

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO
OFERTA PÚBLICA DE INVESTIMENTO COLETIVO - CIC

Registros da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2023/008, em 26/09/2023.

Melnick Even Ipê Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade de propósito específico com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.816.267/0001-91 (“Incorporadora” ou “Ofertante”), subsidiária da **Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.**, sociedade por ações com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.181.987/0001-77 (“Melnick”), comunica que, nos termos do artigo 6º, item IX, artigo 14, § 1º e artigo 18, todos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 86, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 86”), em 09/10/2023 iniciou a oferta pública de distribuição (“Oferta”) de 58 (cinquenta oito) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras (“Unidades Autônomas Hoteleiras”), e, considerando que as Unidades Autônomas Hoteleiras serão fracionadas, para fins de venda, em partes ideais de 1/4 (um quarto) ou 1/6 (um sexto) cada uma, a depender da tipologia e metragem, a Oferta engloba a distribuição de até 250 (duzentas e cinquenta) partes ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras (“Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras”), objeto de contratos de investimento coletivo (“CIC”), podendo, portanto, atingir, no total, até 250 (duzentas e cinquenta) CIC, no **Hotel Intercity Canoas**, tendo como operadora hoteleira a empresa **ICH Administração de Hotéis S.A.**, sociedade empresária com sede em Capital do Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dezoito de Novembro, n.º 273, conj. 602, Navegantes, CEP: 90240-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.584.924/0001-08 (“Operadora Hoteleira” ou “Administradora”), inserido no Condomínio “**Maxplaza**” (“Empreendimento”).

O montante total da Oferta, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, de até:

R\$ 20.302.785,00 (vinte milhões, trezentos e dois mil e setecentos e oitenta e cinco reais).

(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)

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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO E O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO HOTELEIRO.

1. DO EMPREENDIMENTO

Os CIC objetos da Oferta se referem exclusivamente às Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras do setor hotel, a ser explorado sob a denominação **Hotel Intercity Canoas** (“Hotel”), que compõe o empreendimento imobiliário denominado **Maxplaza**, que é multiuso, construído no terreno de propriedade da Incorporadora, conforme matrícula nº 130.773, do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis de Canoas/RS (“Matrícula”), encontrando-se a incorporação registrada sob o R.2/130.773 da aludida Matrícula, conforme mencionado nos campo 3.1. dos Quadros Introdutórios dos Compromissos de Venda e Compra das partes ideais das unidades.

Tais edificações são destinadas a fins residenciais, comerciais e hoteleiro, de acordo com a Lei de Condomínio e Incorporações (Lei n.º 4.591/1964), e artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, que tratam do condomínio edilício e incorporações imobiliárias.

O Empreendimento encontra-se com suas obras concluídas, tendo o Habite-se sido emitido em 25 de setembro de 2019, averbado na matrícula sob Av.21/130.773, em 29 de novembro de 2019. A operação hoteleira iniciou-se em agosto de 2022, com a abertura do **Hotel** ao público.

O **Hotel** conta com 162 (cento e sessenta e duas) Unidades Autônomas Hoteleiras, individualizadas em matrículas próprias, separadas e diversas da matrícula do Empreendimento, conforme averbado na matrícula sob R.22/130.773, em 29 de novembro de 2019, destinadas exclusivamente para fins hoteleiros, no qual se prevê um sistema de prestação de serviços de hotelaria, que deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente. Suas unidades autônomas só podem ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira, conforme informações constantes no Prospecto Resumido. A administração do empreendimento compete à Operadora Hoteleira, empresa com expertise na gestão/administração hoteleira, utilizando a marca “Intercity”. Fazem parte da Oferta 58 (cinquenta e oito) Unidades Autônomas Hoteleiras, identificadas no Prospecto.

A presente Oferta refere-se à venda de partes ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras, de 1/4 (um quarto) ou 1/6 (um sexto), a depender de sua tipologia e metragem.

