

**PROSPECTO 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**

**("Fundo")**

**CAPA**

<b>1. INDICAÇÃO DO FUNDO</b>	
<b>1.1. Denominação social</b>	<b>CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA</b>
<b>1.2. CNPJ/MF</b>	62.235.730/0001-29
<b>2. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO</b>	
<b>2.1. Denominação social do administrador;</b>	<b>VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>
<b>2.2. CNPJ do administrador;</b>	22.610.500/0001-88
<b>2.3. Endereço da sede do administrador;</b>	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
<b>2.4. Denominação social do gestor;</b>	<b>CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.</b>
<b>2.5. CNPJ do gestor; e</b>	16.492.426/0001-40
<b>2.6. Endereço da sede do gestor.</b>	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Conjunto 83, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
<b>3. DADOS DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO</b>	
<b>3.1. Em relação a cada classe de cota ou subclasse, caso aplicável:</b> a) Código ISIN; b) Quantidade; c) Valor nominal unitário e custo unitário de distribuição; d) Valor total da oferta; e) Mercado organizado em que as cotas serão negociadas, se for o caso; e f) Data de registro da oferta pública na CVM.	<p>a) <u>Código ISIN:</u> [●]</p> <p>b) <u>Quantidade:</u> 1.150.000 (um milhão cento e cinquenta mil) Cotas, correspondentes a: (i) 680.000 (seiscentas e oitenta mil) Cotas Seniores; e (ii) 470.000 (quatrocentas e setenta mil) Cotas Subordinadas.</p> <p>c) <u>Valor nominal unitário e custo unitário de distribuição:</u> R\$ 100,00 (cem reais), sendo que o valor unitário das Cotas será calculado mensalmente, observados os critérios definidos no Regulamento, no anexo descritivo da classe única ("Anexo" ou "Anexo Descritivo") e nos respectivos apêndices das subclasses de cotas ("Apêndice").</p> <p>d) <u>Valor total da oferta:</u> R\$ 115.000.000 (cento e quinze milhões de reais), sendo: (i) R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais) em Cotas Seniores; e</p>

	<p>(ii) R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais) em Cotas Subordinadas.</p> <p>e) <u>Mercado organizado em que as cotas serão negociadas, se for o caso:</u> As Cotas serão objeto de oferta pública por meio do rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160/22. As Cotas poderão ser depositadas: (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. As Cotas que estiverem em ambiente escritural não poderão ser negociadas em mercado secundário.</p> <p>Nesse sentido, as Cotas, conforme disposto no Anexo da Classe, estarão sujeitas a um período de <i>lock-up</i>, aplicável somente enquanto estiverem em ambiente escritural, durante o qual não poderão ser transferidas ou negociadas até que estejam devidamente registradas e disponíveis para negociação no MDA ("<u>Lock-up de Negociação</u>").</p> <p>As Cotas, portanto, somente poderão ser negociadas após divulgado o anúncio de encerramento, superado o <i>Lock-up</i> de Negociação e obtida a autorização da B3 para o início da negociação das Cotas.</p> <p>f) <u>Data de registro da oferta pública na CVM:</u> [●]/08/2025</p>
<b>4. ALERTAS</b>	
<p><b>4.1.</b> Caso a responsabilidade do cotista não esteja limitada ao valor por ele subscrito: "A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do fundo".</p>	<p>N.A., considerando que o Fundo e sua Classe são de responsabilidade limitada.</p>
<p><b>4.2. Fatores de risco</b></p>	<p>Os investidores devem ler o capítulo "Fatores de Risco do Fundo" e "Fatores de Risco da Classe", conforme item 53 e item 42 do Regulamento e do Anexo da Classe Única, respectivamente, nas páginas 11 e 12 do Regulamento e 23 à 26 do Anexo Descritivo da Classe Única.</p>

<b>4.3. Responsabilidade da CVM</b>	<b><u>O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.</u></b>
<b>4.4. Transparência de negociação, caso aplicável</b>	As Cotas serão objeto de oferta pública por meio do rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160/22.
<b>4.5. No caso de oferta com registro automático</b>	<b><u>A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTOS E NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1. DESTES DOCUMENTOS.</u></b>

**PROSPECTO 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**

**ÍNDICE**

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>5</b>
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....</b>	<b>7</b>
<b>4. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>8</b>
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>14</b>
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....</b>	<b>16</b>
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 17</b>	
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>17</b>
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>18</b>
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>19</b>
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>19</b>
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>20</b>
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>21</b>
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>21</b>
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....</b>	<b>22</b>

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve descrição da oferta

Trata-se de oferta pública de cotas de classe única de investimento de fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, regulado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175/22”), especialmente seu Anexo Normativo III, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160/22”).

