

ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO RELACIONADOS À PARTE DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO MULTIUSO, DENOMINADO PARQUE GLOBAL, DESTINADA AO USO HOTELEIRO, QUE SERÁ OPERADA COM A MARCA "V3RSO, TAILORED BY EMILIANO"

GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1340, 2º andar, CEP 04548-004, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ/ME") sob nº 05.730.704/000133, ("Ofertante"), comunica, nesta data, o início da distribuição pública de Contratos de Investimento Coletivo à parte de Empreendimento Imobiliário Multiuso, denominado Parque Global, destinada ao uso hoteleiro, que será operada com a marca "V3rso, Tailored by Emiliano" ("Contratos de Investimento Coletivo" ou "CIC" e "Empreendimento Hoteleiro", respectivamente), que tem por objeto comercialização de 42 (quarenta e duas) unidades autônomas não-residenciais de serviço hoteleiro, que totalizam 1.668m² (um mil seiscentos e sessenta e oito metros quadrados) de área privativa, cujo preço médio de comercialização para o pagamento à vista será de R\$ 32.984,00 (trinta e dois mil, novecentos e oitenta e quatro mil reais) por metro quadrado de área privativa, ("Unidades Imobiliárias" e "Oferta", respectivamente), realizada em conformidade com a Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022, perfazendo o montante total equivalente a até:

R\$ 55.017.312,00

(cinquenta e cinco milhões, dezessete mil e trezentos e doze reais)

Todos os termos iniciados em letras maiúsculas e não expressamente definidos neste anúncio de início de distribuição ("Anúncio de Início") terão os mesmos significados a eles atribuídos no Prospecto da Oferta ("Prospecto").

I – Identificação da sociedade incorporadora (identificada como Ofertante), da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, da bandeira hoteleira, da sociedade construtora, se houver, e dos demais participantes do empreendimento

INCORPORADORA/OFERTANTE:

GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 05.730.704/000133

Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1340, 2º andar

São Paulo/SP - CEP 04548-004

OPERADORA:

V3RSO TAILOR STAY LTDA.

CNPJ nº 43.749.410/0001-42

Rua Oscar Freire, nº

379, 2º andar, sala 3

São Paulo/SP

ADMINISTRADORA:

VERSO ADMINISTRAÇÃO CONDOMINAL LTDA.

CNPJ/ME nº 43.681.019/0001- 53

Rua Oscar Freire, nº 379, 2º andar, sala 3

São Paulo/SP

BANDEIRA HOTELEIRA:

"V3RSO tailored by Emiliano".

CONSTRUTORA:

BN ENGENHARIA S.A.,
CNPJ nº 08.808.196/0001-57
Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1340, 2º andar
São Paulo/SP

TITULARES DAS MARCAS:

Carlos Gustavo Guerra Filgueiras
CPF/ME sob nº 280.076.408-27
V3RSO TAILOR STAY S.A.
CNPJ nº 43.749.410/0001-42
Rua Oscar Freire, nº 379, 2º andar, sala 3
São Paulo/SP

II – Identificação do Empreendimento Hoteleiro

Trata-se de parte do Empreendimento que contará com 6 (seis) torres e subsolos integrados, subdividido administrativamente em diferentes subcondomínios edilícios, um dos quais designado "Subcondomínio Hotel-Residencial", composto por uma torre, sendo (i) parte da edificação destinada ao uso residencial; e (ii) parte destinada ao uso não-residencial para serviços de hotelaria, com loja e restaurante; fracionado em unidades autônomas com áreas privativas e áreas comuns, a ser desenvolvido na forma de uma incorporação imobiliária, em conformidade com a Lei Federal nº 4.591/1964 e os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil. O Subcondomínio Hotel-Residencial será composto por 1 (uma) torre e subsolos, sendo composto por um total de 142 (cento e quarenta e duas) unidades autônomas, organizado administrativamente na forma de um subcondomínio edilício geral, integrante do condomínio edilício do Empreendimento. O Setor Residencial será composto por cerca de 100 (cem) Unidades Autônomas, com área variando entre 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados) e 100 m² (cem metros quadrados) cada uma e áreas de lazer, com direito de uso indeterminado de 1 (uma) vaga de garagem por unidade. O Setor Hoteleiro será composto por cerca de 42 (quarenta e duas) Unidades Autônomas com destinação não-residenciais de serviço hoteleiro, com área variando entre 36 m² (trinta e seis metros quadrados) e 50 m² (cinquenta metros quadrados), às quais não caberá o direito de uso de vaga de garagem. O Setor Hoteleiro,

