

## **ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO**

OFERTA PÚBLICA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO – CIC

“MAGNO MENINO DEUS – BY UNIMED”

**Registro da oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2024/0002, em 18 de abril de 2024.**

**INCORPORADORA MAGNO MENINO DEUS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.165.574/0001-98, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 43209915396, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Balduino Roehrig nº 190, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140 (“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 19 de abril de 2024 iniciou a oferta pública de distribuição (“Oferta”)** de até 190 (cento e noventa) Unidades Autônomas “Apartamentos”, objeto de Contratos de Investimento Coletivo (“CIC”), inseridas no Empreendimento **“MAGNO MENINO DEUS – BY UNIMED”**, tendo como administradora condominial e operadora a empresa **UNIMED/RS – FEDERAÇÃO DAS COOPERATIVAS DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE UNIMED E COOPERATIVAS DE MÉDICOS UNIMED DO RIO GRANDE DO SUL LTDA. (“UNIMED FEDERAÇÃO/RS”)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 33.014.397/0001-20 com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Santa Terezinha nº 340, Bairro Farroupilha, CEP 90040-180 (“Administradora Condominial”). Considerando que as Unidades Autônomas “Apartamentos” serão comercializadas pelo preço mínimo (considerando o pagamento à vista) de **R\$ 493.971,57 (quatrocentos e noventa e três mil, novecentos e setenta e um reais e cinquenta e sete centavos)**, e pelo preço máximo de **R\$ 591.463,26 (quinhentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e três reais e vinte e seis centavos)** de acordo com sua tipologia ou metragem privativa, o montante total da Oferta é de até:

R\$ 97.185.783,96

(noventa e sete milhões, cento e oitenta e cinco mil, setecentos e oitenta e três reais e noventa e seis centavos)

**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 RESIDENCIAL SÊNIOR**

Os CIC objetos da Oferta se referem exclusivamente às Unidades Autônomas “Apartamentos” do empreendimento “Magno Menino Deus – *By Unimed*”, constituído na forma de condomínio edilício com destinação de residencial sênior com serviços, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 59.142, do Livro nº 2 – RG, do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS, oriundo da unificação dos imóveis objeto das matrículas de nºs 42.281, 54.935, 56.966 e 58.316, todas do Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS.

Tal empreendimento é constituído 01 (uma) torre com térreo e 2º (segundo) pavimento, ambos abrigando estacionamento e áreas condominiais; 10 (dez) pavimentos superiores, do 3º (terceiro) ao 12º (décimo segundo), abrigando 190 (cento e noventa) Unidades Autônomas “Apartamentos”, além de um Rooftop abrigando áreas condominiais e um volume superior abrigando áreas técnicas. O Empreendimento contará com estacionamento que possui 02 (dois) acessos para veículos. O primeiro, à esquerda de quem observa o Empreendimento de frente pela Avenida Ganzo, dará acesso às vagas situadas no térreo. O segundo, à direita de quem observa o Empreendimento pela Avenida Ganzo, dará acesso às vagas situadas no segundo pavimento. O estacionamento contará com 27 (vinte e sete) boxes de estacionamento privativos, sendo 26 (vinte e seis) simples e 1 (um) duplo, além de 01 (uma) vaga de estacionamento condominial adaptada para pessoas com deficiência (PNE).

Os CIC objetos da Oferta dizem respeito exclusivamente às 190 (cento e noventa) Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento e as respectivas áreas de uso comum. A conclusão das obras está prevista para julho de 2027, 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 (julho de 2027) encontra ressalva nas hipóteses de caso fortuito ou força maior.

O Residencial Sênior terá destinação exclusivamente residencial com serviços, voltado para abrigar atividades e serviços destinados ao público acima de sessenta anos de idade, tendo como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos Serviços Condominiais, colocados à disposição dos ocupantes das Unidades Autônomas “Apartamentos”. A administração do Empreendimento compete à Administradora Condominial, com expertise na gestão/administração de empreendimentos imobiliários.

