

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO
DA OFERTA DE CONTRATO DE INVESTIMENTO COLETIVO EM UNIDADES
AUTÔNOMAS APARTAMENTO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO
“ÚNICCO SENIOR LIVING”

Registro da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo
– CIC n.º CVM/SRE/TIC/2025/0013, em 08 de setembro de 2025.

Nos termos do disposto no Anexo F à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 86, de 31 de março de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 86**”), a **VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 49.552.129/0001-00, com sede na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi, n.º 962, bairro Rio Branco, CEP 93336-010, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Incorporadora**” ou “**Ofertante**”), vem a público, nesta data, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), **COMUNICAR**, o início da distribuição pública de contratos de investimento coletivo (“**CIC**”) sobre unidades autônomas apartamento e respectivas áreas comuns que lhes correspondem (“**Unidades Autônomas Apartamento**”), integrantes do empreendimento (“**Empreendimento**”) inserido no condomínio “*Únicco Senior Living*” (“**Condomínio**”), tendo como administradora condominial a **Domani Gestão de Condomínios Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Novo Hamburgo, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Normélio Stabel, nº 109, bairro Hamburgo Velho, CEP 93.540-310, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.829.876/0001-98 (“**Administradora Condominial**” ou “**Domani**”), realizada em conformidade com a Resolução CVM 86 (“**Oferta**”), cujos preços de venda das Unidades Autônomas Apartamento, considerando pagamento à prazo, variam entre o preço mínimo de R\$ 742.003,79 (setecentos e quarenta e dois mil, três reais e setenta e nove centavos) e o preço máximo de R\$ 2.157.424,92 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa e dois centavos), ou seja as Unidades Autônomas Apartamento terão como preço médio o valor correspondente a R\$ 836.841,87 (oitocentos e trinta e seis mil, oitocentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos), perfazendo o montante total de até:

R\$ 85.357.870,35 (oitenta e cinco milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e setenta reais e trinta e cinco centavos)

Todos os termos iniciados em letras maiúsculas e não expressamente definidos neste Anúncio de Início terão os mesmos significados a eles atribuídos no "*Prospecto de Distribuição Pública de Unidades Autônomas Objeto de Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento Denominado 'Únicco Senior Living'*" ("**Prospecto**").

I. IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL E DEMAIS PARTICIPANTES

INCORPORADORA/OFERTANTE

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.

CNPJ 49.552.129/0001-00

Rua Tupi, n.º 962, bairro Rio Branco

Novo Hamburgo, RS

CEP 93.336-010

At.: Flavia Ribeiro

Tel.: (51) 3584-1804

E-mail: flavia.ribeiro@empreendimentosvs.com.br

ADMINISTRADORA CONDOMINIAL/TITULAR DA MARCA

DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.

CNPJ 59.829.876/0001-98

Rua Normélio Stabel, n.º. 109, bairro Hamburgo

Velho

Novo Hamburgo, RS

CEP 93.540-310

At.: Flavia Ribeiro

Tel.: (51) 3584-1804

E-mail:

vsempreendimentos@empreendimentosvs.com.br

CONSTRUTORA

ANDORA CONSTRUÇÕES LTDA.

CNPJ 00.154.198/0001-68

Rua Carlos Huber, n° 940, bairro Três Figueiras

Porto Alegre, RS

CEP 91330-150

At.: Flavio Dahlen da Rosa

Tel.: (51) 3072-1518

E-mail: flavio.rosa@andoraconstrucoes.com.br

II. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento, objeto de incorporação imobiliária nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, é um empreendimento imobiliário de natureza mista — combinando usos residencial e comercial — denominado “*Únicco Senior Living*”, a ser localizado na Rua Vidal Brasil, n.º 1.500, no bairro Hamburgo Velho, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 93540-090. O Empreendimento é composto **(i)** pelo setor dos Apartamentos destinados ao público sênior e objeto da presente Oferta (“**Sênior Living**”); **(ii)** pelo setor das lojas comerciais; e **(iii)** pelo setor das vagas de estacionamento, e reveste-se das características típicas de empreendimentos de natureza multiuso, com áreas de uso comum exclusivas por setor e áreas comuns acessíveis a todos os condôminos. Em razão de sua concepção, é inconfundível com empreendimentos imobiliários tradicionais, devendo ser possuído e administrado como um conjunto integrado, com prevalência dos interesses coletivos sobre os interesses individuais, nos termos da Convenção de Condomínio.