Em se tratando de investimento hoteleiro, o proprietário da parte ideal de unidade autônoma (“Investidor”) não poderá usar a unidade autônoma correspondente para uso residencial ou qualquer outro que não seja hoteleiro, tampouco poderá ceder o uso e gozo da unidade a terceiro que não seja a Operadora Hoteleira. Deste modo, para garantir a exploração conjunta e homogênea pela Operadora Hoteleira, a participação do investidor no pool é obrigatória. A exploração hoteleira será realizada por meio de constituição de Sociedade em Conta de Participação (“SCP”), a qual os investidores deverão aderir, aportando a posse e o direito de uso de sua(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s). Por serem sócios da Sociedade em Conta de Participação, os Sócios Participantes têm o direito de receber a parte a que fizerem jus na distribuição dos resultados da SCP, nos termos do Contrato de Constituição da SCP, Termo de Adesão, demais instrumentos que compõem o CIC, e Prospecto Resumido.

2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

2.1. Quantidade de CIC ofertados: Serão ofertados até 250 (duzentos e cinquenta) CIC conforme acima referido, no valor total de R\$ 20.302.785,00 (vinte milhões, trezentos e dois mil e setecentos e oitenta e cinco reais), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Memorial de Incorporação, Prospecto Resumido e legislação vigente.

2.2. Estruturação Jurídica dos CIC: O investimento ocorrerá mediante a aquisição de, pelo menos, a parte ideal de 1/6 (um sexto) de uma Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, podendo ser, também, a parte ideal de 1/4 (um quarto), com celebração de Promessa de Compra e Venda de Parte Ideal de Unidade Autônoma para Entrega Futura, sendo a operação intermediada por corretor de imóveis ou empresa corretora, nos termos previstos no Prospecto Resumido e no Compromisso de Venda e Compra a ele anexo. O investidor, por meio da celebração de Termo de Adesão à SCP, irá ceder à Operadora Hoteleira os direitos de uso da sua(s) Parte(s) Ideal(is) de Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s), incluindo o direito de uso das benfeitorias e equipamentos a elas relacionados, pelo tempo de vigência da SCP, para que a Sócia Ostensiva (Operadora Hoteleira) as explore conjuntamente, constituindo, assim, um “pool” hoteleiro visando à obtenção de resultados comuns. A cada um dos Sócios Participantes é atribuída a quantidade de Cotas-Partes, conforme previsto no Prospecto. Todas as obrigações assumidas perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações hoteleiras, serão assumidas pela Administradora (Operadora Hoteleira, na qualidade de Sócia Ostensiva). A participação de cada Sócio Participante será apurada e paga anualmente, podendo, no entanto, ser objeto de adiantamentos mensais, desde que haja disponibilidade de caixa.

2.3. Preço Unitário do CIC: Os valores unitários dos CIC são indicados a seguir:

Considerando que as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras apresentam 10 (dez) tipologias diferentes em relação à área privativa, segue abaixo tabelas ilustrativas apresentando a fração ideal de terreno de cada unidade, bem como o valor da parte ideal de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira, à vista ou a prazo:

Tabela 1 – Preço da Parte ideal de 1/4 ou 1/6 de Unidade Autônoma Hoteleira a prazo:

Unidade habitacional	Metragem (m²)	Preço da cota (R\$)	FF&E (R\$)	Pré-operacional e capital de giro (R\$)	Impostos e taxas (R\$)	Valor total da cota (R\$)
411, 511, 1011, 1111 e 1211	22,79	43.900	21.348	4.215	1.756	71.219
618, 1018, 1118, 1218	23,69	45.634	22.191	4.381	1.825	74.031
504, 704, 1104 e 1204	23,73	45.711	22.228	4.388	1.828	74.156
402, 403, 408, 409, 414, 417, 503, 506 a 508, 512, 517, 707 a 709, 713, 714, 1112, 1114, 1202, 1212 e 1214	23,78	45.807	22.275	4.398	1.832	74.313
410, 910 e 1210	23,93	46.096	22.416	4.425	1.844	74.781
505, 605, 905, 1005, 1105 e 1205	24,35	46.905	22.809	4.503	1.876	76.094
405	24,58	47.348	23.025	4.546	1.894	76.813
401, 701, 1101 e 1201	25,78	49.660	24.149	4.768	1.986	80.563
416, 516, 616, 1016 e 1216	36,73	47.169	22.937	4.528	1.887	76.521
415, 615, 1015 e 1215	36,97	47.477	23.087	4.558	1.899	77.021

