

Disposições do Contrato de Uso de Marca sobre a Remuneração

A Administradora Hoteleira arcará integralmente com os custos de aplicação, comunicação, produção de materiais e divulgação da Marca e pagará à Housi:

- 0,8% (zero vírgula oito por cento) da receita bruta auferida com as hospedagens remuneradas das unidades hoteleiras do Empreendimento, sob regime de caixa, apurada mensalmente, descontadas as despesas de remuneração das plataformas de vendas.
- 2% (dois por cento) sobre o resultado líquido mensal, apurado sob regime de caixa, deduzindo-se da receita bruta (i) dos custos e despesas operacionais, administrativas e financeiras; (ii) das despesas com plataformas de vendas, marketing e serviços; (iii) das taxas

de condomínio ordinárias e extraordinárias; e (iv) das despesas com manutenção e impostos.

Disposições do Contrato de Uso de Marca sobre Prazo e Rescisão

O Contrato de Uso de Marca terá vigência de 12 (doze) meses, sendo automaticamente renovado por iguais períodos. Ele poderá ser rescindido a qualquer tempo, sendo que a rescisão imotivada antes do prazo mínimo dos primeiros 12 (doze) meses de vigência, ensejará o pagamento de multa devida à Housi, no valor correspondente a 05 (cinco) vezes a média mensal da remuneração. Em caso de rescisão, a Administradora deverá retirar do Empreendimento todos os materiais da Marca, sob pena de multa no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Caso a Administradora deixe o seu cargo, o Contrato de Uso de Marca poderá ser assumido pela Incorporadora. A rescisão do Contrato de Uso de Marca não poderá prejudicar a alienação, posse ou uso individual das unidades autônomas já comercializadas, nem gerar obrigações para os Investidores.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Quantidade de CIC Ofertados

Serão objeto de oferta pública 132 (cento e trinta e dois) Contratos de Investimento Coletivo, correspondentes a 132 (cento e trinta e duas) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras.

Estruturação dos CIC

A estruturação jurídica dos Contratos de Investimento Coletivo ora ofertados encontra-se explanada com detalhes nos itens “Resumo das Condições Contratuais que Regulam as Disposições entre os Investidores e as Ofertantes” neste Prospecto, localizadas a partir da página 21.

Preço Unitário dos CIC

O Contrato de Investimento Coletivo terá por objeto uma ou mais Unidades Hoteleiras, cujos preços de venda variam entre R\$ 397.000,00 (trezentos e noventa e sete mil reais) e R\$ 1.003.600,00 (um milhão, três mil e seiscentos reais), conforme a fração ideal de cada Unidade Hoteleira. Os preços de venda serão reajustados pelo IPCA, conforme previsto na Promessa de Venda e Compra.

TABELA FINANCIADA -RESIDENCIAL				
Andares	Metragem Apartamento	Ato	Financiamento em 05/07/2025	Total
Finais 6, 7 e 8				
3º e 4º Andar	25,87	119.100	277.900	397.000
5º e 6º Andar	25,87	120.900	282.000	402.900

