

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/2019/002 (Unidade Autônoma Hoteleira) e nº CVM/SRE/TIC/2019/001 (Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira), em 10 de janeiro de 2019.

Melnick Even Castanheira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.816.234/0001-41, com sede em Porto Alegre, RS, na Rua Carlos Trein Filho, 551 (“Incorporadora ou “Ofertante”), comunica que, nos termos do artigo 6º, item IX, artigo 13, § 1º e artigo 17, todos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 602, de 27 de agosto de 2018 (“Instrução CVM 602”), em 21 de janeiro de 2019 iniciou a oferta pública de distribuição (“Oferta”) de até 141 (cento e quarenta e uma) unidades autônomas imobiliárias hoteleiras (“Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras”), e, considerando que as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras poderão ser fracionadas, para fins de venda, em até 04 (quatro) partes ideias de 25% (vinte e cinco por cento) cada uma, a Oferta também engloba a distribuição de até 564 (quinhentos e sessenta e quatro) partes ideais de 25% (vinte e cinco por cento) de Unidade Autônoma Imobiliária, ambos os casos objeto de contratos de investimento coletivo (“CIC”), tratando-se, portanto, de 02 (dois) valores mobiliários distintos, que poderão, portanto, atingir, no total, até 564 (quinhentos e sessenta e quatro) CIC, no **Double Tree by Hilton Porto Alegre**, tendo como operadora hoteleira a empresa **Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.**, sociedade empresária com sede em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.223.966/0001-13 (“Operadora Hoteleira” ou “Administradora”), inserido no Condomínio “Pontal” (“Empreendimento”), figurando como co-incorporadora a empresa **BM Par Empreendimentos Ltda.**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob nº 91.922.807/0001-37, com sede em Porto Alegre, RS, na Avenida Nilo Peçanha, nº 2825, conjunto 1401 (“Co-Incorporadora”). Trata-se de Oferta de 02 (dois) tipos distintos de Valores Mobiliários – de Unidade Autônoma Imobiliária e (ii.) de partes ideais (25%, 50% ou 75%) de Unidade Autônoma Imobiliária - realizada por meio de sistema de vasos comunicantes (“Sistema de Vasos Comunicantes”), ou seja, o montante relativo a um tipo de Valor Mobiliário deverá ser abatido do montante total da Oferta, definindo, portanto, o montante a ser negociado com relação ao outro Valor Mobiliário. O montante total da Oferta, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, de até:

R\$ 131.422.830,00

(cento e trinta e um milhões, quatrocentos e vinte e dois mil, oitocentos e trinta 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 unidades autônomas ou a partes ideais das mesmas do subcondomínio hoteleiro, a ser explorado sob a denominação **Double Tree by Hilton Porto Alegre** (“Hotel”), que compõe o empreendimento imobiliário denominado PONTAL, que é multiuso, e cujas edificações serão construídas no terreno de propriedade da Incorporadora e da Co-Incorporadora, conforme matrícula nº 35.877, do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da Quinta Zona de Porto Alegre/RS (“Matrícula”), encontrando-se a incorporação registrada sob o R.12/35.877 da aludida Matrícula com data de 04 de julho de 2018, conforme mencionado nos campo 3 dos Quadros Introdutórios dos Compromissos de Venda e Compra das unidades, e no Capítulo I do Memorial de Incorporação constante do Anexo II do Prospecto Resumido.

Tais edificações são destinadas a fins comerciais, de serviços 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. A incorporação imobiliária do Empreendimento foi registrada junto ao Registro Geral do Registro de Imóveis da Quinta Zona de Porto Alegre/RS, sob R.12/35.877, e o patrimônio de afetação registrado sob o Av. 13/35.877, ambos em 04 de julho de 2018. A previsão de conclusão física do Empreendimento é 22 de fevereiro de 2022, com tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, e inauguração do hotel em até 04 (quatro) meses contados da entrega física do Hotel à Operadora Hoteleira.

O Hotel contará com 141 (cento e quarenta e uma) Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, 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 poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos 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 “Double Tree by Hilton”.