### 2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da classe única de investimento do Fundo (“Classe” ou “Classe Única”). O Fundo será de Classe única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175/22 e das disposições aplicáveis da CVM, sendo que as Cotas da Classe serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas, e seu valor será divulgado mensalmente.

A Classe divide-se em 2 (duas) subclasses (“Subclasses”), quais sejam a subclasse “Sênior” e a subclasse “Subordinada”. As cotas da subclasse Subordinada (“Cotas Subordinadas”) subordinam-se às cotas da subclasse Sênior (“Cotas Seniores” e, quando em conjunto com as Cotas Subordinadas, as “Cotas”).

As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns, sem prejuízo das demais disposições constantes do Anexo e do respectivo Apêndice:

- (a) Prioridade no recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e/ou resgate, em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto no Anexo da Classe Única, no Regulamento e no respectivo Apêndice;
- (b) Serão amortizadas, conforme o caso, na forma prevista no Anexo da Classe Única e no Apêndice respectivo;
- (c) Seu valor unitário será calculado no encerramento de cada dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização e/ou resgate, conforme o caso, observados os critérios definidos no Anexo;
- (d) Direito de votar sozinha acerca de matérias relacionadas aos seus prazos, remunerações e emissões, conforme disposto no Regulamento, Anexo e Apêndice respectivo;
- (e) Terão direito de veto em certas matérias em assembleia de cotistas da Classe, conforme item 8 do Anexo da Classe Única; e
- (f) Serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto no Anexo da Classe.

As Cotas Subordinadas, por sua vez, têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns, sem prejuízo das demais disposições constantes do Anexo e do respectivo Apêndice:

- (a) Subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto no Anexo da Classe Única, no Regulamento e no respectivo Apêndice;
- (b) Serão amortizadas, conforme o caso, na forma prevista no Anexo da Classe Única e no respectivo Apêndice, observada a preferência das Cotas Seniores;

<p>(c) Seu valor unitário será calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização e/ou resgate, conforme o caso, observados os critérios definidos no Anexo; e</p> <p>(d) Serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto no Anexo da Classe.</p>	
<p><b>2.3. Identificação do público-alvo</b></p> <p>As Cotas serão destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("<u>Resolução CVM nº 30</u>"), nos termos do regulamento do Fundo ("<u>Regulamento</u>") e do Anexo.</p>	
<p><b>2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados</b></p> <p>As Cotas serão objeto de oferta pública por meio do rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160/22.</p> <p>As Cotas poderão ser depositadas: <b>(i)</b> para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e <b>(ii)</b> para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.</p> <p>As Cotas que estiverem em ambiente escritural não poderão ser negociadas em mercado secundário. Nesse sentido, as Cotas, conforme disposto no Anexo da Classe, estarão sujeitas ao <i>Lock-up</i> de Negociação, conforme disposto neste Prospecto, somente podendo ser negociadas após divulgado o anúncio de encerramento, superado o <i>Lock-up</i> de Negociação e obtida a autorização da B3 para o início da negociação das Cotas.</p>	
<p><b>2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição</b></p> <p>R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sendo que o valor unitário das Cotas será calculado mensalmente, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento e no Anexo.</p>	
<p><b>2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta</b></p>	<p>Valor total da oferta: R\$115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), 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.</p> <p>Valor mínimo da oferta: (i) O montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para as Cotas Seniores; e (ii) o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para as Cotas Subordinadas.</p>
<p><b>2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso</b></p>	<p>1.150.000 (um milhão, cento e cinquenta mil) Cotas, correspondentes a: <b>(i)</b> 680.000 (seiscentas e oitenta mil) Cotas Seniores; e <b>(ii)</b> 470.000 (quatrocentas e setenta mil) Cotas Subordinadas, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada.</p>

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente:

Os recursos da oferta serão realizados para a consecução do objetivo da Classe e de sua política de investimento, para fins de valorização da Cota dos investidores.