7º e 8º Andar	25,87	122.700	286.200	408.900
9º e 10º Andar e 12 andar	25,87	124.400	290.400	414.800
Final 9				
3º e 4º Andar	26,62	122.600	286.000	408.500
5º e 6º Andar	26,62	124.400	290.200	414.600
7º e 8º Andar	26,62	126.200	294.500	420.700
9º e 10º Andar	26,62	128.100	298.800	426.900
12º andar	25,87	124.400	290.400	414.800
Finais 2, 3 e 4				
3º e 4º Andar	25,85	123.700	288.500	412.200
5º e 6º Andar	25,85	125.500	292.900	418.400
7º e 8º Andar	25,85	127.400	297.200	424.600
9º e 10º Andar	25,85	129.200	301.600	430.800
Final 1				
3º e 4º Andar	26,88	128.600	300.000	428.600
5º e 6º Andar	26,88	130.500	304.600	435.100
7º e 8º Andar	26,88	132.500	309.100	441.500
9º e 10º Andar	26,88	134.400	313.500	447.900
Finais 14 e 15				
3º e 4º Andar	27,92	128.500	299.900	428.400
5º e 6º Andar	27,92	130.500	304.400	434.900
7º e 8º Andar	27,92	132.400	308.900	441.300
9º e 10º Andar	27,92	134.300	313.400	447.700
final 14 - 12º andar	27,92	134.300	313.400	447.700
final 15 - 12º andar	28,14	135.400	315.800	451.200
Finais 11 e 12				
3º e 4º Andar	31,40	141.700	330.700	472.400
5º e 6º Andar	31,40	143.900	335.700	479.500
7º e 8º Andar	31,40	146.000	340.600	486.600
9º ao 12º Andar	31,40	148.100	345.500	493.600
Final 10				
3º e 4º Andar	33,02	149.000	347.800	496.800
5º e 6º Andar	33,02	151.300	352.900	504.200
7º e 8º Andar	33,02	153.500	358.200	511.700
9º ao 12º Andar	33,02	155.700	363.400	519.100
Final 13				
3º e 4º Andar	45,52	205.400	479.400	684.800
5º e 6º Andar	45,52	208.500	486.600	695.100
7º e 8º Andar	45,52	211.600	493.700	705.300
9º ao 12º Andar	45,52	214.700	500.900	715.600
Final 5				
3º e 4º Andar	60,80	288.100	672.300	960.400
5º e 6º Andar	60,80	292.400	682.400	974.800
7º e 8º Andar	60,80	296.800	692.400	989.200
9º e 10º Andar	60,80	301.100	702.500	1.003.600

Notas

- A) Parcela de entrada - Ato é fixa.
- B) As parcelas passarão a ser corrigidas pelo IPC-A;
- C) As parcelas serão acrescidas de juros de 12% ao ano;
- D) Data base desta tabela: Set/25.

Público-alvo

A Oferta é destinada ao público em geral, mais especificamente para investidores que tenham conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na Oferta e que desejem investir nos mercados imobiliário e hoteleiro, por meio da aquisição de uma ou mais Unidades Hoteleiras.

Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta em setembro de 2025 é de R\$ 63.756.827,00 (sessenta e três milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e vinte e sete reais).

Data de Início da Oferta

A Oferta terá início em 19 de novembro de 2025 ("Data da Emissão").

Prazo da Oferta

A Oferta terá prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, admitindo-se uma única prorrogação por igual período, desde que previamente comunicada à Superintendência de Registros de Valores Mobiliários (SER) da CVM. A data máxima de encerramento da Oferta ocorrerá até 19 de novembro de 2028, se não houver prorrogação, ou 19 de novembro de 2031, se houver a prorrogação.

REMUNERAÇÃO DOS FUTUROS PROPRIETÁRIOS DAS UNIDADES HOTELEIRAS E DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA

Remunerações dos Investidores

De acordo com o Contrato de Constituição SCP, a Administradora Hoteleira, juntamente com o Conselho Fiscal, definirá a destinação a ser dada ao Lucro Líquido da SCP, observada a disponibilidade de caixa e os compromissos futuros da SCP. Caso se decida pela distribuição dos dividendos, o montante respectivo será rateado entre os Investidores, de acordo com a participação de cada um na SCP. O pagamento dos dividendos será efetuado mediante prévia dedução e pagamento de eventuais tributos aplicáveis, conforme a legislação em vigor, caso exigidos na fonte.

O pagamento dos dividendos poderá ser objeto de adiantamentos periódicos ou amparado em Balanços Trimestrais, por recomendação da Administradora Hoteleira (e aprovação do Conselho Fiscal), que o fará baseada nas provisões que tenham que ser feitas à vista dos compromissos

futuros da SCP e se sua situação econômica e de caixa assim permitirem.

Remuneração da Administradora Hoteleira

De acordo com o Contrato de Constituição SCP, a Administradora Hoteleira receberá uma Taxa de Administração, em valor correspondente a 4% (quatro por cento) da Receita Bruta total auferida sob o regime de caixa, que efetivamente for creditada na conta corrente da SCP dentro do período, exclusivamente referente às hospedagens (descontando-se todas as despesas comerciais e a remuneração das plataformas de vendas), ou de forma deliberada entre as partes. Ela também receberá Taxa de Produtividade, em valor correspondente a 10% (dez por cento) do Resultado Líquido do período.