O Sênior Living contará com 102 (cento e duas) Unidades Autônomas Apartamento, ao menos 110 (cento e dez) leitos e será destinado à moradia de pessoas com mais de 60 anos e contará com a oferta de Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, prestados ou geridos por empresa especializada, bem como de serviços *pay-per-use*, a serem disponibilizados conforme demanda e mediante contratação individual. Em caso de vacância das unidades, as Unidades Autônomas Apartamento poderão ser destinadas à hospedagem temporária do público em geral, de forma independente e fisicamente segregada dos serviços oferecidos ao público do Sênior Living, com cobrança direta e no formato de diárias ao hóspede ou usuário, sendo que, em todos os casos, será explorado por meio da SCP Sênior Living, através da atuação da Sócia Ostensiva. Para mais informações sobre os serviços mencionados, vide a seção “*Resumo das Condições Contratuais*”, item “2. Contrato de Serviços de Administração Condominial” do Prospecto.

A Administradora Condominial ficará responsável por intermediar e buscar profissionais, se o caso, para a prestação dos serviços *pay-per-use*. O preço pelos serviços *pay-per-use* poderão ser compostos por montantes devidos (i) pela utilização de área do Empreendimento, em determinada condição e horário, para que o serviço *pay-per-use* possa ser prestado, (ii) disponibilização com exclusividade de funcionários do Empreendimento, (iii) honorários de profissionais ou qualquer terceiro que não tenham vínculo empregatício com o Empreendimento, (iv) quaisquer outros custos, incluindo tributos, taxas, impostos incidentes sobre os serviços *pay-per-use* ("Preço Serviço Pay-Per-Use").

O pagamento do Preço Serviço Pay-Per-Use será realizado pelo tomador do serviço.

As receitas líquidas obtidas com o recebimento de Preço Serviço Pay-Per-Use, ou seja, as receitas obtidas com os serviços *pay-per-use*, **descontados** os custos eventualmente suportados pela SCP Sênior Living com a contratação de terceiros, incidência de tributos, taxas e/ou impostos diretamente relacionados aos serviços *pay-per-use*, comporão o Resultado Líquido da SCP Sênior Living.

Importante ressaltar que os serviços *pay-per-use* não estão abrangidos pelos Serviços de Saúde e pelos Serviços Condominiais. Como podem englobar uma gama variada de serviços, conforme indicado acima, o Preço Serviço Pay-Per-Use pode envolver pagamentos a terceiros.

Adicionalmente, será oferecida ao público com idade superior a 60 anos a opção de Day-Use e de Desospitalização.

O Empreendimento será constituído por 01 (uma) Torre, composta de pavimento inferior, pavimento intermediário e térreo, 04 (quatro) pavimentos superiores, do 2º (segundo) ao 5º (quinto) pavimento, mais volume superior com laje técnica/terraço, detalhados da seguinte forma:

- **Pavimento Inferior:** acesso estacionamento; guarita de controle de acesso ao estacionamento e segurança; vagas abertas; bicicletário, áreas técnicas destinadas a gerador, quadro de medidores etc.; e circulação e escada de acesso ao pavimento intermediário 1.
- **Pavimento Intermediário:** vagas cobertas; 02 (duas) lojas comerciais com acesso direto à Rua Vidal Brasil; área de uso dos funcionários do prédio (vestiários feminino/masculino, salas administrativas e copa dos funcionários); lavanderia de uso dos moradores; depósito de material de limpeza; depósito de manutenção

predial; depósito de cadeira de rodas; casa de máquinas, circulações e duas escadas de acesso ao térreo; e 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador leito.