A Classe possui como objetivo realizar investimentos imobiliários com foco no longo prazo, por meio da aquisição e subsequente gestão patrimonial de Ativos Imobiliários, com possibilidade de alienação da propriedade ou de outros direitos reais sobre tais ativos.

Adicionalmente, a Classe poderá aplicar recursos em Ativos de Renda Fixa, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. 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 ("Imóveis-Alvo"); e/ou (ii) cotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo ("Cotas de SPEs", e quando em conjunto com os Imóveis-Alvo, os "Ativos Imobiliários").

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 (*retrofit*), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hoteleira.

Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Imóvel-Alvo ou Ativos Imobiliários, senão aqueles descritos no Anexo Descritivo da Classe Única e na regulamentação aplicável.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações:

Ressalvada a hipótese de aprovação em sede de assembleia de cotistas, nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, é vedada a realização de operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe e o Administrador, o Gestor e/ou a **DIRETRIZ ENGENHARIA LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.993.817/0001-69, com sede na Avenida Santos Dumont, nº 3.131, Sala 701, Aldeota, na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP 60.150-162 ("Consultor Imobiliário"); (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Classe; (c) a Classe e o representante de cotistas, se houver; e (d) a Classe e o empreendedor.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários: N.A.



#### 4. FATORES DE RISCO

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor:

**Conforme item 43 do Regulamento e em resposta ao respectivo item, tem-se os seguintes fatores de risco relativos ao Fundo:**

**Risco de Mercado** - Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como taxa de juros, liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira da Classe de Cotas pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas;

**Risco de Liquidez dos Ativos da Classe** - As aplicações da Classe nos valores mobiliários apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Caso a Classe precise vender os valores mobiliários de sua carteira, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio da Classe de Cotas, e, conseqüentemente, do capital, parcial ou total, investido pelos cotistas;

**Risco de Liquidez Reduzida das Cotas** - O volume inicial de aplicações na Classe e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo cotas de classes fechadas fazem prever que as cotas da Classe não apresentarão liquidez satisfatória. Tendo em vista a natureza de classe fechada, não será permitido ao cotista solicitar o resgate de suas cotas a qualquer momento, mas tão somente nas hipóteses previstas no Regulamento e no Anexo Descritivo da Classe Única;

**Risco de Concentração da Carteira da Classe** - A carteira da Classe poderá estar concentrada em um número limitado de empreendimentos imobiliários. Quanto maior a concentração das aplicações da Classe de Cotas nos empreendimentos imobiliários, maior será a vulnerabilidade da Classe em relação ao risco de tais empreendimentos;

**Risco de Apreçamento dos Ativos** - O apreçamento dos ativos integrantes da carteira da Classe deverá ser realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação estabelecidos na regulamentação aplicável em vigor. Tais critérios de avaliação, como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos ativos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe, resultando em aumento ou redução do valor das cotas; e

**Risco Jurídico** - A adoção de interpretações por órgãos administrativos e/ou pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e/ou Apêndices, se houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, as Subclasses, se houver, e os cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas em tais documentos. Este Regulamento, os Anexos e os Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas pelas novas normas no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições de tais documentos.

**Conforme item 42 do Anexo da Classe Única e em resposta ao respectivo item, tem-se os seguintes fatores de risco relativos à Classe:**



**Risco de Mercado** - Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como taxa de juros, liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira da Classe de Cotas pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas;

**Risco de Liquidez dos Ativos da Classe** - As aplicações da Classe nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria das classes de fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Caso a Classe precise vender os ativos de sua carteira, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio da Classe de Cotas, e, conseqüentemente, do capital, parcial ou total, investido pelos Cotistas;

**Risco de Liquidez Reduzida das Cotas** - O volume inicial de aplicações na Classe e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo cotas de classes fechadas fazem prever que as Cotas da Classe não apresentarão liquidez satisfatória. Tendo em vista a natureza de classe fechada, não será permitido ao Cotista solicitar o resgate de suas Cotas a qualquer momento, mas tão somente nas hipóteses previstas no Anexo da Classe Única e nos respectivos Apêndices;

**Risco de Concentração da Carteira da Classe** - A carteira da Classe poderá estar concentrada em um número limitado de empreendimentos imobiliários. Quanto maior a concentração das aplicações da Classe de Cotas nos empreendimentos imobiliários, maior será a vulnerabilidade da Classe em relação ao risco de tais empreendimentos;