A presente Oferta refere-se à venda das unidades autônomas imobiliárias hoteleiras, ou de partes ideais destas de 25% (vinte e cinco por cento), 50% (cinquenta por cento) e 75% (setenta e cinco por cento) cada uma.

Em se tratando de investimento hoteleiro, o proprietário da unidade autônoma, ou de partes ideais destas, conforme o caso, (“Investidor”) não poderá usar sua unidade autônoma 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,

instituindo Comodato em favor da Administradora. 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 564 (quinhentos e sessenta e quatro) CIC conforme acima referido, no valor total de R\$ 131.422.830,00 (cento e trinta e um milhões, quatrocentos e vinte e dois mil, oitocentos e trinta 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 25% (vinte e cinco por cento) de uma Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (podendo ser, também, a parte ideal de 50%, ou de 75% ou a unidade autônoma inteira), ou de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira inteira com celebração de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas para Entrega Futura, sendo a operação intermediada por corretor de imóveis ou empresa corretora, nos termos previstos no Prospecto Resumido e em seu Anexo I (PCV). O investidor, por meio da celebração de Termo de Adesão à SCP e Contrato de Comodato dos Apartamentos, irá ceder à Operadora Hoteleira os direitos de uso da sua Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (ou de parte ideal da mesma), por meio de comodato, 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 Resumido. 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), que não tem poderes para constituir obrigações em nome dos Sócios Participantes. A participação de cada Sócio Participante será apurada e paga anualmente, podendo, no entanto, ser objeto de adiantamentos mensais, sempre que, por recomendação da Administradora baseada em sua experiência profissional, a situação econômica e de caixa da SCP assim o permitir, e mediante deliberação escrita favorável do Conselho de Representantes do Pool.

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

Considerando que as Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras apresentam 32 (trinta e duas) tipologias diferentes em relação à área privativa, segue abaixo tabela ilustrativa apresentando a fração ideal de terreno de cada unidade, bem como o valor da unidade autônoma (coluna 5) e da parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) de unidade autônoma (coluna 7) para **pagamento a prazo (Tabela B.1)**, nos fluxos da Tabela de Vendas² e também o valor para **pagamento à vista (Tabela B.2)**.

Tabela B.1 – Preço de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (5) e da Parte ideal de 25% de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (7) a Prazo¹:

Unidade autônoma (1)	Quantidade de unidades deste tipo (2)	Área privativa (m²) (3)	Fração ideal em relação ao terreno de cada unidade (4)	Valor da unidade autônoma (R\$) (5)	Fração ideal em relação ao terreno de cada parte ideal de 25% de unidade autônoma (6)	Valor da parte ideal de 25% da unidade autônoma (R\$) (7)
Final 01 (exceto 601)	5	35,64	0,000882	R\$ 1.003.840,48	0,000221	R\$ 250.960,12
Final 02 (exceto 602)	5	31,99	0,000792	R\$ 901.034,15	0,000198	R\$ 225.258,54
Final 03 (exceto 603)	5	31,96	0,000791	R\$ 900.189,17	0,000198	R\$ 225.047,29
Final 04	6	30,1	0,000745	R\$ 847.800,18	0,000186	R\$ 211.950,05
Final 05	6	30,35	0,000751	R\$ 854.841,71	0,000188	R\$ 213.710,43
Final 06	6	32,43	0,000803	R\$ 913.427,24	0,000201	R\$ 228.356,81
Final 07	6	29,48	0,000730	R\$ 830.337,19	0,000183	R\$ 207.584,30
Final 08	6	30,54	0,000756	R\$ 860.193,28	0,000189	R\$ 215.048,32
Final 09	6	30,83	0,000763	R\$ 868.361,45	0,000191	R\$ 217.090,36
Final 10	6	31,13	0,000771	R\$ 876.811,29	0,000193	R\$ 219.202,82
Final 11	6	31,44	0,000778	R\$ 885.542,78	0,000195	R\$ 221.385,70
Final 12	6	31,49	0,000780	R\$ 886.951,09	0,000195	R\$ 221.737,77
Final 13	6	30,95	0,000766	R\$ 871.741,39	0,000192	R\$ 217.935,35
Final 14	6	34,77	0,000861	R\$ 979.335,96	0,000215	R\$ 244.833,99
Final 15	6	33,34	0,000825	R\$ 939.058,41	0,000206	R\$ 234.764,60
Final 16 (exceto 616)	5	31,37	0,000777	R\$ 883.571,16	0,000194	R\$ 220.892,79
Final 17 (exceto 617)	5	29,65	0,000734	R\$ 835.125,43	0,000184	R\$ 208.781,36
Final 18 (exceto 718)	4	33,81	0,000837	R\$ 952.296,49	0,000209	R\$ 238.074,12
Final 19	5	35,53	0,000880	R\$ 1.000.742,21	0,000220	R\$ 250.185,55
Final 20	5	38,53	0,000954	R\$ 1.085.240,57	0,000239	R\$ 271.310,14
Final 21	5	44,22	0,001095	R\$ 1.245.505,79	0,000274	R\$ 311.376,45
Final 22	4	38,33	0,000949	R\$ 1.079.607,34	0,000237	R\$ 269.901,84
Final 23 (exceto 723)	4	27,59	0,000683	R\$ 777.103,23	0,000171	R\$ 194.275,81
Final 24	5	27,06	0,000670	R\$ 762.175,18	0,000168	R\$ 190.543,80
Final 25	5	31,17	0,000772	R\$ 877.937,93	0,000193	R\$ 219.484,48
601	1	51,22	0,000998	R\$ 1.442.668,62	0,000250	R\$ 360.667,15
602	1	43,42	0,000877	R\$ 1.222.972,89	0,000219	R\$ 305.743,22
603	1	40,07	0,000851	R\$ 1.128.616,39	0,000213	R\$ 282.154,10
616	1	45,07	0,000878	R\$ 1.269.446,99	0,000220	R\$ 317.361,75
617	1	44,73	0,000846	R\$ 1.259.870,51	0,000212	R\$ 314.967,63
718	1	60,89	0,001038	R\$ 1.715.034,99	0,000260	R\$ 428.758,75
723	1	34,97	0,000866	R\$ 984.969,18	0,000217	R\$ 246.242,30

*Valores de outubro/18. Os valores das unidades autônomas serão reajustados pelo INCC-DI até a data de pagamento.

¹O fluxo de pagamento do preço constante da Tabela de Vendas das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras é estruturado da seguinte forma: o Investidor Adquirente paga 6,33% no ato da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, 6,33% em 30 (trinta) dias, 6,33% em 60 (sessenta) dias, 27% em mensais até a entrega da obra, 14,5% em reforços anuais e 39,5% de repasse (financiamento ou pagamento direto).

Tabela B.2 – Preço de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (5) e da Parte ideal de 25% de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (7) à Vista:

Unidade autônoma (1)	Quantidade de unidades deste tipo (2)	Área privativa (m ²) (3)	Fração ideal em relação ao terreno de cada unidade (4)	Valor da unidade autônoma (R\$) (5)	Fração ideal em relação ao terreno de cada parte ideal de 25% de unidade autônoma (6)	Valor da parte ideal de 25% da unidade autônoma (R\$) (7)
Final 01 (exceto)	5	35,64	0,000882	R\$ 867.759,44	0,000221	R\$ 216.939,86
Final 02 (exceto)	5	31,99	0,000792	R\$ 778.889,58	0,000198	R\$ 194.722,39
Final 03 (exceto)	5	31,96	0,000791	R\$ 778.159,14	0,000198	R\$ 194.539,78
Final 04	6	30,1	0,000745	R\$ 732.872,03	0,000186	R\$ 183.218,01
Final 05	6	30,35	0,000751	R\$ 738.959,01	0,000188	R\$ 184.739,75
Final 06	6	32,43	0,000803	R\$ 789.602,66	0,000201	R\$ 197.400,66
Final 07	6	29,48	0,000730	R\$ 717.776,33	0,000183	R\$ 179.444,08
Final 08	6	30,54	0,000756	R\$ 743.585,11	0,000189	R\$ 185.896,28
Final 09	6	30,83	0,000763	R\$ 750.646,00	0,000191	R\$ 187.661,50
Final 10	6	31,13	0,000771	R\$ 757.950,38	0,000193	R\$ 189.487,59
Final 11	6	31,44	0,000778	R\$ 765.498,23	0,000195	R\$ 191.374,56
Final 12	6	31,49	0,000780	R\$ 766.715,62	0,000195	R\$ 191.678,91
Final 13	6	30,95	0,000766	R\$ 753.567,75	0,000192	R\$ 188.391,94
Final 14	6	34,77	0,000861	R\$ 846.576,76	0,000215	R\$ 211.644,19
Final 15	6	33,34	0,000825	R\$ 811.759,25	0,000206	R\$ 202.939,81
Final 16 (exceto)	5	31,37	0,000777	R\$ 763.793,87	0,000194	R\$ 190.948,47
Final 17 (exceto)	5	29,65	0,000734	R\$ 721.915,47	0,000184	R\$ 180.478,87
Final 18 (exceto)	4	33,81	0,000837	R\$ 823.202,77	0,000209	R\$ 205.800,69
Final 19	5	35,53	0,000880	R\$ 865.081,17	0,000220	R\$ 216.270,29
Final 20	5	38,53	0,000954	R\$ 938.124,89	0,000239	R\$ 234.531,22
Final 21	5	44,22	0,001095	R\$ 1.076.664,49	0,000274	R\$ 269.166,12
Final 22	4	38,33	0,000949	R\$ 933.255,31	0,000237	R\$ 233.313,83
Final 23 (exceto)	4	27,59	0,000683	R\$ 671.758,78	0,000171	R\$ 167.939,70
Final 24	5	27,06	0,000670	R\$ 658.854,39	0,000168	R\$ 164.713,60
Final 25	5	31,17	0,000772	R\$ 758.924,29	0,000193	R\$ 189.731,07
601	1	51,22	0,000998	R\$ 1.247.099,85	0,000250	R\$ 311.774,96
602	1	43,42	0,000877	R\$ 1.057.186,16	0,000219	R\$ 264.296,54
603	1	40,07	0,000851	R\$ 975.620,67	0,000213	R\$ 243.905,17
616	1	45,07	0,000878	R\$ 1.097.360,21	0,000220	R\$ 274.340,05
617	1	44,73	0,000846	R\$ 1.089.081,92	0,000212	R\$ 272.270,48
718	1	60,89	0,001038	R\$ 1.482.544,12	0,000260	R\$ 370.636,03
723	1	34,97	0,000866	R\$ 851.446,34	0,000217	R\$ 212.861,59

*Valores de outubro/18. Os valores das unidades autônomas serão reajustados pelo INCC-DI até a data de pagamento.

Para uma compreensão mais completa, e objetivando facilitar a visualização da totalidade dos valores, fixos e estimados, conforme o caso, a serem pagos pelos Investidores Adquirentes na celebração do CIC, segue abaixo tabela ilustrativa apresentando os valores de investimento para aquisição das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras (tabelas C.1 e C.2) e também para aquisição de parte Ideal de 25% (vinte e cinco por cento) de Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (tabelas C.3 e C.4) e os valores a

serem pagos nas respectivas contratações³, na condição de **pagamento a prazo (Tabelas C.1 e C.3)**, nos fluxos da Tabela de Vendas do Empreendimento, e também o valor para **pagamento à vista (Tabelas C.2 e C.4)**:

Tabela C.1 – Valor do investimento de Unidade autônoma hoteleira (unidade inteira) a Prazo:

Unidade autônoma	Valor da unidade autônoma (R\$), tabela (a prazo) (1)	Impostos e taxas (2)	Total
Final 01 (exceto 601)	R\$ 1.003.840,48	R\$ 40.153,62	R\$ 1.043.994,10
Final 02 (exceto 602)	R\$ 901.034,15	R\$ 36.041,37	R\$ 937.075,52
Final 03 (exceto 603)	R\$ 900.189,17	R\$ 36.007,57	R\$ 936.196,73
Final 04	R\$ 847.800,18	R\$ 33.912,01	R\$ 881.712,19
Final 05	R\$ 854.841,71	R\$ 34.193,67	R\$ 889.035,38
Final 06	R\$ 913.427,24	R\$ 36.537,09	R\$ 949.964,33
Final 07	R\$ 830.337,19	R\$ 33.213,49	R\$ 863.550,68
Final 08	R\$ 860.193,28	R\$ 34.407,73	R\$ 894.601,01
Final 09	R\$ 868.361,45	R\$ 34.734,46	R\$ 903.095,91
Final 10	R\$ 876.811,29	R\$ 35.072,45	R\$ 911.883,74
Final 11	R\$ 885.542,78	R\$ 35.421,71	R\$ 920.964,50
Final 12	R\$ 886.951,09	R\$ 35.478,04	R\$ 922.429,13
Final 13	R\$ 871.741,39	R\$ 34.869,66	R\$ 906.611,04
Final 14	R\$ 979.335,96	R\$ 39.173,44	R\$ 1.018.509,40
Final 15	R\$ 939.058,41	R\$ 37.562,34	R\$ 976.620,75
Final 16 (exceto 616)	R\$ 883.571,16	R\$ 35.342,85	R\$ 918.914,00
Final 17 (exceto 617)	R\$ 835.125,43	R\$ 33.405,02	R\$ 868.530,45
Final 18 (exceto 718)	R\$ 952.296,49	R\$ 38.091,86	R\$ 990.388,35
Final 19	R\$ 1.000.742,21	R\$ 40.029,69	R\$ 1.040.771,90
Final 20	R\$ 1.085.240,57	R\$ 43.409,62	R\$ 1.128.650,19
Final 21	R\$ 1.245.505,79	R\$ 49.820,23	R\$ 1.295.326,02
Final 22	R\$ 1.079.607,34	R\$ 43.184,29	R\$ 1.122.791,64
Final 23 (exceto 723)	R\$ 777.103,23	R\$ 31.084,13	R\$ 808.187,35
Final 24	R\$ 762.175,18	R\$ 30.487,01	R\$ 792.662,19
Final 25	R\$ 877.937,93	R\$ 35.117,52	R\$ 913.055,45
601	R\$ 1.442.668,62	R\$ 57.706,74	R\$ 1.500.375,36
602	R\$ 1.222.972,89	R\$ 48.918,92	R\$ 1.271.891,81
603	R\$ 1.128.616,39	R\$ 45.144,66	R\$ 1.173.761,05
616	R\$ 1.269.446,99	R\$ 50.777,88	R\$ 1.320.224,87
617	R\$ 1.259.870,51	R\$ 50.394,82	R\$ 1.310.265,33
718	R\$ 1.715.034,99	R\$ 68.601,40	R\$ 1.783.636,39
723	R\$ 984.969,18	R\$ 39.398,77	R\$ 1.024.367,95

(1) Valores de outubro/18. Os valores das unidades autônomas serão reajustados pelo INCC-DI até a data de pagamento.

(2) Valor de taxas e impostos é estimado em 4% (quatro por cento) do valor da venda, conforme adotado no Estudo de Viabilidade do Hotel.

³“Impostos e taxas” referem-se ao ITBI e aos emolumentos registraes e notariaes para registro da aquisição na Matrícula do imóvel, no percentual estimado em 4% (cinco por cento) do preço de aquisição, dos quais 3% (três por cento) são relativos ao ITBI (conforme alíquota atual) e 1% (dois por cento) referem-se às custas registraes e notariaes (conforme tabela atual de custas registraes e notariaes fixada pelo Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul), podendo sofrer alteração de acordo com a legislação municipal da Comarca de Porto Alegre/RS à época da efetiva transferência (data efetiva de pagamento do imposto).