- **Térreo:** recepção Sênior Living; recepção flat; área social Sênior Living (*lounges*, restaurante, espaço ecumênico, sala multiuso, espaço gourmet, sala tv, convivência e estar leitura, salão de beleza, sala nutricionistas, minicâmaras congelados e resfriados, estoque seco, academia, pilates, dança, piscina, sala reuniões, posto de enfermagem, atendimento parental); sanitários feminino, masculino e PCD e fraldário; DML, roupa suja e limpa; balança; 03 (três) lojas comerciais com acesso direto à Rua Vidal Brasil; área de cocção e armazenagem de alimentos; área de consultórios para atendimento aos moradores Sênior Living; 02 (dois) reservatórios inferiores; casa de máquinas, depósito de lixo e higienização de carrinhos; espaço destinado para a coleta de lixo (containers); circulações e 02 (duas) escadas enclausuradas para acesso aos andares; e 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador leito.
- **2º pavimento:** circulações e 01 (uma) escada enclausurada; 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador leito; laje técnica; área de atendimento e operação com DML e banheiro; 30 (trinta) apartamentos com sanitário PNE; e 02 (duas) varandas abertas privativas.
- **3º pavimento:** circulações e 01 (uma) escada enclausurada; 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador leito; laje técnica; área de atendimento e operação com DML e banheiro; 28 (vinte e oito) apartamentos com sanitário PNE; e 02 (duas) varandas abertas privativas.
- **4º pavimento:** circulações e 01 (uma) escada enclausurada; 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador leito; laje técnica; posto de enfermagem com DML, rouparia e banheiro; 24 (vinte e quatro) apartamentos com sanitário PNE; 02 (duas) varandas abertas privativas; e terraço descoberto para uso comum do Sênior Living.
- **5º pavimento:** circulações e 01 (uma) escada enclausurada; 02 (dois) elevadores sociais, 01 (um) elevador leito e 01 (uma) plataforma elevatória; laje técnica; área de técnica com DML, rouparia e banheiro; 20 (vinte) apartamentos com sanitário PNE; 02 (duas) varandas abertas privativas; e terraço descoberto para uso comum do Sênior Living.
- **Laje Técnica/Terraço:** circulações e escada enclausurada; 01 (uma) plataforma elevatória; área técnica para aquecedores, reservatórios; área pets; e terraço descoberto para uso comum do Sênior Living.

O prédio contará com 04 (quatro) elevadores, identificados da seguinte forma:

- **Elevador 1/Sênior:** elevador de macas – pavimento intermediário até 5º pavimento;
- **Elevador 2/Sênior:** elevador social - pavimento intermediário até 5º pavimento;
- **Elevador 3/Flat:** elevador social / flats - pavimento intermediário até 5º pavimento;
e
- **Plataforma elevatória 1/Sênior:** 5º pavimento até a laje técnica/terraço.

O Empreendimento contará com áreas de lazer, convivência (sala de atividades e confraternizações, salão de beleza, lounge, sala TV, convivência e estar, leitura, academia/pilates/dança, piscina coberta, área PETs, área convívio, terraço, hortas e jardinagem), criando vários ambientes de atividades, inclusive com apoio médico geriátrico *in loco*.

Para além das características arquitetônicas acima referidas, o setor de Sênior Living do Empreendimento foi concebido e aprovado perante os órgãos Municipais como residencial sênior, voltado para abrigar atividades e serviços destinados ao público +60 anos de idade, tendo como diferencial a individualização das unidades e a gestão da prestação de diversos Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos.

Em vista de tal destinação específica do Sênior Living, os Serviços Condominiais e Serviços de Saúde serão prestados mediante a contratação de empresa especializada na gestão de serviços condominiais e de saúde em residencial sênior, a qual atuará no âmbito do Sênior Living, utilizando-se das suas áreas comuns para a disponibilização dos ditos serviços.

Os Serviços Condominiais e Serviços de Saúde geridos pela empresa especializada ("**Administradora Condominial**") incluirão, mas sem limitação a administração condominial e gestão dos serviços de segurança, recepção e portaria, limpeza das áreas comuns e dos Apartamentos, lavanderia, alimentação, serviços de saúde, dentre outros.

Parte desses serviços será disponibilizada a todos os ocupantes dos Apartamentos, sendo custeada por meio da cota condominial. Outros serviços, ainda que operados pela mesma empresa ou por terceiros por esta contratados, poderão ser disponibilizados de forma facultativa, na modalidade *pay-per-use*, ou, quando vinculados à operação econômica do Empreendimento, por meio da SCP Sênior Living, conforme Contrato de Constituição de SCP. Os serviços disponibilizados na modalidade *pay-per-use* poderão ser cobrados diretamente pelos respectivos prestadores e/ou faturados por meio da

Administradora Condominial, que repassará os valores ao prestador correspondente. Eventual diferença entre o valor cobrado ao usuário e o repassado ao prestador será destinada à receita da operação comercial da SCP. Poderá ainda ser instituída uma taxa de gerenciamento sobre tais serviços, conforme condições a serem previstas nos orçamentos e aprovadas pelo Conselho de Representantes.

A incorporação do Empreendimento é de responsabilidade da Incorporadora/Ofertante, a VSA Empreendimentos e Participações SPE Ltda., e sua construção será realizada pela Andora Construções Ltda., empresa contratada que responderá pela garantia e solidez da obra.

