

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO
OFERTA PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC
“BACCO WINE HAVEN”

Registro da oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2023/001, em 27 de janeiro de 2023.

SPE BACCO WINE HAVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.270.620/0001-89, com sede na Rua Emilio Conci nº 203, Bairro Humaitá, Sala 02, Anexo 01, na cidade de Bento Gonçalves/RS, CEP: 95.705-058, (“Ofertante”), **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 30 de janeiro de 2023 iniciou a oferta pública de distribuição (“Oferta”)** de até 372 (trezentas e setenta e duas) Unidades Autônomas Apartamentos, objeto de Contratos de Investimento Coletivo (CIC), inseridas no empreendimento **“BACCO WINE HAVEN”**, tendo como Administradora Condominial e operadora a empresa **STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.556.793/0001-20, com sede na cidade de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Emilio Conci nº 203, Sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705-058 (“Administradora Condominial”). Considerando que as Unidades Autônomas Apartamentos serão comercializadas pelo preço mínimo (considerando o pagamento à vista) de **R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais)**, e pelo preço máximo de **R\$ 849.000,00 (oitocentos e quarenta e nove mil reais)**, de acordo com sua tipologia ou metragem privativa, o montante total da Oferta é de até:

R\$ 176.013.000,00

(cento e setenta e seis milhões e treze mil reais)

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 A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

1. DO EMPREENDIMENTO DE NATUREZA HOTELEIRO

Os CIC objetos da Oferta se referem exclusivamente às Unidades Autônomas Apartamentos do empreendimento "BACCO WINE HAVEN", constituído na forma de condomínio edilício com destinação hoteleira, construído em imóvel de propriedade da Ofertante, conforme matrícula nº 19.693, do Livro nº 2 – do Registro Imobiliário de Garibaldi/RS.

Tal empreendimento será constituído de 07 (sete) Blocos com 03 (três) pavimentos cada (denominados: Bloco 1 – "Torre Tannat", Bloco 2 – "Torre Malbec", Bloco 3 – "Torre Chardonnay", Bloco 4 – "Torre Pinot Noir", Bloco 5 – "Torre Merlot", Bloco 6 – "Torre Syrah" e Bloco 7 – "Torre Cabernet") e um "Clube de Lazer", destinado às áreas condominiais gerais, além de 04 (quatro) Unidades Autônomas de Serviços, voltadas a prestação de serviços (o "Restaurante", o "Wine Bar", o "Espaço de Eventos e as "Salas de Spa"). O Empreendimento contará, ainda, com 422 (quatrocentos e vinte e duas) vagas de estacionamento, todas condominiais, sendo que 50 (cinquenta) destas vagas, quais sejam aquelas localizadas aos fundos do Clube de Lazer, serão de uso condominial geral, enquanto as 372 (trezentas e setenta e duas) restantes, localizadas ao redor dos blocos hoteleiros, serão de uso exclusivo das Unidades Autônomas Apartamentos.

Os CIC objetos da Oferta dizem respeito exclusivamente às 372 (trezentas e setenta e duas) Unidades Autônomas Apartamentos do empreendimento. O prazo para conclusão das obras, com a expedição da Carta de Habite-se é de 36 (trinta e seis) meses, cujo termo inicial será de 180 (cento e oitenta) dias contados do lançamento comercial do empreendimento, ficando expressamente admitida pelas partes, sem incidência de qualquer multa, penalidade, perdas e danos, ou lucros cessantes, uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias do prazo previsto para conclusão da obra. Ademais, o prazo para término das obras ora informado encontra ressalva nas hipóteses de caso fortuito ou força maior.

As Unidades Autônomas Apartamentos e respectivas áreas comuns que lhes correspondem serão entregues totalmente mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme especificações definidas em projetos quando do início da operação do empreendimento. A responsabilidade pela entrega do Empreendimento totalmente equipado e mobiliado, para que possa ser operado por uma Administradora é da Incorporadora, ora Ofertante.

Referidos serviços de administração condominial e serviços de hotelaria serão de responsabilidade da Administradora Condominial, sendo que alguns destes serviços serão custeados pela cota condominial (caráter obrigatório) e outros serão contratados à parte (caráter opcional), na modalidade *pay-per-use*.