adicionalmente, terá 1 (uma) loja e 1 (um) restaurante, que constituirão unidades autônomas. A presente Oferta tem por objeto exclusivamente os contratos relativos a 42 (quarenta e duas) unidades que farão parte do "Setor Hoteleiro", dado que as unidades do Setor Residencial terão destinação exclusivamente residencial e não serão operadas em regime de Pool, conforme previsto nos contratos celebrados entre as Partes. Também compõem o Empreendimento as suas respectivas áreas e coisas comuns, nestas incluídas aquelas destinadas a áreas técnicas, elevadores, arruamentos, jardins e instalações para serviços e lazer, que comportarão a instalação e o funcionamento da infraestrutura do Empreendimento, conforme Alvará de Aprovação nº 2023/0428-01, apostilado sob nº 2023/0428-0, e Alvará de Execução nº 2023/06814-00.

III – Dados da oferta, inclusive quantidade de CIC ofertados, estruturação jurídica dos CIC, preço unitário do CIC, valor total da oferta

Quantidade de CIC Ofertados

Serão objeto de oferta pública 42 (quarenta e duas) Contratos de Investimento Coletivo correspondentes a 42 (quarenta e duas) Unidades Imobiliárias.

Estruturação dos CIC

- Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Imobiliária

Pela Promessa de Venda e Compra, a Incorporadora comprometer-se-á a alienar Unidades Imobiliárias aos Investidores pelos correspondentes valores de venda de cada Unidade Imobiliária. O pagamento do preço da Unidade Autônoma poderá ser efetuado à vista ou parcelado, conforme diretamente ajustado com a Incorporadora.

As parcelas do Preço serão corrigidas monetariamente até o mês de conclusão das obras, caracterizado pela expedição do auto de conclusão, de acordo com a variação percentual mensal positiva do Índice Nacional de Custo da

Construção, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, utilizando-se como índice base aquele referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao de assinatura do compromisso de compra e venda e como índice-reajuste o correspondente ao 2º (segundo) mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.

As parcelas do Preço vencíveis a partir do mês imediatamente posterior ao mês de emissão do Habite-se, bem como aquelas vencidas e eventualmente não pagas, que forem corrigidas monetariamente até então pelo INCC, passarão a ser corrigidas de acordo com a variação percentual mensal positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, utilizando-se como índice base aquele referente ao 2º mês imediatamente anterior ao da data de expedição do auto de conclusão e como índice-reajuste o correspondente ao 2º mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação, e serão acrescidas de juros calculados à razão de 12% ao ano, de acordo com o Sistema Francês de Amortização “Tabela Price”.

- Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

Pelo Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 3 de dezembro de 2024 entre a Operadora Hoteleira, na qualidade de sócia ostensiva, e pelos futuros condôminos do Subcondomínio do Empreendimento, representados pela Incorporadora, foi constituída uma sociedade em conta de participação denominada “V3RSO TAILOR STAY LTDA.”, a denominação de sua sócia ostensiva.

Mediante a assinatura de Termo de Adesão à SCP, os Investidores irão aderir à SCP na qualidade de sócios participantes e ceder à SCP, enquanto forem proprietários das Unidades Autônomas, a posse de suas Unidades Imobiliárias a serem locados à Operadora Hoteleira para exploração do Setor Hoteleiros, bem como das áreas comuns e demais itens de propriedade comum que correspondam às suas Unidades Autônomas na proporção de suas frações ideais, pelo tempo de vigência do presente Contrato de Constituição da SCP.