A conclusão das obras do Empreendimento está prevista para 31 de dezembro de 2029, admitindo-se, expressamente e sem a incidência de multa, penalidade, perdas e danos ou lucros cessantes, uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, bem como ressalvadas as hipóteses de caso fortuito ou força maior. Após a conclusão das obras e a emissão do respectivo Habite-se, estima-se que o Empreendimento entre em operação em até 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão das obras, considerando o período necessário para a montagem, instalação e equipagem de todas as Unidades Autônomas Apartamento e das áreas comuns.

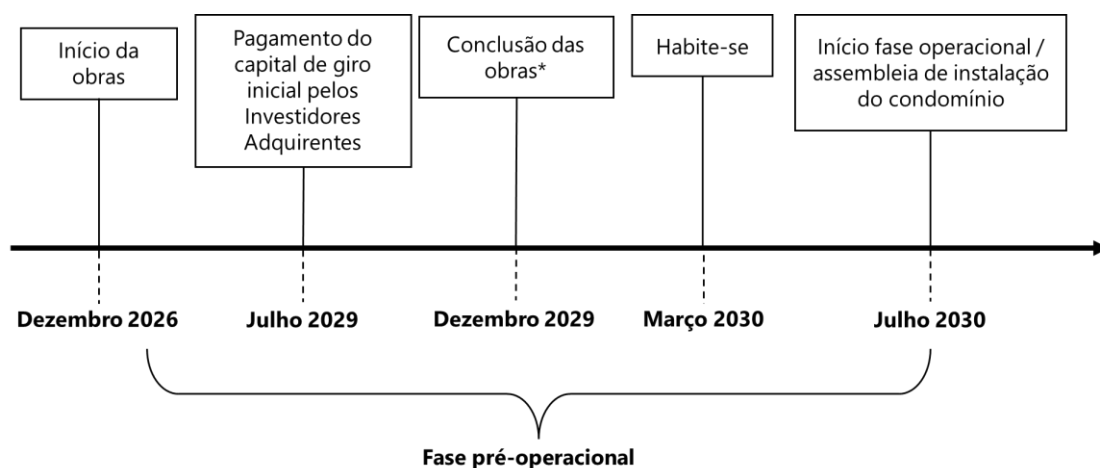
Nos termos da Promessa de Compra e Venda, fica facultado à Ofertante desistir da realização do Empreendimento, caso não obtenha a comercialização de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) das Unidades Autônomas Apartamento, no prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, na forma do artigo 34 da Lei de Condomínio e Incorporações.

As Unidades Autônomas Apartamento e respectivas áreas comuns que lhes correspondem serão entregues mobiliadas, equipadas e decoradas conforme especificações definidas na Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário. A responsabilidade pela entrega do Empreendimento equipado e mobiliado para que possa ser operado pela Administradora Condominial é da Incorporadora.

Os Investidores Adquirentes, além do preço pactuado para a aquisição das Unidades Autônomas Apartamento, se obrigam a realizar o pagamento das despesas de Capital de Giro Inicial relativas ao custeio das despesas pré-operacionais e ao capital de giro inicial da operação do Empreendimento, a seguir exemplificadas, de forma não exaustiva: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão na operação do Empreendimento, salários e encargos, aquisição de insumos, contas de consumo, fundo de caixa e demais despesas operacionais até que o Empreendimento atinja equilíbrio financeiro, gastos diretos com publicidade e promoção, custos do material pedagógico dos estágios e treinamento dos funcionários, remuneração dos

treinadores, compra de insumos e fundo de caixa. O montante do Capital de Giro Inicial deverá ser pago em 30 de julho de 2029, em conta corrente da Administradora Condominial, a ser oportunamente informada pela Incorporadora, para o custeio das despesas correspondentes.

Abaixo, resumidamente, segue cronograma esquematizado das principais estimativas de datas e eventos que antecedem a abertura do Empreendimento e o início de sua operação:¹



* Prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância para a conclusão das obras.

A partir do início da fase operacional, o Empreendimento será administrado, pelo prazo inicial de 10 (dez) anos, pela Administradora Condominial, empresa com expertise em gestão/administração condominial e de serviços destinados ao público sênior, que administrará o Empreendimento de acordo com os padrões estabelecidos para este tipo de empreendimento, o qual irá operar sob a denominação comercial de "ÚNICCO SENIOR LIVING". A mesma empresa atuará, ainda, como Sócia Ostensiva da SCP Sênior Living, responsável pela exploração econômica das Unidades Autônomas Apartamento por meio do sistema de *Pool* de Locações, conforme disposto no Contrato de Constituição de SCP.

III. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nome do Empreendimento

"Únicco Senior Living"

¹ Todas as datas futuras previstas no Prospecto são meramente tentativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Ofertante e da Administradora Condominial.

Incorporadora ou Ofertante

VSA Empreendimentos e Participações SPE Ltda.

Administradora Condominial

Domani Gestão de Condomínios Ltda.

Quantidade de Unidades Autônomas Apartamento ofertadas

102 (cento e duas) Unidades Autônomas Apartamento, disponíveis para venda imediata pela Incorporadora a partir da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.

Valor Unitário do CIC / Preço da Unidade

O valor unitário mínimo para participar do CIC é composto pela soma do preço da Unidade Autônoma Apartamento e dos custos relativos à formalização da aquisição de um imóvel. **O Valor Unitário do CIC varia entre R\$ 742.003,79 (setecentos e quarenta e dois mil, três reais e setenta e nove centavos) e R\$ 2.157.424,92 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa e dois centavos)**, resultante das diferentes metragens, tipologias e áreas de varandas das unidades, para pagamento nos termos estipulados no item "*Forma de Pagamento*" abaixo, devendo ser acrescido a esse valor **(i)** o valor correspondente ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis); e **(ii)** as despesas cartorárias e registrais decorrentes da alienação e registro da propriedade da Unidade Autônoma Apartamento, incluindo, mas não se limitando a, emolumentos cartorários, taxas de registro e averbação, certidões, contribuições legais incidentes (tais como taxas de reaparelhamento do Poder Judiciário ou equivalentes), bem como quaisquer outros encargos relativos à lavratura da escritura pública de compra e venda e ao seu registro perante o cartório de registro de imóveis competente.

Além do Preço da Unidade e do custo com a aquisição da Unidade Autônoma Apartamento, os Investidores Adquirentes suportarão o montante estipulado a título de Capital de Giro Inicial, relativo ao custeio das despesas pré-operacionais e despesas iniciais da operação do Empreendimento, conforme estipulado na Promessa de Compra e Venda.

Os valores apresentados no Prospecto, incluindo, mas não se limitando ao valor do Preço da Unidade, poderão ser modificados ao longo da Oferta, em decorrência da evolução das condições comerciais, operacionais ou de mercado, inclusive em função de alterações no cenário macroeconômico, sem que isso implique, por si só, a modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, nos termos do §5º do artigo 24 da Resolução CVM 86.

Valor Total da Oferta

O valor total da oferta das 102 (cento e duas) Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento "Único Senior Living" é de **R\$ 85.357.870,35 (oitenta e cinco milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e setenta reais e trinta e cinco centavos)**, considerando o somatório dos valores indicados na tabela abaixo, e correspondem à totalidade das Unidades Autônomas Apartamento objeto do CIC.

Preço Base de Venda por Grupo de Apartamento								
Tipo	m ²	Fração	FF&E	Valor de Construção da Unidade	Preço Total da Unidade	Capital de Giro Inicial	Preço Base	Preço/m ²
		%						
Apartamento 1	29,210	0,8693%	81.032,58	638.163,19	719.195,78	22.808,01	742.003,79	25.402,39
Apartamento 2	30,700	0,9136%	85.166,05	670.715,85	755.881,90	23.971,45	779.853,35	25.402,39
Garden 1	39,890	1,1871%	110.660,38	871.493,66	982.154,04	31.147,27	1.013.301,31	25.402,39
Garden 2	45,455	1,3527%	126.098,46	993.074,56	1.119.173,02	35.492,58	1.154.665,60	25.402,39
Garden 3	55,285	1,6453%	153.368,24	1.207.834,72	1.361.202,96	43.168,13	1.404.371,09	25.402,39
Suíte	59,950	1,7841%	166.309,59	1.309.752,94	1.476.062,54	46.810,70	1.522.873,23	25.402,39
Suíte Garden 1	69,530	2,0692%	192.885,84	1.519.051,25	1.711.937,08	54.291,04	1.766.228,12	25.402,39
Suíte Garden 2	75,100	2,2350%	208.337,79	1.640.741,39	1.849.079,18	58.640,26	1.907.719,43	25.402,39
Suíte Garden 3	84,930	2,5275%	235.607,57	1.855.501,54	2.091.109,11	66.315,80	2.157.424,92	25.402,39

