

## Informe Anual - FII

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	62.235.730/0001-29
<b>Data de Funcionamento:</b>	04/09/2025	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	BR0P7VCTF003	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.150.000,00
<b>Fundo/Classe Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Classificação:</b> Tijolo <b>Subclassificação:</b> Renda <b>Gestão:</b> Definida <b>Segmento de Atuação:</b> Hotel	<b>Prazo de Duração:</b>	Determinado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>	04/09/2030	<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MB	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	
<b>Nome do Administrador:</b>	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	22.610.500/0001-88
<b>Endereço:</b>	RUA GILBERTO SABINO, 215, 4 ANDAR- PINHEIROS- SÃO PAULO- SP- 05425020	<b>Telefones:</b>	(11) 3030-7177
<b>Site:</b>	<a href="https://www.vortx.com.br">https://www.vortx.com.br</a>	<b>E-mail:</b>	regulatorio.funds@vortx.com.br
<b>Competência:</b>	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CVPAR INVESTIMENTOS LTDA	16.492.426/0001-40	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477 - Torre A, conj 83 - Itaim Bibi	(11) 4095-9300
1.2	Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.	19.280.834/0001-26	Rua Itapiranga, 233, Sala 16, Bairro Velha, Blumenau - SC, CEP 89036-230	(11) 3568-2868
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.6	Consultor Especializado: DIRETRIZ ENGENHARIA LTDA	04.9.93./817/-00	AV SANTOS DUMONT,3131 - ALDEOTA CEP:60.150-165	(85)3264-0253
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	SPE CVPAR 33	Aplicações em ativos alvo do fundo	139.000.000,00	Caixa
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	Nossa perspectiva para o ano de 2026 envolvem um follow on de aprox. R\$ 5 mm. Esse valor sera usado no processo de troca de bandeira do hotel para um hotel upper da categoria.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	o resultado do fundo foi satisfatório dado que o período foi marcado por um ambiente macroeconômico ainda desafiador, com taxas de juros em patamares elevados ao longo de boa parte do ano, impactando o custo de capital e a atratividade relativa dos ativos imobiliários. Por outro lado, observou-se melhora gradual das expectativas inflacionárias e maior previsibilidade no ambiente econômico, contribuindo para uma retomada			

	mais consistente da atividade. No segmento de atuação do fundo, os efeitos foram mistos, com resiliência operacional dos ativos, porém ainda sob pressão em termos de custo financeiro e velocidade de novas alocações.		
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>		
	Ao longo de 2025, o segmento hoteleiro em São Paulo manteve desempenho sólido, impulsionado pela retomada consistente da demanda corporativa e pela realização de eventos e feiras ao longo do período. Esse cenário permitiu avanço das diárias médias (ADR) e da receita por quarto disponível (RevPAR), aliado a níveis elevados de ocupação. Na região da Faria Lima / Pinheiros / Rebouças, onde se localiza o ativo do fundo, a demanda permaneceu aquecida, favorecida pela concentração de atividades corporativas e pela baixa entrada de nova oferta competitiva, o que contribuiu para maior disciplina tarifária. Mesmo em um ambiente macroeconômico ainda restritivo, o setor demonstrou resiliência operacional, sustentando crescimento de receitas e reforçando a atratividade de ativos hoteleiros bem localizados.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	Para os próximos períodos, a gestão enxerga um cenário gradualmente mais favorável, especialmente com a expectativa de redução estrutural das taxas de juros. As principais prioridades incluem: alocação eficiente do capital disponível para a atualização do que seja necessário no ativo; melhoria contínua da performance operacional do ativo, focando em ganho de diária média; mudança de posicionamento do ativo para um hotel upper.		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	SPE CVPAR_33	139.000.000,00	SIM 30,42%
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>		
	Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma correspondência ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando o empreendimento		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada.		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020 www.vortex.com.br		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	Endereço físico: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, SP e endereço eletrônico: fundos@vortex.com.br e www.vortex.com.br		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	33. No âmbito das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e/ou da Classe, será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto nas assembleias de cotistas, sendo que o peso atribuído a cada Subclasse corresponderá à quantidade de Cotas emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas de cada Subclasse. 34. O cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme o caso. 35. Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia de cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada. 36. As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins de cômputo de votos em assembleias de cotistas. 42. A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo: (a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (b) parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico. 42.1. No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista. 42.2. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia de cotistas, observado o disposto neste Regulamento. 43. Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta de acordo com os prazos e quóruns estabelecidos na regulamentação aplicável.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	Taxa de Administração: 0,18% (zero vírgula dezoito por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Taxa de Gestão: 0,82% (zero vírgula oitenta e dois por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe.		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	NaN	NaN	NaN
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		

<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista	<b>Idade:</b>	54		
<b>Profissão:</b>	Engenheiro	<b>CPF:</b>	11475074816		
<b>E-mail:</b>	rfb@vortx.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Engenharia Eletrônica (ITA), MBA Finanças (IBMEC-SP)		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	24/06/2025		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Vórtx DTVM	2023-atual	Diretor de Administração Fiduciária, Diretor responsável pela área de Risco, Compliance e Controles internos	Diretor de Administração Fiduciária, Diretor responsável pela área de Risco, Compliance e Controles internos		
RCF Financial Consulting	2022-2023	Sócio Fundador	Sócio Fundador		
Armor Capital Asset	2020-2022	Sócio Sênior e Diretor Executivo	Sócio Sênior e Diretor Executivo		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	126,00	310.000,00	26,96%	24,26%	2,70%
Acima de 5% até 10%	2,00	160.000,00	13,91%	8,70%	5,22%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	1,00	680.000,00	59,13%	0,00%	59,13%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>				
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão (B3) e da CVM.				
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	www.vortx.com.br				
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	8.4. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 8.3., (h), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <a href="https://cvpar.com.br/governanca/">https://cvpar.com.br/governanca/</a> .				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	Não aplicável.				
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
Não possui informação apresentada.					

**Anexos**

[5. Fatores de Risco](#)

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---