Para fins de cálculo da remuneração devida à Administradora Hoteleira, o Resultado Líquido será obtido por meio da dedução da Receita Bruta das seguintes despesas: todos os custos e despesas, além das taxas de condomínio ordinária e extraordinária; custos gerais de comercialização, tanto física quanto via eletrônica e plataformas, e marketing; Taxa de Administração, despesas administrativas, custos e despesas operacionais; despesas variáveis; despesas judiciais com condenações e indenizações e com honorários advocatícios; despesas financeiras e bancárias; impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza; despesas de manutenção das Unidades Autônomas e áreas comuns.

A Administradora Hoteleira também terá o direito de se reembolsar dos valores que tiver incorrido em benefício da SCP e que estejam previstos no Orçamento Anual. Na hipótese de os pagamentos e/ou reembolsos não serem realizados até o 30º dia de cada mês subsequente ao vencido, por motivo injustificado e imputável exclusivamente aos Investidores, a Administradora Hoteleira fará jus ao recebimento da multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor total devido, atualizado pelo índice de Correção Monetária.

Remunerações da Administradora do Condomínio

De acordo com o Contrato Prestação Serviços Condominiais, o Condomínio pagará à Administradora do Condomínio o valor mensal de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais) em contrapartida aos trabalhos que serão realizados por ela, que se encontram descritos na página nº 17 deste Prospecto. Esse valor será reajustado anualmente pelo IGP-M ou pelos índices fixados em Acordo, Convenção Coletiva ou Dissídio Coletivo da classe dos funcionários das administradoras, o que foi maior. O reajuste ocorrerá todo mês de maio. O valor deve ser pago até o 30º dia de cada mês e, caso haja a criação de novo tributo ou qualquer outro tipo de cobrança tributária, o valor será reajustado.

Remunerações da Licenciadora

Nos termos do Contrato de Uso de Marca, a Administradora Hoteleira pagará à Housi: (i) 0,8% (zero vírgula oito por cento) da receita bruta auferida com as hospedagens remuneradas das unidades hoteleiras do Empreendimento, sob regime de caixa, apurada mensalmente, descontadas as

despesas de remuneração das plataformas de vendas; e (ii) 2% (dois por cento) sobre o resultado líquido mensal, apurado sob regime de caixa, deduzindo-se da receita bruta (i) dos custos e despesas operacionais, administrativas e financeiras; (ii) das despesas com plataformas de vendas, marketing e serviços; (iii) das taxas de condomínio ordinárias e extraordinárias; e (iv) das despesas com manutenção e impostos.

Orçamento Anual

Nos termos do Contrato de Constituição SCP, a Administradora Hoteleira apresentará ao Conselho Fiscal o Orçamento Anual até 60 (sessenta) dias anteriores ao término do Exercício Financeiro, que terá o prazo de até 15 (quinze) dias do recebimento do Orçamento Anual para devolvê-lo com os comentários que julgar pertinentes. Havendo questionamentos sobre o Orçamento Anual apresentado, a Administradora Hoteleira e o Conselho Fiscal deverão ajustar os pontos divergentes, a fim de que o orçamento esteja apto a ser apresentado para aprovação pela Assembleia Geral.

O Orçamento Anual será submetido à aprovação em Assembleia Geral, preferencialmente antes do início do Exercício Financeiro, e será aplicado a partir de 01 (um) de janeiro de cada ano. Caso não tenha sido objeto de deliberação em Assembleia Geral antes do início do Exercício Financeiro, referido orçamento poderá ser aplicado, se já aprovado pela Administradora Hoteleira e pelo Conselho Fiscal, ficando sujeito à posterior ratificação assemblear.

Se o Orçamento Anual não tiver sido validado pelo Conselho Fiscal para o início do Exercício Financeiro, a SCP será administrada com base no orçamento anterior em relação as despesas operacionais, corrigido com base no índice de Correção Monetária aplicado a contar da data de vigência de tal orçamento.

Havendo previsão de que o orçamento excederá em mais de 10% (dez por cento) de cada item orçado, deverá ser obtida a aprovação prévia dos Investidores em Assembleia Geral. Os gastos não orçados, imprevistos ou não projetados na ocasião da elaboração do Orçamento Anual e que se mostrem necessários ao desenvolvimento das atividades desenvolvidas, se não forem considerados Despesas Emergenciais, deverão ser aprovados pelos Investidores em Assembleia Geral.

Prestação de Contas

A Administradora Hoteleira será responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras anuais e das informações financeiras trimestrais da SCP.