Tipo: apartamentos disponíveis.
M²: Metragens total considerando área interna + varanda/terraço.
Fração: Fração de cada apartamento em relação ao total de área privativa.
FF&E: gastos com montagem, equipagem, decoração e enxoval por tipo de unidade.
Construção da Unidade: valor de unidade sem a inclusão do FF&E.
Preço Total da Unidade: FF&E + Valor de Construção da Unidade, que representa o preço total da unidade a ser adquirida conforme cláusula 4.1 da Promessa de Compra e Venda.
Capital de Giro Inicial: custeio das despesas pré-operacionais e capital de giro inicial da operação do Residencial Sênior por tipo de Unidade Autônoma Apartamento.
Preço Base: valor base da oferta pública por tipo de apartamento.
Preço/m²: preço médio de cada unidade por m² privativo.
Valores em R\$ - fevereiro de 2026

Forma de Pagamento

O Investidor Adquirente deverá efetuar o pagamento do Preço da Unidade e do Capital de Giro Inicial nos termos previstos na Promessa de Compra e Venda, conforme as seguintes condições:

(a) Preço da Unidade:

- (i) Parcela de entrada: correspondente a um percentual sobre o Preço da Unidade, conforme estabelecido na Promessa de Compra e Venda, a ser pago via TED (Transferência Eletrônica Disponível) em conta bancária da

Incorporadora, cuja quitação estará condicionada à efetiva compensação do valor em conta corrente;

- (ii) Parcelas mensais: saldo do Preço da Unidade parcelado em prestações mensais e sucessivas, conforme número, valor e vencimentos estabelecidos na Promessa de Compra e Venda, com vencimento da primeira parcela em data determinada contratualmente e as demais em igual dia nos meses subsequentes;
- (iii) Parcela(s) de reforço: parcela(s) semestral(is) ou anual(is), com vencimento até data a ser definida na Promessa de Compra e Venda, representando parte do Preço da Unidade ajustado contratualmente; e
- (iv) Parcela pós Habite-se: valor a ser pago até 30 (trinta) dias contados da expedição do Habite-se e da individualização das unidades perante o Ofício de Registro de Imóveis. Caso previsto na Promessa de Compra e Venda, esta parcela poderá ser quitada por meio de financiamento imobiliário a ser obtido por exclusiva responsabilidade do Investidor Adquirente, nas condições que vier a pactuar com instituição financeira de sua escolha.

(b) Capital de Giro Inicial: O valor do Capital de Giro Inicial será pago pelo Investidor Adquirente à Administradora Condominial para o custeio das despesas correspondentes à fase pré-operacional e à fase inicial de operação do Empreendimento. Esse valor será definido conforme a tipologia da Unidade Autônoma Apartamento adquirida, com vencimento em 30 de julho de 2029, atualizado anualmente pelo IPCA até o seu efetivo pagamento. O Capital de Giro Inicial não integra o Preço da Unidade.

Pagamento à Vista

O Preço da Unidade poderá ser pago em parcela única, no momento da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, com desconto a ser negociado entre o Investidor Adquirente e a Incorporadora, a título de incentivo. O pagamento deverá ser realizado por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível) para conta bancária de titularidade da Incorporadora, sendo considerada quitada a obrigação somente após a efetiva compensação do valor na respectiva conta corrente.

Inadimplemento da parcela de entrada

Fica estabelecido que, na hipótese de não efetivação ou não compensação do TED (Transferência Eletrônica Disponível) referente ao pagamento da parcela de entrada, na forma prevista na Promessa de Compra e Venda, referido instrumento será automaticamente rescindido, a critério exclusivo da Incorporadora, independentemente

de aviso ou notificação, caracterizando-se o desinteresse do Investidor Adquirente na continuidade do negócio. Nessa hipótese, as partes retornarão ao *status quo ante*, ficando a Incorporadora livre para negociar a Unidade Autônoma Apartamento com terceiros, pelo preço e condições que entender cabíveis, sem prejuízo do direito de promover a cobrança judicial de valores eventualmente devidos e de comunicar o inadimplemento aos órgãos de proteção ao crédito.

Correção monetária e encargos

As parcelas com vencimento até a expedição do Habite-se serão corrigidas monetariamente pela variação positiva acumulada do INCC-M, apurada mensalmente entre a data de assinatura da Promessa de Compra e Venda e a data de vencimento de cada parcela. As parcelas com vencimento após a expedição do Habite-se acumularão a variação positiva do INCC-M desde a data de assinatura da Promessa de Compra e Venda até a expedição do Habite-se e, a partir desta data, serão corrigidas mensalmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, acrescidas ainda de juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, até o efetivo pagamento.

Caso o INCC-M venha a ser extinto ou sua utilização proibida, será aplicado o IGP-M ou outro índice que melhor reflita a recomposição do poder de compra da moeda, conforme previsto contratualmente.