Tabela C.2 – Valor do investimento de Unidade autônoma hoteleira (unidade inteira) à Vista:

Unidade autônoma	Valor da unidade autônoma (R\$), tabela (à vista) (1)	Impostos e taxas (2)	Total
Final 01 (exceto 601)	R\$ 867.759,44	R\$ 34.710,38	R\$ 902.469,82
Final 02 (exceto 602)	R\$ 778.889,58	R\$ 31.155,58	R\$ 810.045,16
Final 03 (exceto 603)	R\$ 778.159,14	R\$ 31.126,37	R\$ 809.285,50
Final 04	R\$ 732.872,03	R\$ 29.314,88	R\$ 762.186,91
Final 05	R\$ 738.959,01	R\$ 29.558,36	R\$ 768.517,37
Final 06	R\$ 789.602,66	R\$ 31.584,11	R\$ 821.186,76
Final 07	R\$ 717.776,33	R\$ 28.711,05	R\$ 746.487,38
Final 08	R\$ 743.585,11	R\$ 29.743,40	R\$ 773.328,51
Final 09	R\$ 750.646,00	R\$ 30.025,84	R\$ 780.671,84
Final 10	R\$ 757.950,38	R\$ 30.318,02	R\$ 788.268,39
Final 11	R\$ 765.498,23	R\$ 30.619,93	R\$ 796.118,16
Final 12	R\$ 766.715,62	R\$ 30.668,62	R\$ 797.384,25
Final 13	R\$ 753.567,75	R\$ 30.142,71	R\$ 783.710,46
Final 14	R\$ 846.576,76	R\$ 33.863,07	R\$ 880.439,83
Final 15	R\$ 811.759,25	R\$ 32.470,37	R\$ 844.229,62
Final 16 (exceto 616)	R\$ 763.793,87	R\$ 30.551,75	R\$ 794.345,63
Final 17 (exceto 617)	R\$ 721.915,47	R\$ 28.876,62	R\$ 750.792,09
Final 18 (exceto 718)	R\$ 823.202,77	R\$ 32.928,11	R\$ 856.130,88
Final 19	R\$ 865.081,17	R\$ 34.603,25	R\$ 899.684,42
Final 20	R\$ 938.124,89	R\$ 37.525,00	R\$ 975.649,89
Final 21	R\$ 1.076.664,49	R\$ 43.066,58	R\$ 1.119.731,07
Final 22	R\$ 933.255,31	R\$ 37.330,21	R\$ 970.585,53
Final 23 (exceto 723)	R\$ 671.758,78	R\$ 26.870,35	R\$ 698.629,13
Final 24	R\$ 658.854,39	R\$ 26.354,18	R\$ 685.208,57
Final 25	R\$ 758.924,29	R\$ 30.356,97	R\$ 789.281,26
601	R\$ 1.247.099,85	R\$ 49.883,99	R\$ 1.296.983,84
602	R\$ 1.057.186,16	R\$ 42.287,45	R\$ 1.099.473,61
603	R\$ 975.620,67	R\$ 39.024,83	R\$ 1.014.645,50
616	R\$ 1.097.360,21	R\$ 43.894,41	R\$ 1.141.254,62
617	R\$ 1.089.081,92	R\$ 43.563,28	R\$ 1.132.645,20
718	R\$ 1.482.544,12	R\$ 59.301,76	R\$ 1.541.845,88
723	R\$ 851.446,34	R\$ 34.057,85	R\$ 885.504,20

(1) Valores de outubro/18. Os valores das unidades autônomas serão reajustados pelo INCC-DI até a data de pagamento.

(2) Valor de taxas e impostos é estimado em 4% (quatro por cento) do valor da venda, conforme adotado no Estudo de Viabilidade do Hotel.