Por tratar-se de investimento em imóvel destinado exclusivamente para locação dentro do sistema de *Pool* de locações, o proprietário da Unidade Autônoma “Apartamento” (“Investidor Adquirente”) não poderá utilizar seu imóvel para uso residencial ou comercial, tampouco poderá ceder o uso e gozo da unidade a terceiro que não seja a Administradora Condominial. Deste modo, para garantir a exploração conjunta e homogênea do Empreendimento pela Administradora Condominial, a participação do investidor no *Pool* de locação é obrigatória. A exploração do *Pool* será realizada por meio de Contrato de Administração Condominial e por meio de Sociedade em Conta de Participação (SCP), sociedade à qual os Investidores Adquirentes deverão aderir.

## **2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA**

**2.1. Quantidade de CIC ofertados:** Serão ofertados até 190 (cento e noventa) CIC conforme acima referido, no valor total de R\$ 97.185.783,96 (noventa e sete milhões, cento e oitenta e cinco mil, setecentos e oitenta e três reais e noventa e seis centavos), 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 para Fins de Investimento Imobiliário*, podendo a operação ser intermediada por corretor de imóveis ou empresa corretora, nos termos previstos no Prospecto. Portanto, ao adquirir sua Unidade Autônoma “Apartamento”, o investidor, por meio da celebração de Termo de Adesão ao Contrato de Sociedade em Conta de Participação (SCP), irá ceder à Sócia Ostensiva da SCP os direitos de uso da sua Unidade Autônoma “Apartamento”, incluindo o direito de uso das benfeitorias e equipamentos a ela relacionados, pelo prazo estabelecido no referido Contrato. A Sócia Ostensiva explorará conjuntamente as Unidades que compõem o Residencial Sênior, constituindo, assim, um “Pool” de locação. Aos Investidores Adquirentes (Sócios Participantes) serão distribuídos os dividendos derivados da operação, nos termos e condições estabelecidos no Contrato de Sociedade em Conta de Participação.

**2.3. Preço Unitário do CIC:** O preço de cada Unidade Autônoma Apartamento varia entre o preço mínimo de **R\$ 493.971,57 (quatrocentos e noventa e três mil, novecentos e setenta e um reais e cinquenta e sete centavos)**, e pelo preço máximo de **R\$ 591.463,26 (quinhentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e três reais e vinte e seis centavos)**, 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, conforme tabela abaixo:

TIPOLOGIA	QUANTIDADE	ÁREA PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	VALOR DA UNIDADE*
Deluxe	107 unidades	23,53 a 25,36	R\$ 493.971,57
Garden	63 unidades	23,53 a 23,93	R\$ 515.897,79
Première	20 unidades	29,81 a 32,92	R\$ 591.463,26
<b>TOTAL</b>	<b>190 unidades</b>		<b>R\$ 97.185.783,96</b>

- No valor da Unidade Autônoma Apartamento está incluído o valor do imóvel, do Capital de Giro Pré-Operacional e do FF&Ea.

Devem ser acrescidos aos valores de aquisição das Unidades Autônomas “Apartamentos”:

(i) as despesas relativas ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e;

(ii) as despesas cartorárias envolvidas na alienação da Unidade Autônoma “Apartamento”, 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\$ 97.185.783,96 (noventa e sete milhões, cento e oitenta e cinco mil, setecentos e oitenta e três reais e noventa e seis centavos)**.

### **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/2024/0002, em 18 de abril de 2024.**

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 19.04.2024.

#### **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 Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento estarão disponibilizados até o encerramento da Oferta para todos os interessados em versão eletrônica, no *website* do Empreendimento “MAGNO MENINO DEUS – BY UNIMED” e em versão impressa nos pontos de venda, bem como na sede da Ofertante (durante a Oferta).

**Endereço:** Rua Balduino Roehrig nº 190, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140, Porto Alegre/RS.

**Site:** <https://abfdevelopments.com.br/magno-menino-deus>

#### **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 acima indicados.

**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 XII - “Fatores de Risco Inerentes à Aquisição dos Contratos de Investimento Coletivo (Aquisição de Unidade Autônoma “Apartamento”)” do Prospecto (página 37 e seguintes). É recomendada a leitura cuidadosa do referido Prospecto - em especial da seção XII - “Fatores de Risco Inerentes à Aquisição dos Contratos de Investimento Coletivo (Aquisição de Unidade Autônoma “Apartamento”)” e do Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeira do Empreendimento.

Porto Alegre, 19 de abril de 2024.

**INCORPORADORA MAGNO MENINO DEUS SPE LTDA.**