**Risco de Apreçamento dos Ativos** - O apreçamento dos ativos integrantes da carteira da Classe deverá ser realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação estabelecidos na regulamentação aplicável em vigor. Tais critérios de avaliação, como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos ativos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe, resultando em aumento ou redução do valor das Cotas;

**Risco Jurídico** - A adoção de interpretações por órgãos administrativos e/ou pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento, do Anexo e/ou dos Apêndices, se houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, as Subclasses, se houver, e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas em tais documentos. O Regulamento, o Anexo e os Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas pelas novas normas no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições de tais documentos;

**Risco de Diluição** - Na eventualidade de novas emissões da Classe, os Cotistas que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas Cotas correrão o risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída;

**Risco de Atraso na Conclusão dos Imóveis-Alvo** - Os Imóveis-Alvo da carteira da Classe poderão se encontrar em fase de desenvolvimento, e, portanto, passível de eventuais atrasos na conclusão das obras ou na obtenção do correspondente "Habite-se" e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos Ativos Imobiliários por parte da respectiva construtora aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe;

**Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos** - As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do Custodiante ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, sujeitando-se inclusive os Cotistas à perda de capital investido na Classe;

**Risco de Sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, e as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

**Riscos Relativos à Liquidez dos Investimentos e Oscilação de Preços dos Ativos Imobiliários da Carteira da Classe** - Os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira da Classe poderão sofrer desvalorização ou depreciação. Caso a Classe tenha necessidade de alienar os ativos integrantes de sua carteira, inclusive em decorrência da execução de garantias reais, poderá enfrentar dificuldades para venda ou obter valores abaixo do valor contábil dos ativos integrantes da carteira ou mesmo insuficientes para o adimplemento de créditos da Classe, em caso de execução de garantias, resultando em perdas para os Cotistas;

**Risco Proveniente do Uso de Derivativos** - A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas;

**Riscos Macroeconômicos Gerais** - A Classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades da Classe, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades da Classe e ao seu setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo;

**Risco de Contingências Ambientais** - Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade da Classe;

**Risco de Despesas Extraordinárias** - A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos Imobiliários, está sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contratação de serviços de segurança, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos imóveis, sendo que as reservas da Classe poderão não ser suficientes para que a Classe arque com referidas despesas e o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe;

**Risco de Desapropriação** - Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio da Classe. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis e demais receitas decorrentes da locação de tais imóveis e unidades dos empreendimentos, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade da Classe; Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar à Classe, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas da Classe, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Imobiliários que atendam a política de investimentos e possam ser objeto de investimento pela Classe.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado;

**Risco de Insuficiência de Recursos para Pagamento das Cotas** - As Cotas Seniores têm prioridade sobre as Cotas Subordinadas, de forma que as Cotas Seniores não se subordinam às Cotas Subordinadas para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira da Classe. Assim, os titulares de Cotas Subordinadas podem não receber seus rendimentos na forma prevista no Anexo da Classe Única e nos respectivos Apêndices caso os rendimentos provenientes da carteira da Classe não forem suficientes para pagar os rendimentos das Cotas e a amortização programada das Cotas Seniores. Caso ocorra a dissolução ou liquidação, a Classe pode não dispor de recursos suficientes para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento do resgate de Cotas poderá ser efetuado através de dação em pagamento. Assim, o Cotista poderá encontrar dificuldades na alienação dos ativos ou poderá aliená-los por valor abaixo do valor de mercado;

**Risco Relacionado ao Setor Hoteleiro Brasileiro** - A redução dos incentivos governamentais, tais como a divulgação do turismo brasileiro no País e no exterior, pode prejudicar os negócios e a rentabilidade dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe que sejam hotéis. Além disso, os destinos turísticos nacionais, de lazer ou de negócios dos empreendimentos hoteleiros nos quais a Classe tenha participação podem concorrer com outros destinos turísticos nacionais e internacionais considerados mais atraentes pelos turistas. Limitações na infraestrutura de transporte aéreo e terrestre também constituem fatores importantes para expansão da atividade de hotelaria e de turismo no Brasil. Restrições sanitárias impostas por autoridades governamentais pode impactar negativamente as atividades hoteleiras. Em razão de tais limitações, os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe que sejam hotéis ou que invistam em empreendimentos hoteleiros podem ser considerados menos atraentes para seus potenciais clientes, reduzindo, dessa forma, os ganhos da Classe;