Tabela C.3 – Valor do investimento correspondente a parte ideal de 25% de Unidade autônoma hoteleira a Prazo:

Unidade autônoma	Valor da fração de 25% (R\$), tabela (a prazo) (1)	Impostos e taxas (2)	Total
Final 01 (exceto 601)	R\$ 250.960,12	R\$ 10.038,40	R\$ 260.998,53
Final 02 (exceto 602)	R\$ 225.258,54	R\$ 9.010,34	R\$ 234.268,88
Final 03 (exceto 603)	R\$ 225.047,29	R\$ 9.001,89	R\$ 234.049,18
Final 04	R\$ 211.950,05	R\$ 8.478,00	R\$ 220.428,05
Final 05	R\$ 213.710,43	R\$ 8.548,42	R\$ 222.258,85
Final 06	R\$ 228.356,81	R\$ 9.134,27	R\$ 237.491,08
Final 07	R\$ 207.584,30	R\$ 8.303,37	R\$ 215.887,67
Final 08	R\$ 215.048,32	R\$ 8.601,93	R\$ 223.650,25
Final 09	R\$ 217.090,36	R\$ 8.683,61	R\$ 225.773,98
Final 10	R\$ 219.202,82	R\$ 8.768,11	R\$ 227.970,93
Final 11	R\$ 221.385,70	R\$ 8.855,43	R\$ 230.241,12
Final 12	R\$ 221.737,77	R\$ 8.869,51	R\$ 230.607,28
Final 13	R\$ 217.935,35	R\$ 8.717,41	R\$ 226.652,76
Final 14	R\$ 244.833,99	R\$ 9.793,36	R\$ 254.627,35
Final 15	R\$ 234.764,60	R\$ 9.390,58	R\$ 244.155,19
Final 16 (exceto 616)	R\$ 220.892,79	R\$ 8.835,71	R\$ 229.728,50
Final 17 (exceto 617)	R\$ 208.781,36	R\$ 8.351,25	R\$ 217.132,61
Final 18 (exceto 718)	R\$ 238.074,12	R\$ 9.522,96	R\$ 247.597,09
Final 19	R\$ 250.185,55	R\$ 10.007,42	R\$ 260.192,97
Final 20	R\$ 271.310,14	R\$ 10.852,41	R\$ 282.162,55
Final 21	R\$ 311.376,45	R\$ 12.455,06	R\$ 323.831,50
Final 22	R\$ 269.901,84	R\$ 10.796,07	R\$ 280.697,91
Final 23 (exceto 723)	R\$ 194.275,81	R\$ 7.771,03	R\$ 202.046,84
Final 24	R\$ 190.543,80	R\$ 7.621,75	R\$ 198.165,55
Final 25	R\$ 219.484,48	R\$ 8.779,38	R\$ 228.263,86
601	R\$ 360.667,15	R\$ 14.426,69	R\$ 375.093,84
602	R\$ 305.743,22	R\$ 12.229,73	R\$ 317.972,95
603	R\$ 282.154,10	R\$ 11.286,16	R\$ 293.440,26
616	R\$ 317.361,75	R\$ 12.694,47	R\$ 330.056,22
617	R\$ 314.967,63	R\$ 12.598,71	R\$ 327.566,33
718	R\$ 428.758,75	R\$ 17.150,35	R\$ 445.909,10
723	R\$ 246.242,30	R\$ 9.849,69	R\$ 256.091,99

(1) Valores de outubro/18. Os valores das unidades autônomas serão reajustados pelo INCC-DI até a data de pagamento.

(2) Valor de taxas e impostos é estimado em 4% do valor da unidade autônoma, conforme adotado no Estudo de Viabilidade do Hotel.

Tabela C.4 – Valor do investimento correspondente a parte ideal de 25% de Unidade autônoma hoteleira à Vista:

Unidade autônoma	Valor da fração de 25% (R\$), tabela (à vista) (1)	Impostos e taxas (2)	Total
Final 01 (exceto 601)	R\$ 216.939,86	R\$ 8.677,59	R\$ 225.617,45
Final 02 (exceto 602)	R\$ 194.722,39	R\$ 7.788,90	R\$ 202.511,29
Final 03 (exceto 603)	R\$ 194.539,78	R\$ 7.781,59	R\$ 202.321,38
Final 04	R\$ 183.218,01	R\$ 7.328,72	R\$ 190.546,73
Final 05	R\$ 184.739,75	R\$ 7.389,59	R\$ 192.129,34
Final 06	R\$ 197.400,66	R\$ 7.896,03	R\$ 205.296,69
Final 07	R\$ 179.444,08	R\$ 7.177,76	R\$ 186.621,85
Final 08	R\$ 185.896,28	R\$ 7.435,85	R\$ 193.332,13
Final 09	R\$ 187.661,50	R\$ 7.506,46	R\$ 195.167,96
Final 10	R\$ 189.487,59	R\$ 7.579,50	R\$ 197.067,10
Final 11	R\$ 191.374,56	R\$ 7.654,98	R\$ 199.029,54
Final 12	R\$ 191.678,91	R\$ 7.667,16	R\$ 199.346,06
Final 13	R\$ 188.391,94	R\$ 7.535,68	R\$ 195.927,62
Final 14	R\$ 211.644,19	R\$ 8.465,77	R\$ 220.109,96
Final 15	R\$ 202.939,81	R\$ 8.117,59	R\$ 211.057,41
Final 16 (exceto 616)	R\$ 190.948,47	R\$ 7.637,94	R\$ 198.586,41
Final 17 (exceto 617)	R\$ 180.478,87	R\$ 7.219,15	R\$ 187.698,02
Final 18 (exceto 718)	R\$ 205.800,69	R\$ 8.232,03	R\$ 214.032,72
Final 19	R\$ 216.270,29	R\$ 8.650,81	R\$ 224.921,10
Final 20	R\$ 234.531,22	R\$ 9.381,25	R\$ 243.912,47
Final 21	R\$ 269.166,12	R\$ 10.766,64	R\$ 279.932,77
Final 22	R\$ 233.313,83	R\$ 9.332,55	R\$ 242.646,38
Final 23 (exceto 723)	R\$ 167.939,70	R\$ 6.717,59	R\$ 174.657,28
Final 24	R\$ 164.713,60	R\$ 6.588,54	R\$ 171.302,14
Final 25	R\$ 189.731,07	R\$ 7.589,24	R\$ 197.320,32
601	R\$ 311.774,96	R\$ 12.471,00	R\$ 324.245,96
602	R\$ 264.296,54	R\$ 10.571,86	R\$ 274.868,40
603	R\$ 243.905,17	R\$ 9.756,21	R\$ 253.661,37
616	R\$ 274.340,05	R\$ 10.973,60	R\$ 285.313,66
617	R\$ 272.270,48	R\$ 10.890,82	R\$ 283.161,30
718	R\$ 370.636,03	R\$ 14.825,44	R\$ 385.461,47
723	R\$ 212.861,59	R\$ 8.514,46	R\$ 221.376,05

(1) Valores de outubro/18. Os valores das unidades autônomas serão reajustados pelo INCC-DI até a data de pagamento.

(2) Valor de taxas e impostos é estimado em 4% do valor da unidade autônoma, conforme adotado no Estudo de Viabilidade do Hotel.

2.3.2. Para informações mais específicas sobre cada uma das Unidades Autônomas Imobiliárias Hoteleiras, o Investidor Adquirente deverá consultar o Memorial de Incorporação constante do Anexo II a este Prospecto Resumido, bem como as Plantas e Memorial Descritivos de Acabamento, anexos ao Compromisso de Venda e Compra, constante do Anexo I deste Prospecto Resumido.

2.4. **O Valor Total da Oferta:** O valor total da oferta é de R\$ 131.422.830,00 (cento e trinta e um milhões, quatrocentos e vinte e dois mil, oitocentos e trinta 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/2019/002 (Unidade Autônoma Hoteleira) e nº CVM/SRE/TIC/2019/001 (Parte Ideal de Unidade Autônoma Hoteleira), em 10 de janeiro de 2019. Nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 602, 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 21 de janeiro de 2019.

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. [http:// www.melnickeven.com.br/pontal/hotel](http://www.melnickeven.com.br/pontal/hotel) (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, do 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 também 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.