A Incorporadora figurará no Contrato de Constituição da SCP na qualidade de sócia participante até que todas as Unidades Imobiliárias comercializadas. Consequentemente, os Investidores irão se sub-rogar nos direitos e obrigações da Incorporadora previstos no Contrato de Constituição da SCP.

- Contrato de Licenciamento da Marca

Nos termos do Contrato de Licenciamento de Marca, os Licenciantes, na qualidade de titulares da Marca, outorgaram à Incorporadora licença para usar as Marcas exclusivamente na comercialização das Unidades Autônomas do Subcondomínio Hotel-Residencial, sendo certo que, como parte da comercialização dos demais equipamentos do Complexo Multiuso, fica a Incorporadora autorizada a divulgar a futura operação do Empreendimento pela Operadora, não sendo permitida a vinculação específica das Marcas aos demais equipamentos do Complexo Multiuso, tampouco o seu uso para atribuição de nome ao condomínio edilício que nele será instituído.

- Contrato de Comodato

Pelo Contrato de Comodato celebrado entre a Operadora Hoteleira, na qualidade de comodatária, e pelos futuros condôminos do Subcondomínio do Empreendimento, representados pela Incorporadora, os Comodantes dão as Unidades Autônomas em comodato à Comodatária, incluindo todas as benfeitorias, pertences e móveis que o compõem, com o objeto de destiná-los única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, para a operação de serviços hoteleiros, não podendo ser utilizado para finalidade diversa sem o prévio e expresso consentimento dos Comodantes.

- Contrato de Administração

A Administradora foi contratada para administrar as áreas privativas e comuns do Condomínio e as operações e serviços do Empreendimento pelo prazo de 20 (vinte) anos. Referido contrato foi celebrado entre a Incorporadora e a Administradora, sendo que, mediante instituição do Subcondomínio, este se sub-rogará automaticamente em todos os direitos e obrigações da Incorporadora.

Como contraprestação pela prestação dos serviços ao Subcondomínio e seus respectivos subcondomínios, será devida, pelo Subcondomínio à Administradora, remuneração mensal equivalente a 10% (dez por cento) do total das despesas fixas e recorrentes do Subcondomínio,

independentemente de sua natureza, com exceção, apenas, dos Serviços Pay Per Use.

- Memorial de Incorporação

O objeto da incorporação é o Condomínio, registrado na matrícula do Imóvel. No memorial de incorporação consta, entre outros, a descrição do Subcondomínio, Setor Hoteleiro e Setor Residencial.

- Convenção de Condomínio

Na convenção de condomínio constam especificações, dentre outras, sobre as áreas comuns do Condomínio, áreas comuns e privativas aplicáveis ao Subcondomínio, Setor Hoteleiro e Setor Residencial, sobre o rateio de despesas entre os diferentes subcondomínios, fundo de reserva.

Preço Unitário dos CIC

A oferta tem por objeto a comercialização de 42 (quarenta e duas) unidades autônomas não-residenciais de serviço hoteleiro, que totalizam 1.668m² (um mil seiscientos e sessenta e oito metros quadrados) de área privativa.

O Preço Unitário do CIC para aquisição à vista ou à prazo está indicado abaixo:

INVESTIMENTO TOTAL (À PRAZO) PREVISTO PARA AQUISIÇÃO E INÍCIO DA OPERAÇÃO DA UNIDADE

Área Privativa	36 m ²	42 m ²	50 m ²
Unidades Disponíveis	24	12	6
Preço da Unidade à	R\$ 1.152.000,00	R\$ 1.344.000,00	R\$ 1.600.000,00

prazo 1			
Enxoval, Despesas e Capital de Giro ²	R\$ 35.424,00	R\$ 41.328,00	R\$ 49.200,00
Custos Administrativos e Tributários ³	R\$ 35.622,72	R\$ 41.559,84	R\$ 49.476,00
Investimento Total Previsto (Preço Total do CIC) ⁴	R\$ 1.223.046,72	R\$ 1.426.887,84	R\$ 1.698.676,00