De acordo com o Contrato de Constituição SCP, a Administradora Hoteleira deverá apresentar ao Conselho Fiscal o Balanço Anual do Exercício Financeiro anterior até o final do mês de fevereiro de cada exercício. A empresa independente de auditoria será escolhida de comum acordo entre a Administradora Hoteleira e o Conselho Fiscal, sendo os gastos decorrentes considerados como Despesas Operacionais.

O Conselho Fiscal terá o prazo de até 15 (quinze) dias do recebimento do Balanço Anual auditado para devolvê-lo à Administradora Hoteleira com os comentários que julgar pertinentes. Havendo questionamentos sobre o Balanço Anual apresentado, a Administradora Hoteleira e o Conselho Fiscal se reunirão e envidarão esforços para ajustar os pontos divergentes.

Se for deliberada em Assembleia Geral a desaprovação da prestação de contas constante do Balanço Anual auditado, a Administradora Hoteleira e o Conselho Fiscal se reunirão a fim de juntos dirimirem o impasse, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral.

As demonstrações financeiras anuais deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, assim como deverão ser divulgadas, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, na página da rede mundial de computadores <https://www.rsf.com.br/alphaville/sky-design/>, bem como em jornal de grande circulação, como, por exemplo, a “Folha de São Paulo” ou outro escolhido pelos Investidores, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do encerramento do exercício social da SCP.

As informações financeiras trimestrais deverão ser revisadas por auditor independente registrado na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, assim como divulgadas, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes na página da rede mundial de computadores <https://www.rsf.com.br/alphaville/sky-design/>, bem como em jornal de grande circulação, conforme acima mencionado, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento de cada trimestre do exercício social da SCP.

CUSTOS, APORTE, DESPESAS, TAXA, OU RETENÇÃO DE LUCRO QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER ARCADOS PELO INVESTIDOR

Despesas das Unidades Hoteleiras

De acordo com o Contrato de Constituição SCP, na falta de recursos financeiros da SCP, os Investidores deverão pagar diretamente as taxas condominiais ordinárias e extraordinárias, o IPTU e o foro, sendo que tais pagamentos serão considerados como aportes. Além disso, os Investidores deverão arcar com as despesas da propriedade que não sejam suportadas pela SCP.

Aportes

O Contrato de Constituição SCP prevê que os Investidores deverão aportar os valores solicitados pela Administradora Hoteleira que se mostrem necessários para: (i) a formação e manutenção do Capital de Giro; e/ou (ii) suprir as deficiências de caixa quando a demonstração de resultados da SCP não for suficiente para suportar as Despesas Operacionais.

- Os aportes serão realizados de acordo com a seguinte fórmula: Déficit Apurado/ cotas-partes dos Investidores = Déficit por Cota → Déficit por Cota X número de Cotas de cada Sócio Participante = Valor do Aporte.
- Eles deverão ser realizados pelos Investidores dentro de 20 (vinte) dias úteis contados do recebimento do respectivo aviso. Caso se trate de Despesa Emergencial, o prazo poderá ser reduzido para 07 (sete) dias úteis.

Os Investidores também deverão realizar os aportes previstos no Orçamento Anual, em orçamento específico (em qualquer situação, aprovados pela Assembleia Geral), ou que sejam necessários à cobertura de Despesas Emergenciais.

Por fim, deverão os Investidores aportar à SCP os recursos: (i) necessários para recompor o Fundo de Reposição de Ativos e/ou (ii) destinados a efetuar a manutenção e revitalização de grande porte nas Unidades Hoteleiras, áreas comuns do Condomínio que sejam exploradas pela SCP e/ou nos bens e equipamentos que os integram, incluindo, ainda, reposição rotineira, quando necessária.

Reembolsos

De acordo com o Contrato de Constituição SCP, os Investidores deverão efetuar em favor da Administradora Hoteleira o reembolso de toda e qualquer importância que ela venha a ser obrigada a desembolsar, mas que se caracterize como uma responsabilidade da SCP. Essa obrigação remanescerá inclusive depois do término do mencionado contrato.

Retenções

Conforme Contrato de Constituição SCP, serão deduzidos dos dividendos a serem pagos aos Investidores os tributos aplicáveis, caso exigidos na fonte pela legislação vigente.

