

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO
Oferta Pública de Contrato de Investimento Coletivo – CIC Hoteleiro
“SKY DESIGN”

Registro da Oferta Pública de Distribuição nº CVM/SRE/TIC/2025/015, em 17 de novembro de 2025

Nos termos do disposto na Resolução CVM nº 86/2025, **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, (“Ofertante” ou “Incorporadora”), na qualidade de incorporadora e ofertante do empreendimento hoteleiro denominado “Sky Design”, localizado na Avenida Verte Ville, nº 636, Barueri/SP, a ser operado pela empresa **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, (“Administradora Hoteleira”), vem à público comunicar o início da oferta pública de distribuição de Contratos de Investimento Coletivo do Hotel (“CICs”), nos termos que seguem.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Resumido”, cuja definição engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1. DO EMPREENDIMENTO

Os CICs objetos da Oferta se referem exclusivamente às Unidades Hoteleiras que compõe o empreendimento imobiliário denominado **SKY DESIGN**, localizado na Avenida Verte Ville, nº 636, Barueri/SP, composto por 239 unidades autônomas, sendo 132 Unidades Hoteleiras e 105 apartamentos residenciais com serviços, construído pela Construtora P4 Ltda, na qualidade de responsável técnica, e pela Incorporadora, na qualidade de contratante de mão de obra e materiais, no Imóvel objeto da matrícula nº 217.994 do Registro de Imóveis de Barueri, pronto e acabado conforme Habite-se Total nº 27/2025 (Processo SPU 181/2019, Alvará nº 50/2025 de 30/01/2025), averbado na matrícula imobiliária mencionada acima em 21/07/2025 sob Av.15.

As Unidades Hoteleiras foram destinadas a fins comerciais. A administração do empreendimento compete à Administradora Hoteleira, empresa com expertise na gestão/administração hoteleira, com a possibilidade de contratação futura da Marca HOUSI, de titularidade da Housi Administração Hoteleira Ltda. Em se tratando de investimento hoteleiro, o proprietário do domínio útil da Unidade Hoteleira (“Investidor”) não poderá usar ou gozar de sua unidade, uma vez que a posse direta dela será transmitida diretamente à Administradora Hoteleira. Deste modo, para garantir a exploração conjunta e homogênea

pela Administradora Hoteleira, a participação do investidor no Pool é obrigatória. A exploração hoteleira é realizada por meio de Sociedade em Conta de Participação, ao qual os investidores aderiram. Por serem sócios da Sociedade em Conta de Participação, os Investidores têm o direito de receber a parte a que fizerem jus na distribuição dos resultados da Sociedade em Conta de Participação, nos termos do Contrato de Constituição SCP e Prospecto Resumido.

2. DADOS DA OFERTA

Quantidade de CIC ofertados: 132

Estruturação jurídica dos CIC: O investimento ocorrerá mediante a aquisição pelo investidor de ao menos uma Unidade Hoteleira, o que se concretizará por meio da assinatura de Promessa de Venda e Compra de Domínio Útil de Unidade Hoteleira ("Promessa de Venda e Compra"), podendo ser a operação intermediada pela UP GRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ("Imobiliária"). Conjuntamente à assinatura da Promessa de Venda e Compra, o investidor aderirá à Sociedade em Conta de Participação mediante a assinatura de Termo de Adesão, oportunidade em que irá ceder a posse direta da Unidade Hoteleira à Administradora Hoteleira pelo prazo estabelecido no Contrato de Constituição SCP, para que a Administradora Hoteleira a explore conjuntamente com as demais, constituindo, assim, um "pool" hoteleiro. A cada um dos investidores será devida a distribuição de dividendos, nos termos, valores e condições estabelecidos no Contrato de constituição SCP.

Além de comporem o referido "pool" hoteleiro, as Unidades Hoteleiras, juntamente com os apartamentos residenciais com serviços, integram o Condomínio, cuja administração será exercida pela GRAICHE – CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA., nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínio e Outras Avenças assinado com o Condomínio. As regras de funcionamento, bem como os direitos e deveres dos condôminos, constam na Convenção de Condomínio.

Para fins de promoção do Empreendimento, será utilizada a Marca HOUSI, conforme minuta do Contrato de Licenciamento de Uso de Marca que se encontra em negociação entre a Administradora Hoteleira e a Housi.

Todos os documentos que integram os CICs estão disponíveis no *website* do Empreendimento: <https://www.rsf.com.br/alphaville/sky-design>.

Preço unitário do CIC: Os preços de venda de cada CIC 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), atualizados até setembro de 2025, a depender da área e localização da Unidade Hoteleira

Valor total da oferta: 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 distribuição dos valores mobiliários: 19 de novembro de 2025

3. DIPOSIÇÕES FINAIS

A Ofertante declara que o Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro estão à disposição dos interessados, podendo ser acessados no sítio eletrônico <https://www.rsfc.com.br/alphaville/sky-design>, de livre acesso aos interessados.

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

Barueri, 19 de novembro de 2025.

SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

CNPJ 34.674.252/0001-18

(Ofertante/Incorporadora)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XY8CW-8BWW3-EAGK7-FM55Z

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

RICHARD FLITER (CPF 356.053.938-20)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XY8CW-8BWW3-EAGK7-FM55Z>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>