INVESTIMENTO TOTAL (À VISTA) PREVISTO PARA AQUISIÇÃO E INÍCIO DA OPERAÇÃO DA UNIDADE

Área Privativa	36 m2	42 m2	50 m2
Unidades Disponíveis	24	12	6
Preço da Unidade à vista ⁵	R\$ 967.241,41	R\$ 1.128.448,32	R\$ 1.343.390,85
Enxoval, Despesas e Capital de Giro ⁶	R\$ 35.424,00	R\$ 41.328,00	R\$ 49.200,00
Custos Administrativos e	R\$ 30.079,96	R\$ 35.093,29	R\$ 41.777,73

¹ Preço estimado de aquisição da Unidade, compreendendo os custos de construção, os custos de intermediação, assessoria e afiliação à marca, bem como os custos de montagem, equipagem e decoração (FF&E). Valor estimado para out/2024, será reajustado pelo INCC-DI até a entrega do empreendimento, prevista para jul/2027 e, após isso, pelo IPCA até a data de quitação.

² Estimativa de custo de enxoval (OS&E), despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, a ser pago diretamente à Operadora no início da fase pré-operacional, prevista para jul/2027. Valor estimado para out/2024, será reajustado pelo IPCA até a data de quitação.

³ Valor de ITBI e emolumentos de cartório estimados em 3% do preço da unidade. Serão pagas por ocasião da averbação da conclusão das obras e especificação de matrícula da Unidade.

⁴ Soma dos itens anteriores, compreendendo o investimento total previsto para a aquisição e início da operação da Unidade.

⁵ Preço estimado de aquisição da Unidade, compreendendo os custos de construção, os custos de intermediação, assessoria e afiliação à marca, bem como os custos de montagem, equipagem e decoração (FF&E). Valor estimado para out/2024, será reajustado pelo INCC-DI até a entrega do empreendimento, prevista para jul/2027 e, após isso, pelo IPCA até a data de quitação.

⁶ Estimativa de custo de enxoval (OS&E), despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, a ser pago diretamente à Operadora no início da fase pré-operacional, prevista para jul/2027. Valor estimado para out/2024, será reajustado pelo IPCA até a data de quitação.

Tributários 7			
Investimento Total Previsto (Preço Total do CIC) 8	R\$ 1.032.745,38	R\$ 1.204.869,61	R\$ 1.434.368,58

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 Imobiliárias.

Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta em 11 de setembro é de até R\$ 55.017.312,00 (cinquenta e cinco milhões, dezessete mil e trezentos e doze reais).

IV – Data do início da distribuição dos valores mobiliários

A Oferta teve início em 11 de setembro.

A Oferta terá prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição e será encerrada dentro deste prazo, na data de divulgação do Anúncio de Encerramento de Distribuição, admitindo-se uma única prorrogação por igual período, desde que previamente comunicada à CVM na forma da Resolução CVM 86.

⁷ Valor de ITBI e emolumentos de cartório estimados em 3% do preço da unidade. Serão pagas por ocasião da averbação da conclusão das obras e especificação de matrícula da Unidade.

⁸ Soma dos itens anteriores, compreendendo o investimento total previsto para a aquisição e início da operação da Unidade.

V – Declaração de que o Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do empreendimento hoteleiro estão à disposição dos interessados, indicando os locais e as formas em que poderão ser obtidos;

Para informações adicionais sobre a Oferta e os Contratos de Investimento Coletivo, bem como para obtenção de exemplar do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento, assim como do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se ao site do Empreendimento Hoteleiro no endereço indicado abaixo, mantido na rede mundial de computadores: <https://www.parqueglobal.com.br/v3rsoparqueglobal/>

Número e Data do Registro na CVM: CVM/SRE/TIC/2024/003 / 20 de março de 2025.

“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.”