

**LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ/MF nº 62.235.730/0001-29**

**INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

**ALERTAS**

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas Cotas envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	Os Cotistas possuirão responsabilidade limitada ao valor das Cotas subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	O investimento na Classe e em suas respectivas Subclasses, conforme o caso, não é indicado àqueles que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários. Para mais informações, veja a seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	Dado que o objetivo da Classe é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas através da aquisição de Ativos Imobiliários, os quais, por definição, são ativos que apresentam perfil de ativos estressados, geralmente de média e baixa liquidez, a Classe e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos

		associados a essa modalidade de ativos. Para mais informações, veja seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto.
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DAS COTAS.</b>	
<b>1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA</b>		<b>MAIS INFORMAÇÕES</b>
<b>A. Valor Mobiliário</b>	Cotas da subclasse sênior da classe única de investimento do Fundo (" <u>Cotas Seniores</u> " e " <u>Classe</u> ", respectivamente) e cotas da subclasse subordinada da Classe (" <u>Cotas Subordinadas</u> " e, quando em conjunto com as Cotas Seniores, as " <u>Cotas</u> ")	Seção 2.1. do Prospecto e Regulamento
a.1) Quantidade ofertada	680.000 (seiscentas e oitenta mil) Cotas Seniores e 470.000 (quatrocentas e setenta mil) Cotas Subordinadas	Seção 2.7. do Prospecto e Regulamento
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais)	Seção 2.7. do Prospecto e Regulamento
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	<b>R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais)</b> , sendo: (i) R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais) em Cotas Seniores; e (ii) R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais) em Cotas Subordinadas.	Seção 2.5 e 2.7. do Prospecto e Regulamento
a.4) Lote suplementar	Não	N.A.
a.5) Lote adicional	Não	N.A.
Qual mercado de negociação?	[ X ] mercado organizado de balcão (B3 - Fundos <sup>21</sup> )	Seção 2.4. e 8.6. do Prospecto e Regulamento
Código de negociação	[ X ] código / [ ] N/A	Seção 3.1. da Capa do Prospecto e Regulamento
<b>B. Outras informações</b>		
Emissor	Classe única do <b>CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA</b>	Regulamento do Fundo

Administrador	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> 22.610.500/0001-88 <a href="https://www.vortex.com.br/">https://www.vortex.com.br/</a>	Sumário do Fundo
Gestor	<b>CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.</b> 16.492.426/0001-40 <a href="https://cvpar.com.br/">https://cvpar.com.br/</a>	Sumário do Fundo
<b>2. PROPOSITO DA OFERTA</b>		<b>MAIS INFORMAÇÕES</b>
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos da oferta serão utilizados para a consecução do objetivo da Classe e de sua política de investimento, para fins de valorização da Cota dos investidores. Nesse sentido, destaca-se que a Classe tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas através da aquisição de: (i) imóveis com destinação hoteleira, incluindo a aquisição de terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas e/ou, ainda, direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração ("<u>Imóveis-Alvo</u>"); e/ou (ii) cotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis ("<u>Cotas de SPEs</u>", e quando em conjunto com os Imóveis, os "<u>Ativos Imobiliários</u>").</p> <p>A Classe também poderá auferir receitas por meio da exploração do direito de superfície dos Imóveis-Alvo para fins hoteleiros, incluindo de hospedagem, podendo, inclusive realizar, conforme aplicável aos Imóveis-Alvo, reforma, readequação (<i>retrofit</i>), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hoteleira.</p>	Seção 3.1. do Prospecto e Regulamento
<b>3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO</b>		<b>MAIS INFORMAÇÕES</b>
Informações sobre o gestor	<b>CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Conjunto 83, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.492.426/0001-40, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 12.611, de 02 de outubro de 2012.	Seção 14 do Prospecto e Regulamento
Informações sobre o administrador		Seção 14 do Prospecto e Regulamento