**Risco de Baixa Ocupação dos Imóveis** - A receita preponderante da Classe decorrerá da exploração da atividade hoteleira a ser desenvolvida nos Imóveis-Alvo, sendo certo que a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de ocupação abaixo da taxa de ocupação esperada. A ocupação abaixo da estimada ou a redução no nível de ocupação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira da Classe poderão afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Por conta da pandemia da Covid-19, as atividades relacionadas a empreendimentos de lazer e turismo foram severamente afetadas pela restrição de convívio social. Situações semelhantes, ou mesmo crises econômicas que afetem tais atividades, poderão resultar em baixa ocupação dos Imóveis-Alvo, impactando negativamente a receita da Classe;

**Risco de Patrimônio Negativo e da Responsabilidade Limitada** - Caso seja identificado patrimônio líquido negativo da Classe e não seja possível regularizar a situação por meio das medidas previstas na regulamentação vigente, poderá ser requerida a declaração judicial de insolvência da Classe. O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas, aplicável no contexto de insolvência das classes de investimento é uma inovação legal recente que ainda não passou por revisão judicial. Dessa forma, há a possibilidade de que tal regime seja contestado, desconsiderado e/ou envolva disputas judiciais;

**Risco de Inadimplemento pelos Inquilinos do Imóveis-Alvo** - O não pagamento de aluguéis pelos futuros inquilinos ou a eventual manutenção e/ou aumento de vacância nos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira da Classe implicarão no não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos futuros inquilinos, a Classe poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos;

**Risco de Concentração dos Imóveis-Alvo em Um ou Poucos Locatários ou em Um Administrador de Hotéis** - Os Imóveis-Alvo integrantes da Carteira da Classe poderão ser alugados por um único locador ou por poucos locadores, ou ser administrados pelo mesmo administrador de hotéis, por consequência, caso o locador ou um dos locadores deixe de honrar com aluguéis, ou o administrador dos Imóveis-Alvo que sejam hotéis deixe de honrar com suas obrigações nos termos do respectivo contrato de administração, a rentabilidade da Classe será impactada de forma significativa;

**Risco Tributário** - A Lei nº 8.668/1993 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 20% (vinte por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, caso a Classe venha a ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, cada Cotista não seja titular de Cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Classe e ainda, tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Classe às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, a Classe apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e que (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas da Classe ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela Classe estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 8.668/1993, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Classe. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09. Ainda, embora as regras tributárias das classes de FII estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Outros Riscos:** A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário e dos demais Prestadores de Serviços da Classe, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e/ou aos Cotistas.

## 5. CRONOGRAMA

### 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- |  |  |
|--|--|
| <p>a) <u>as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e</u></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Data prevista para o início da oferta:</u> <b>[•]</b>/08/2025;</li> <li>- <u>Data prevista para o término da oferta:</u> <b>[•]</b>/02/2026;</li> <li>- <u>Existe a possibilidade de sua suspensão:</u> Sim;</li> <li>- <u>Existe a possibilidade de prorrogação:</u> Sim; e</li> <li>- <u>Na hipótese das ofertas não serem conhecidas, como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta:</u> Através de comunicado ao mercado.</li> </ul>  |
| <p>b) <u>os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral</u></p> | <p><u>(i) Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação:</u> As Cotas serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e das disposições do Regulamento e do Anexo Descritivo da Classe Única referentes às ofertas públicas de Cotas da Classe, sob o regime de registro automático de distribuição. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas emitidas é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início de distribuição, observado o disposto na Resolução CVM nº 160/22. Caso a oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, o Administrador comunicará ao investidor o cancelamento da oferta e todos os atos de aceitação serão cancelados. Caso a oferta seja suspensa, o Administrador deverá comunicar o investidor para que, em até 5 (cinco) dias úteis da comunicação, informe sua decisão de desistência, ou não, à oferta. Tanto no caso de cancelamento, quanto no caso de desistência da oferta, o investidor que já tiver aceitado a oferta terá os valores investidos integralmente restituídos. Nos termos do Artigo 71, § 1º da Resolução CVM nº 160/22, nesses casos, será obrigatória a divulgação a: <b>(a)</b> todos os investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento; e <b>(b)</b> os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão.</p> <p><u>(ii) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso:</u> Ao subscrever Cotas da Classe, o cotista deverá assinar: <b>(a)</b> Termo de Adesão e Ciência de</p> |



Risco; **(b)** o respectivo Boletim de Subscrição; e **(c)** o respectivo compromisso de investimento, observados os termos do Regulamento, do Anexo e do Apêndice respectivo.