Ainda, a Administradora Hoteleira poderá reter e compensar os créditos dos Investidores com os débitos dos inadimplente em face desta e/ou da SCP.

FATORES DE RISCO

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

Os negócios, a situação financeira e os resultados das operações do empreendimento hoteleiro “Sky Design”, bem como o valor patrimonial das Unidades Hoteleiras adquiridas, podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apontados e, por conseguinte, impactar o Empreendimento e, conseqüentemente, no investimento e expectativas de retorno de cada Investidor.

A decisão de investimento demanda complexa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos

inerentes. Recomenda-se que os potenciais compradores avaliem juntamente com sua consultoria financeira os riscos associados a esse tipo de investimento.

Os compradores das Unidades Hoteleiras podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento hoteleiro.

As Unidades Hoteleiras são vendidas de forma atrelada a uma sociedade em conta de participação, pelos quais os compradores se tornarão sócios de sociedade em conta de participação cujo rendimento advém exclusivamente de exploração de empreendimento hoteleiro, para implementação de empreendimento hoteleiro, e a posse das unidades será transmitida à Administradora Hoteleira. Na hipótese de o empreendimento hoteleiro não ser bem-sucedido, os compradores das Unidades Hoteleiras podem não obter lucro ou até mesmo terem prejuízos.

Em caso de resultados negativos decorrentes da operação, e não havendo saldo de caixa, os compradores das Unidades Autônomas, na qualidade de sócios da Sociedade em Conta de Participação, deverão ratear os prejuízos apurados e aportar o valor necessário na proporção de sua participação na Sociedade em Conta de Participação, o que poderá impactar negativamente na remuneração ou fluxo de caixa dos compradores das Unidades Hoteleiras na qualidade de sócios da sociedade em conta de participação até a regularização desta situação.

Caso a operação hoteleira tenha resultados negativos, e não havendo saldo de caixa, os compradores das Unidades Hoteleiras, na qualidade de sócios da sociedade em conta de participação, deverão aportar os recursos necessários na proporção de sua participação.

Assim, caso sejam auferidos resultados negativos na forma descrita acima, a remuneração variável será impactada negativamente.

A taxa interna de retorno pode ser inferior à projetada para o investidor que optou pela aquisição financiada da unidade autônoma

A Taxa Interna de Retorno ("TIR") apresentada no Estudo de Viabilidade pode sofrer variações relevantes em função de fatores como as condições comerciais e de pagamento que vierem a ser efetivamente pactuadas e os custos financeiros decorrentes de eventual financiamento obtido pelo Investidor para a aquisição da Unidade Hoteleira, além do efetivo desempenho do Empreendimento e a concretização dos resultados projetados. Assim, o Investidor reconhece que a TIR indicada não representa garantia de rentabilidade nem obrigação de resultado por parte da Incorporadora, devendo ser utilizada apenas como referência para a avaliação do investimento.

As Unidades Hoteleiras estão sujeitas a desvalorização, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica.

A venda de unidades imobiliárias hoteleiras atreladas a sociedades em conta de participação para operação hoteleira está sujeita às volatilidades do mercado imobiliário, de forma que não se pode afirmar que a Unidade Hoteleira adquirida irá valorizar ou manter, a longo prazo, seu valor atual,

inclusive por se tratar de Unidades Hoteleiras com destinação voltada a empreendimento hoteleiro. Ademais, a valorização de imóveis verificada nos últimos anos poderá não se manter em períodos futuros, podendo haver desvalorização dos imóveis. O valor de mercado de imóveis poderá não acompanhar o crescimento observado nos últimos anos, o que pode impactar adversamente o valor de todas as Unidades Hoteleiras ofertadas, e, consequentemente, do Empreendimento como um todo. A escassez de financiamentos ou aumento de taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis residenciais, comerciais ou hoteleiros, podendo afetar negativamente o valor do imóvel hoteleiro. Caso a economia entre em estado recessivo, pode-se observar um decréscimo ou estagnação no valor do imóvel hoteleiro, o que poderá impactar adversamente no valor das Unidades Hoteleiras.

Na qualidade de sócios participantes da sociedade em conta de participação, os investidores poderão ser responsabilizados por contingências da sociedade, na proporção de sua participação, inclusive em virtude de responsabilidade civil e contingências fiscais, trabalhistas e previdenciárias, dentre outras.