Encargos por atraso

O atraso no pagamento de qualquer parcela implicará a aplicação de:

- (a) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração;
- (b) correção monetária pelo IGP-M, *pro rata temporis* desde o vencimento até o pagamento; e
- (c) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da parcela.

O Investidor Adquirente, desde que esteja adimplente com suas obrigações contratuais, poderá antecipar o pagamento das parcelas do preço e dos valores decorrentes da correção monetária, observadas as variações conhecidas até a data da antecipação, sendo certo que eventuais antecipações serão imputadas, sucessivamente, da última para a primeira parcela vincenda.

Prazo de duração da Oferta

A Oferta terá duração máxima de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, admitindo-se uma única prorrogação por igual

período, desde que previamente comunicada à Superintendência de Registros de Valores Mobiliários (SRE) da CVM.

Data de encerramento da Oferta

A data máxima de encerramento da Oferta **(i)** caso não haja prorrogação, será até 05 de março de 2029; e **(ii)** caso haja prorrogação, será até 05 de março de 2032.

Inadequação da Oferta

A Oferta não é adequada a Investidores Adquirentes que: **(i)** não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; **(ii)** necessitem de liquidez imediata com relação às Unidades Autônomas Apartamento a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou **(iii)** não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor de imóveis. A aquisição das Unidades Autônomas Apartamento objeto de CIC apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, em especial no que se refere à desvalorização do investimento, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.

Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "*Fatores de Risco*" do Prospecto.

Intermediação

A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritas no CRECI, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista **(i)** as características eminentemente imobiliárias da Oferta; e **(ii)** a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 86.

Na hipótese da Ofertante tomar conhecimento de qualquer descumprimento ou de indícios de descumprimento, por parte de quaisquer dos corretores de imóveis que estejam participando da Oferta, de quaisquer das normas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, especialmente no que tange a utilização de material publicitário irregular, o corretor deverá ser excluído, pela Incorporadora, da Oferta.

Remuneração

Cada Investidor Adquirente das Unidades Autônomas Apartamento objeto do CIC, fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente de sua participação na SCP Sênior Living, a qual promoverá a exploração conjunta das unidades do Empreendimento,

calculada conforme descrito na seção "*Remuneração dos Investidores Adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo*" do Prospecto. Fica ressalvada, entretanto, a hipótese de que o montante da Receita Bruta mensal seja insuficiente para cobrir total ou parcialmente as despesas da SCP Sênior Living, hipótese na qual não serão distribuídos lucros aos Sócios Participantes, os quais poderão, ainda, ser obrigados a realizar aportes financeiros para a cobertura de tais despesas e insuficiências, nos termos previstos na Promessa de Compra e Venda e no Contrato de Constituição de SCP.

Regime Jurídico

As principais normas que regulamentam o Empreendimento são: **(i)** Lei de Condomínio e Incorporações; **(ii)** Código Civil; **(iii)** Código de Defesa do Consumidor; **(iv)** Lei do Patrimônio de Afetação; **(v)** Lei dos Corretores de Imóveis; e **(vi)** Resolução CVM 86. Adicionalmente, o investimento será regido pelos instrumentos que compõem o CIC e demais instrumentos e documentos relacionados ao Empreendimento.

Informações sobre o Empreendimento

As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção "*Descrição do Empreendimento*" do Prospecto.

Declarações

O modelo da declaração do Investidor Adquirente e as demais declarações exigidas pela Resolução CVM 86 encontram-se anexas ao Prospecto, na forma dos Anexos III, IV e V. Restando certo que as declarações da Ofertante e da Administradora Condominial serão anualmente atualizadas, a partir do registro da Oferta, enquanto esta estiver em curso.

Atualização e disponibilização dos documentos da Oferta

Em conformidade com o artigo 17 da Resolução CVM 86, enquanto a distribuição dos CIC objeto da oferta pública do Empreendimento estiver em curso, a Ofertante está obrigada a:

- (i)** disponibilizar ao público, na página do Empreendimento, os documentos referidos no artigo 6º, incisos I, II, IV, V e VI da Resolução CVM 86;
- (ii)** fornecer cópia atualizada do Prospecto e do Estudo de Viabilidade aos corretores de imóveis que participam da distribuição da Oferta;
- (iii)** obter dos aceitantes da Oferta, por escrito, a declaração prevista no Anexo C da Resolução CVM 86;

(iv) atualizar, anualmente, a partir do registro da Oferta, os documentos referidos no artigo 6º, incisos I, II, e V da Resolução CVM 86, colocando a respectiva atualização à disposição do público na página do Empreendimento; e

obter, anualmente, a partir do registro da Oferta, a declaração da Administradora Condominial, na forma prevista no artigo 6º, inciso VI, da Resolução CVM 86, referente à atualização dos documentos referidos no artigo 6º, incisos I e II, da Resolução CVM 86.