Sem prejuízo do disposto acima, o boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos Cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência.

O Cotista que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do prazo final de sua obrigação de integralizar Cotas na forma e condições previstas no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento, não cumprir com sua respectiva obrigação, ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora.

O Administrador e o Gestor, conforme aplicável, ficam desde já autorizados, em suas respectivas esferas de competência, a tomar as seguintes medidas com relação ao Cotista inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse da Classe:

- (a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente, acrescidos de: **(i)** valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feito e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e **(ii)** multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido; e
- (b) deduzir o valor inadimplido de quaisquer valores a receber que o Cotista inadimplente tenha ou venha a ter direito.

Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário e/ou pela Classe com relação à



	<p>inadimplência do Cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista inadimplente.</p> <p><u>(iii) Distribuição junto ao público investidor em geral:</u> N.A., tendo em vista o público-alvo da Classe Única;</p> <p><u>(iv) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia:</u> N.A.;</p> <p><u>(v) Devolução e reembolso aos investidores, se for o caso:</u> Caso já tenham realizado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados pelos investidores que tiverem se manifestado pela revogação de sua aceitação, nos termos descritos acima, serão devolvidos aos investidores no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do término do período de desistência, mencionado no item (i) acima, de acordo com os critérios estabelecidos neste documento e/ou na regulamentação aplicável, conforme o caso; e</p> <p><u>(vi) Quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral:</u> N.A.</p>
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS</b>	
<p>6.1. <u>Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses</u></p>	<p>N.A., considerando que as Cotas já possuem preço de emissão R\$ 100,00 (cem reais), sendo que o valor unitário das Cotas será calculado mensalmente, observados os critérios definidos no Regulamento, no Anexo da Classe Única e nos Apêndices das respectivas Subclasses, conforme o caso.</p>
<p>6.2. <u>Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas</u></p>	<p>Nas emissões de Cotas realizadas pelo Gestor, nos termos do Anexo, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência, de acordo com os seguintes critérios:</p> <p><b>(a)</b> O direito de preferência será garantido aos Cotistas titulares de Cotas da mesma Subclasse emitida pelo Gestor, proporcionalmente ao número de Cotas da Subclasse detido pelo Cotista em relação ao número total de Cotas da respectiva Subclasse em circulação à época da emissão; e</p> <p><b>(b)</b> O exercício do direito de preferência (assim como a eventual cessão do direito de</p>

	preferência) deverá ocorrer dentro do prazo estabelecido pelo Gestor, sendo que a data de corte para a apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será indicada tempestivamente pelo Gestor, devendo ser observados, em qualquer caso, os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, conforme aplicável.
6.3. <u>Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem); e</u>	Não aplicável, haja vista ser a primeira oferta de Cotas da Classe.
6.4. <u>Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação</u>	Nos termos do Regulamento, dos documentos do Fundo, da Classe e da oferta, trata-se de valor patrimonial da cota representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas.
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA</b>	
7.1. <u>Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas;</u>	As Cotas somente poderão ser transferidas a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, nos termos do Regulamento, observadas, ainda, eventuais restrições contidas na Resolução CVM nº 160/22.
7.2. <u>Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado; e</u>	<b>O FUNDO É CONSIDERADO INADEQUADO PARA EVENTUAIS INVESTIDORES QUE NÃO SE ENQUADREM NA DEFINIÇÃO DE "INVESTIDORES QUALIFICADOS", NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.</b>
7.3. <u>Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.</u>	Todos os procedimentos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22 serão devidamente cumpridos caso tais eventos venham a ocorrer.
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b>	
8.1. <u>Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida;</u>	N.A.