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

Poderá ser caracterizado conflito de interesses em razão de parcela substancial da remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro estar vinculada à receita líquida do empreendimento.

A remuneração da administradora do empreendimento hoteleiro está vinculada à receita operacional líquida, conforme definido no Contrato de Constituição da SCP, de forma que a administradora do empreendimento hoteleiro poderá auferir sua remuneração independentemente da obtenção de lucro pela sociedade em conta de participação. Por outro lado, a remuneração do investidor, na qualidade de sócio participante, é vinculada à apuração de lucro pela sociedade em conta de participação, podendo haver conflito entre os interesses da Administradora Hoteleira no que diz respeito à gestão dos custos da operação.

Há risco de condenações em dinheiro em valor significativo em processos judiciais ou administrativos decorrentes do Empreendimento e da exploração da atividade hoteleira.

Eventuais processos judiciais e administrativos envolvendo reivindicações monetárias significativas, inclusive processos cíveis, trabalhistas, previdenciários, tributários, ambientais, ações civis públicas, ações populares, e outros, movidos contra o Empreendimento, inclusive decorrentes da construção do Empreendimento pela Incorporadora ou da exploração da atividade hoteleira pela

Administradora Hoteleira, poderão ter um considerável efeito negativo sobre o resultado operacional do Empreendimento e, conseqüentemente, sobre a remuneração dos Investidores.

Caso as Unidades Hoteleiras sejam detidas por número reduzido de proprietários, incluindo as Ofertantes, os proprietários detentores da maioria das unidades poderão fazer sua vontade prevalecer nas deliberações da assembleia de Condôminos.

Como a propriedade de uma Unidade Hoteleira confere ao seu titular voto proporcional à sua fração ideal nas assembleias de condômino edifício e voto proporcional à participação do titular na SCP no âmbito da assembleia geral da SCP, e as decisões em tais assembleias são tomadas por maiores de votos, simples ou qualificada, dependendo do quanto previsto na Convenção de Condomínio ou no Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação, os investidores que detiverem a propriedade do maior número de Unidades Hoteleiras, incluindo, caso seja o caso, a Ofertante, poderão fazer seus interesses prevalecerem em relação aos interesses dos demais proprietários.

O estudo de viabilidade econômica e financeira pode não ser confiável pela ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado.

A expectativa de rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira poderá não se realizar. O Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira apontou como expectativa de rentabilidade para o Empreendimento taxa interna de retorno nominal de, aproximadamente, 10,14% e taxa interna de retorno real de, aproximadamente, 6,14%. Trata-se, contudo, de estimativa, a qual poderá não ocorrer e, neste sentido, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no Estudo de Viabilidade.

Recessões econômicas podem reduzir, interromper ou levar à substituição dos serviços por outros concorrentes de menor preço.

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

Possibilidade de substituição ou supressão de materiais e peças descritos no memorial descritivo, em folders e/ou materiais publicitários para adequação à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras e de realização de modificações nas Unidades Autônomas para atender as necessidades da Administração Pública e/ou da Administradora Hoteleira.

Poderá, eventualmente, haver a substituição ou supressão de quaisquer materiais ou peças que se apresentem em folders, materiais publicitários, e, consequente, aplicação dos recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que vêm sendo desenvolvidas no empreendimento hoteleiro "Sky Design". Além disso, poderão ser realizadas modificações em quaisquer Unidades Hoteleiras ou áreas comuns para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública, ou, ainda, da Administradora.

ANEXOS AO PROSPECTO

ANEXO I – Minuta do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Domínio Útil de Unidade Autônoma Hoteleira Pronta com Financiamento Direto pela Incorporadora e Alienação Fiduciária

ANEXO II – Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

ANEXO III – Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio e Outras Avenças

ANEXO IV – Convenção do Condomínio

ANEXO V – Minuta do Contrato de Licenciamento do Uso de Marca

ANEXO VI – Minuta da Declaração do Investidor

ANEXO VII – Declaração de Veracidade da Incorporadora

ANEXO VIII – Declaração de Veracidade da Administradora Hoteleira

ANEXO IX – Matrícula do Imóvel (217.994 do Registro de Imóveis de Barueri/SP)

ANEXO X – Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira

ANEXO XI – Minuta do Anúncio de Início de Distribuição

ANEXO XII – Minuta do Anúncio de Encerramento de Distribuição