	<b>VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.	
Sumário dos principais riscos do fundo	<b>Probabilidade</b>	<b>Impacto financeiro</b>
1. Ausência de Garantia das Cotas	<input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Médio / <input checked="" type="checkbox"/> Menor
2. Risco de Crédito	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor
3. Risco de Sinistro	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior / <input checked="" type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor
4. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor
5. Riscos relativos à aquisição dos Imóveis	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior / <input type="checkbox"/> Média / <input type="checkbox"/> Menor
<b>4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO</b>		<b>MAIS INFORMAÇÕES</b>
<b>Informações Sobre a Cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas, e seu valor será divulgado mensalmente. A Classe possuirá 2 (duas) subclasses, quais sejam a subclasse “Sênior” e a subclasse “Subordinada”. As Cotas Subordinadas subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto no anexo descritivo da Classe (“Anexo”) e nos respectivos apêndices das subclasses.	Art. 28 e 29 do Regulamento e Art. 25 e 32 do Anexo, respectivamente
Prazo de duração do fundo	5 (cinco) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos por deliberação da assembleia de cotistas.	Art. 03 e 04 do Regulamento e do Anexo, respectivamente
Restrições à livre negociação	( ) Revenda restrita a investidores profissionais. ( X ) Revenda a investidores qualificados após decorridos 0 dias do final da oferta, observado o <i>Lock-up</i> de Negociação descrito no Regulamento e no Prospecto. ( ) Revenda ao público em geral após decorridos [ ] dias do final da oferta.	Seção 7.1. do Prospecto e Regulamento

	( ) Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. ( ) Não há restrições à revenda.	
5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	[ -- ] Investidores Profissionais / [ X ] Investidores Qualificados / [ -- ] Público em geral	Seção 2.3. do Prospecto e Regulamento
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Observados quaisquer procedimentos e restrições estabelecidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo os decorrentes da modalidade de oferta adotada para distribuição das Cotas, conforme o caso, os Cotistas têm a liberdade de ceder e transferir suas Cotas a terceiros, devendo, no entanto, respeitar o direito de preferência de aquisição dessas Cotas, conforme os procedimentos descritos no Anexo da Classe.	Seção 6.2. do Prospecto e Regulamento
Qual o valor mínimo para investimento?	<u>Valor mínimo da oferta:</u> (i) montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para as Cotas Seniores; e (ii) montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para as Cotas Subordinadas.	Seção 2.6. do Prospecto
Como participar da oferta?	Inicialmente deverá ser investidor qualificado e assinar a documentação mínima necessária para tornar-se cotista da Classe, bem como o Termo de Aceitação.	Art. 31 do Regulamento
Como será feito o rateio?	N.A.	N.A.
Como poderei saber o resultado do rateio?	N.A.	N.A.
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos termos da Resolução CVM nº 160/22.	Seção 5 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Taxa CVM de 0,03% sobre o valor total. IOF/Títulos, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos na regulamentação aplicável.	N.A.
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Site da CVM e do Coordenador Líder no link <a href="https://www.vortex.com.br/">https://www.vortex.com.br/</a>	N.A.
Quem são os coordenadores da oferta?	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>	Seção 14.1. do Prospecto

Outras instituições participantes da distribuição	N.A.	N.A.
Procedimento de colocação	Rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM nº 160/22	Seção 8.4. do Prospecto
Qual o período de reservas?	N.A.	N.A.
Qual a data da fixação de preços?	N.A.	N.A.
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N.A.	N.A.
Qual a data da liquidação da oferta?	[=]/[=]/2026	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	No momento da liquidação da oferta, a confirmação da compra das Cotas será realizada mediante a emissão de recibo pelo Administrador.	Regulamento
Quando poderei negociar?	Somente após divulgado o anúncio de encerramento, superado o <i>Lock-up</i> de Negociação, conforme descrito no Regulamento e no Prospecto, e obtida a autorização da B3 para o início da negociação das Cotas.	Seção 7 do Prospecto