8.2. <u>Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores;</u>	N.A.
8.3. <u>Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação;</u>	Primeira oferta, deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas.
8.4. <u>Regime de distribuição;</u>	Rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160/22.
8.5. <u>Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa;</u>	N.A.
8.6. <u>Admissão à negociação em mercado organizado;</u>	<p>As Cotas serão objeto de oferta pública por meio do rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160/22.</p> <p>As Cotas poderão ser depositadas: (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.</p> <p>As Cotas que estiverem em ambiente escritural não poderão ser negociadas em mercado secundário. Nesse sentido, as Cotas, conforme disposto no Anexo da Classe, estarão sujeitas ao <i>Lock-up</i> de Negociação, conforme disposto neste Prospecto, somente podendo ser negociadas após divulgado o anúncio de encerramento, superado o <i>Lock-up</i> de Negociação e obtida a autorização da B3 para o início da negociação das Cotas.</p>
8.7. <u>Formador de mercado;</u>	N.A.
8.8. <u>Contrato de estabilização, quando aplicável; e</u>	N.A.
8.9. <u>Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.</u>	Ser investidor, no mínimo, considerado como qualificado, nos termos da Resolução CVM nº 30.
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA</b>	
9.1. <u>Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do</u>	E o estudo de viabilidade do empreendimento imobiliário que contempla o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos

<u>investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.</u>	da regulamentação aplicável e da Resolução CVM nº 160/22, devidamente assinado pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, anexo a este documento.
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES</b>	
10.1. <u>Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.</u>	<p>Conforme indicado na regulamentação aplicável, as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: <b>(a)</b> a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; <b>(b)</b> a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; <b>(c)</b> a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; <b>(d)</b> a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e <b>(e)</b> a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.</p> <p>Assim, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.</p>
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO</b>	
11.1. <u>Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas</u>	N.A., considerando que a Classe não é destinada a investidores em geral.

de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.	
11.2. <u>Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:</u> a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.	a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição: [•]; b) a comissão de coordenação: [•]; c) a comissão de distribuição: [•]; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver: [•]; e) outras comissões (especificar): [•]; f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas: [•]; g) o custo unitário de distribuição: [•]; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição: [•]; e i) outros custos relacionados: [•].

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. <u>Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.</u>	<p>Nos termos dispostos no item 3.1. deste Prospecto, os recursos da oferta serão preferencialmente utilizados para a aquisição de Ativos Imobiliários, conforme definidos na política de investimento da Classe contida no Anexo. Além dos Ativos Imobiliários indicados, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da oferta.</p> <p>Caso, no curso da presente oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: <b>(a)</b> denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e <b>(b)</b> informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.</p> <p>Os documentos e informações do Fundo, incluindo demonstrações financeiras e informações periódicas, podem ser acessados pelo Fundos.NET: <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em</p>
--	---

	<p><i>"Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado.</i></p> <p><b>PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO "3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS" NA PÁGINA 5 DESTES PROSPECTO.</b></p>
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS</b>	
13.1. <u>Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso:</u>	Segue Regulamento como anexo ( <b>Anexo I</b> ).
13.2. <u>Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;</u>	N.A.
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS</b>	
14.1. <u>Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.</u>	<p><b>Administrador e Coordenador Líder</b>  <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020.  <a href="https://www.vortex.com.br/">https://www.vortex.com.br/</a>  +55 (11) 3030 6633;</p> <p><b>Gestor</b>  <b>CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.</b>, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Conjunto 83, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133  <a href="https://cvpar.com.br/">https://cvpar.com.br/</a>  +55 (11) 11 4095-9332</p>
14.2. <u>Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto</u>	<p><b>Assessor Jurídico</b></p> <p><b>DARMONT ADVOGADOS</b>  Avenida São Gabriel, 301, 4º andar, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo - CEP 01435-001</p>

	<a href="mailto:id@darмонтadvogados.com">id@darмонтadvogados.com</a> <a href="mailto:ariel.goldstein@darмонтadvogados.com">ariel.goldstein@darмонтadvogados.com</a> <a href="mailto:maria.sampaio@darмонтadvogados.com">maria.sampaio@darмонтadvogados.com</a> +55 (11) 3533-2010  <b>Consultor Imobiliário</b> <b>DIRETRIZ ENGENHARIA LTDA.</b> Avenida Santos Dumont, nº 3.131, Sala 701, Aldeota, na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP 60.150-162 www.diretriz.eng.br <a href="tel:+55(85)3264-0253">+55 (85) 3264-0253</a>
14.3. <u>Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais</u>	N.A.
14.4. <u>Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM</u>	Declaramos que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Administrador.
14.5. <u>Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado</u>	Declaramos que o registro de emissor encontra-se atualizado.
14.6. <u>Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto</u>	Declaramos a veracidade das informações contidas neste prospecto.
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS</b>	
N.A.	





**ANEXO I - REGULAMENTO DO CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA**

## ANEXO II - ESTUDO DE VIABILIDADE