Todas as Unidades Autônomas Apartamentos serão administradas pela Administradora Condominial. Ainda, ditas unidades poderão integrar a Central de Locações, também gerida e administrada pela Administradora Condominial, de modo que deverão ser observados o Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços de Hotelaria e as condições do Anexo II – Regimento Interno da Central de Locações da Minuta de Convenção de Condomínio.

2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

2.1. Quantidade de CIC ofertados: Serão ofertados até 372 (trezentos e setenta e dois) CIC conforme acima referido, no valor total de R\$ 176.013.000,00 (cento e setenta e seis milhões e treze mil reais), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Prospecto e na legislação vigente.

2.2. Estruturação Jurídica dos CIC: O investimento ocorrerá mediante a aquisição pelos investidores de ao menos uma Unidade Autônoma Apartamento, mediante a celebração de *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos*, podendo a operação ser intermediada por corretor de imóveis ou empresa corretora, nos termos previstos no Prospecto. Ao adquirir sua Unidade Autônoma Apartamento, o investidor sub-roga-se em todos os termos e condições dos contratos, instrumentos e documentos, quais sejam, principalmente: Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços de Hotelaria, Minuta da Convenção de Condomínio, em especial o seu Anexo II – Regimento Interno (Central de Locações); dentro os demais, elencados na Cláusula Sétima do *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos*.

2.3. Preço Unitário do CIC: O preço de cada Unidade Autônoma Apartamento varia entre o preço mínimo de **R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais)**, e pelo preço máximo de **R\$ 849.000,00 (oitocentos e quarenta e nove mil reais)**, ambos os valores considerados para pagamento à vista, sendo que o preço para pagamento à vista varia segundo a tipologia e metragem privativa de cada Unidade Autônoma Apartamento, conforme tabela abaixo:

TIPOLOGIA	QUANTIDADE	METRAGEM MÉDIA	VALOR DA UNIDADE*
2 dorms.	24 unidades	53,48	R\$ 849.000,00
Duplex	24 unidades	47,30	R\$ 799.000,00
1 dorm.	42 unidades	36,16	R\$ 519.000,00
Loft	21 unidades	27,36	R\$ 454.000,00
Studio Plus	21 unidades	33,89	R\$ 429.000,00
Studio de ponta	18 unidades	29,09	R\$ 419.000,00
Studio de meio	222 unidades	27,36	R\$ 399.000,00
TOTAL	372 unidades		R\$ 176.013.000,00

- No valor da Unidade Autônoma Apartamento está incluído o valor do FF&E e taxa de intermediação imobiliária.

Devem ser acrescidos aos valores de aquisição das Unidades:

- (i) as despesas relativas ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis); e,
- (ii) as despesas cartorárias envolvidas na alienação da Unidade, nos termos previstos no Prospecto e no *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção para Fins de Investimento Imobiliário*;

2.4. O Valor Total da Oferta: O valor total da oferta é de **R\$ 176.013.000,00 (cento e setenta e seis milhões e treze mil reais)**.

3. PRAZO PARA DISTRIBUIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS

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

Registro da oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2023/001 em 27 de janeiro de 2023.

Nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 86, a Oferta terá prazo de duração máximo 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 30 de janeiro de 2023.

4. DECLARAÇÃO

4.1. 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 Mercadológica e Econômico-Financeira do empreendimento estarão disponibilizados até o encerramento da Oferta para todos os interessados em versão eletrônica, no *website* do empreendimento “BACCO WINE HAVEN” e em versão impressa nos pontos de venda, bem como na sede da Ofertante (durante a Oferta).

Endereço: Rua Emilio Conci nº 203, Bairro Humaitá, Sala 02, Anexo 01, na cidade de Bento Gonçalves/RS, CEP: 95.705-058

Site: <https://baccovaledosvinhedos.com.br/>

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 Mercadológica e Econômico-Financeira do empreendimento, 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 indicado neste Anúncio e no Prospecto.

5.3. O investimento no empreendimento sujeita o Investidor a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, em sua página 46 e seguintes. É recomendada a leitura cuidadosa do referido Prospecto - em especial da seção “Fatores

de Risco” e do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento.

Garibaldi, RS, 30 de janeiro de 2023.

SPE BACCO WINE HAVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical stroke, positioned over the company name.