Estruturação Jurídica dos CIC

A estrutura jurídica da presente Oferta está baseada na aquisição, pelos Investidores Adquirentes, de Unidades Autônomas Apartamento integrantes do setor Sênior Living de um empreendimento imobiliário desenvolvido sob o regime de incorporação submetido ao patrimônio de afetação, nos termos da Lei nº 4.591/64 e da Lei nº 10.931/2004. Cada unidade corresponde a uma fração ideal do terreno vinculada a uma parcela da edificação e será entregue devidamente mobiliada, equipada e decorada, conforme especificações constantes do Memorial Descritivo e da Planilha FF&E. Todas as unidades serão destinadas exclusivamente à locação a terceiros por meio de um *Pool* de Locações, sendo vedado seu uso próprio ou administração individual pelo Investidor Adquirente. Para tanto, será constituída a SCP Sênior Living, da qual participarão, como sócios participantes, os proprietários dos Apartamentos, e como sócia ostensiva, a Domani, também responsável pela administração condominial do Empreendimento.

A SCP Sênior Living terá por objeto a exploração conjunta das 102 (cento e duas) Unidades Autônomas Apartamento e respectivas áreas comuns de uso exclusivo, mediante gestão da Sócia Ostensiva, que atuará em nome próprio e por conta dos Sócios Participantes. Os rendimentos gerados pela operação serão distribuídos mensalmente, de forma proporcional à área privativa dos Apartamentos de cada Investidor Adquirente, condicionados à existência de disponibilidade de caixa, conforme previsto no Contrato de Constituição de SCP. A gestão centralizada da operação garante a padronização da experiência do usuário, mas também expõe os Investidores Adquirentes a riscos operacionais, mercadológicos e econômicos que podem impactar a rentabilidade do investimento, sendo que, em caso de insuficiência de receitas, os Sócios Participantes poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, na proporção de sua participação na SCP Sênior Living.

Para informações complementares sobre a estruturação jurídica dos CIC ora ofertados, vide seção "*Resumo das Condições Contratuais*" na página 52 do Prospecto.

Cessão ou Transferência de Direitos e Obrigações

Ao Investidor Adquirente cabe alertar que havendo interesse na cessão ou transferência de direitos ou obrigações emergentes da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário, esta dependerá de **(i)** plena adimplência do Investidor Adquirente com todos os pagamentos e demais obrigações contratuais; **(ii)** apresentação, pelo Investidor Adquirente e pelo cessionário, de certidões negativas fiscais e forenses, atestando a inexistência de ações que possam prejudicar a efetivação da cessão; **(iii)** aprovação de crédito do cessionário; **(iv)** anuência e autorização prévia e expressa da Incorporadora; e **(v)** pagamento, à Incorporadora, de taxa remuneratória equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado da Promessa de Compra e Venda.

IV. DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Visando a ampla e adequada informação aos Investidores Adquirentes, este Anúncio de Início, o anúncio de encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como os contratos e documentos da Oferta, o Estudo de Viabilidade, o modelo da Declaração do Investidor Adquirente, a Declaração da Ofertante e o Prospecto serão mantidos durante todo o período da Oferta, em versão digital, no seguinte endereço eletrônico e, em versão impressa, nos pontos de venda e na sede da Incorporadora:

- **Endereço:** Rua Tupi, n.º 962, bairro Rio Branco, Novo Hamburgo, RS - CEP 93336-010
- **Site:** www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving

V. DATA DO INÍCIO DA OFERTA

A Oferta terá início a partir da presente data, ou seja, 05 de março de 2026.

VI. REGISTRO NA CVM

A Oferta foi registrada perante a CVM, por meio do Ofício n.º 126/2025/CVM/SRE/GER-2 de 08 de setembro de 2025, sob o n.º CVM/SRE/TIC/2025/0013.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO

SOBRE A QUALIDADE DA OFERTANTE, BEM COMO SOBRE OS CIC A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETO IMOBILIÁRIO VINCULADO À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO (PÁGINAS 78 A 89 DO PROSPECTO), DISPONÍVEIS NO SITE: www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.

A Oferta terá início na presente data, qual seja, 05 de março de 2026.

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.