Tabela 2 – Preço da Parte ideal de 1/4 ou 1/6 de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira à vista:

Unidade habitacional	Metragem (m²)	Preço da cota (R\$)	FF&E (R\$)	Pré-operacional e capital de giro (R\$)	Impostos e taxas (R\$)	Valor total da cota (R\$)
411, 511, 1011, 1111 e 1211	22,79	47.412	23.056	4.552	1.896	76.916
618, 1018, 1118, 1218	23,69	49.285	23.966	4.732	1.971	79.954
504, 704, 1104 e 1204	23,73	49.368	24.007	4.739	1.975	80.089
402, 403, 408, 409, 414, 417, 503, 506 a 508, 512, 517, 707 a 709, 713, 714, 1112, 1114, 1202, 1212 e 1214	23,78	49.472	24.057	4.749	1.979	80.258
410, 910 e 1210	23,93	49.784	24.209	4.779	1.991	80.764
505, 605, 905, 1005, 1105 e 1205	24,35	50.658	24.634	4.863	2.026	82.181
405	24,58	51.136	24.867	4.909	2.045	82.958
401, 701, 1101 e 1201	25,78	53.633	26.081	5.149	2.145	87.008
416, 516, 616, 1016 e 1216	36,73	50.942	24.772	4.891	2.038	82.643
415, 615, 1015 e 1215	36,97	51.275	24.934	4.923	2.051	83.183

³As UHs com metragem de 22,79 a 25,78 m² serão vendidas divididas em 4 cotas iguais. Já as unidades de 36,73 e 36,97 m² serão divididas em 6 cotas.

2.3.2. Para informações mais específicas sobre cada uma das Partes Ideias de Unidades Autônomas Hoteleiras, o Investidor Adquirente deverá consultar, além da Matrícula respectiva, as Plantas e Memorial Descritivos de Acabamento, anexos ao Compromisso de Venda e Compra, constante do Doc. 4, todos anexos deste Prospecto.

2.4. **Valor Total da Oferta:** O valor total da oferta é de **R\$ 20.302.785,00 (vinte milhões, trezentos e dois**

mil e setecentos e oitenta e cinco reais).

3. PRAZO PARA DISTRIBUIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS

Observadas as disposições aplicáveis, a comercialização dos CIC terá início somente após (i.) a obtenção dos registros para a realização de oferta pública pela CVM; (ii.) a divulgação do presente Anúncio de Início da Oferta; e (iii.) a disponibilização do Prospecto Resumido aos Investidores.

Registros da oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2023/008 (Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira), em 26/09/2023. Nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 86, a Oferta terá prazo de 36 (trinta e seis) meses, prorrogáveis por igual prazo mediante comunicação prévia à CVM, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que primeiro acontecer. O prazo terá início a partir da divulgação do presente Anúncio, ou seja, em 09/10/2023.

4. DECLARAÇÃO

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, ao Prospecto e ao Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro estarão disponibilizados até o encerramento da Oferta para todos os interessados em versão eletrônica, no website do Hotel e em versão impressa nos pontos de venda, bem como na sede da Incorporadora (durante a Oferta).

Endereço: Rua Carlos Trein Filho, 551 - Auxiliadora, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90450-120. <https://www.melnick.com.br/hotelmexplaza> (no website, localizar o documento requerido).

5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

5.1. Esta divulgação do Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Empreendimento, da estruturação jurídica dos CIC e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Empreendimento, da estruturação jurídica dos CIC e da Oferta, o Investidor deve consultar o Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro, disponível nos endereços indicados acima.

5.2. A Oferta está registrada perante a CVM. Informações complementares sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Ofertante no endereço indicados neste Anúncio e no Prospecto Resumido.

5.3. O investimento no Empreendimento sujeita o Investidor a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Resumido. É recomendada a leitura cuidadosa do referido Prospecto - em especial da seção “Fatores de Risco” e do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro.

Porto Alegre, 09 de outubro de 2023.