

**REGULAMENTO DO CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 62.235.730/0001-29
("Fundo")**

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: 5 (cinco) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de dezembro de cada ano
--	---------------------------------	--

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestor	Administrador
CVPAR INVESTIMENTOS LTDA. Ato Declaratório CVM nº 12.611, expedido em 02 de outubro de 2012 CNPJ/MF: 16.492.426/0001-40 GIIN: N/A	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM nº 14.820, expedido em 08 de janeiro de 2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Outros

Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Ato Declaratório CVM nº 15.208, expedido em 30 de agosto de 2018
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Orientações Gerais e Definições. As referências a "Regulamento", exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável ("Anexo" ou "Anexo Descritivo" e "Classes" ou "Classes de Cotas", respectivamente) e, ainda, os apêndices das subclasses ("Apêndice" e "Subclasse", respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor.

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas classes de investimento ("Prestadores de Serviços"), conforme o caso, respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e qualquer de suas Classes, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento



("Regulamento"), ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo, culpa ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

DO FUNDO

1. O **CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA** é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio de natureza especial e regido por este Regulamento, formado por uma única Classe de Cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo respectivo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

2. Para fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO ("B3").

3. Os documentos do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.

4. **O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Resolução CVM nº 175/2022) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortex.com.br.**

5. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

6. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes.

6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Resolução CVM nº 175/2022.

7. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor e do Consultor Imobiliário, sem prejuízo, ainda, dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou às suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou nos Anexos Descritivos das Classes de Cotas, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Resolução CVM nº 175/2022 e no Artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, o Administrador obriga-se a:

(a) quando não prestar essas atividades para o Fundo e suas Classes, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: **(i)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; e **(ii)** escrituração das cotas;



- (b) contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, auditor independente;
- (c) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de suas Classes, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;
- (d) preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o cotista não realizar o resgate de suas cotas;
- (e) armazenar toda manifestação dos cotistas;
- (f) manter este Regulamento disponível aos cotistas;
- (g) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (i) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 dias da data de sua realização; e (ii) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável;
- (h) divulgar aos cotistas e ao mercado, na periodicidade constante das normas aplicáveis, as informações regulatórias e autorregulatórias aplicáveis referentes ao Fundo, à Classe e às Subclasses respectivas, bem como divulgar, mensalmente, os relatórios fornecidos e elaborados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme o caso, referentes aos Ativos Imobiliários e às operações do Imóvel-Alvo ("Relatórios Gerenciais do Imóvel-Alvo") e
- (i) verificar os Eventos de Avaliação contidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso, observados os monitoramentos que competem ao Gestor, sem prejuízo das obrigações do Administrador nos termos da regulamentação aplicável.

7.2. Os serviços listados no item 7.1., (a), acima serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções.

7.3. Caso o cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM nº 175/2022, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

7.4. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui uma obrigação de o Administrador divulgar fato relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da respectiva Classe de Cotas pelo Administrador.

7.5. O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor.

7.5.1. Para fins do disposto no item acima, o Administrador e o Escriturador devem compartilhar as informações do registro de cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as cotas.

7.6. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados deverão ser arcados pelo Administrador: (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; (iii) escrituração de cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe, caso o Administrador seja o único Prestador de Serviços Essenciais.

8. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira das Classes de Cotas, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento das Classes, se houver, e observado que a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira das Classes de Cotas, compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.



8.1. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, no âmbito de suas respectivas competências, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, representando a respectiva Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.2. O Gestor e o Administrador **não** estão autorizados a, em nome do Fundo, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, assim como não poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

8.3. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Resolução CVM nº 175/2022, o Gestor obriga-se a:

- (a) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- (b) informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- (c) contratar, em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (i) intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; (ii) distribuição de cotas; (iii) consultoria de investimentos; (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; (v) formador de mercado; e (vi) cogestão da carteira de ativos;
- (d) informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;
- (e) encaminhar ao Administrador, nos 5 Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes;
- (f) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas em questão, conforme o caso;
- (g) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo;
- (h) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- (i) submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos e as obrigações e a cotização da Classe de Cotas;
- (j) monitorar o Índice de Subordinação da Classe, previsto no Anexo;
- (k) elaborar, em conjunto ou não com o Consultor Imobiliário, a depender do caso, os Relatórios Gerenciais do Imóvel-Alvo, devendo enviá-los tempestivamente ao Administrador para que este último proceda com as divulgações mensais aos cotistas e ao mercado, nos termos descritos no presente Regulamento; e
- (l) monitorar e apurar, conforme o caso, a ocorrência dos Eventos de Avaliação contidos neste Regulamento e/ou no Anexo, de acordo com os procedimentos estabelecidos no acordo operacional celebrado entre o Gestor e o Administrador.

8.3.1. Para fins do disposto na alínea (l) acima, o Gestor encaminhará, em periodicidade mínima mensal, os relatórios periódicos de monitoramento acerca de pontos e/ou situações que poderiam ensejar Eventos de Avaliação, conforme descritos no presente Regulamento e no Anexo, sem prejuízo das competências que por força de norma e/ou previsão expressa neste Regulamento sejam de competência do Administrador, inclusive no que se refere aos comunicados necessários ao mercado e aos cotistas quando da



identificação de situações que se caracterizem como Eventos de Avaliação, nos termos deste Regulamento e do Anexo.

8.3.2. Adicionalmente, caso os Cotistas venham a tomar ciência da ocorrência de um Evento de Avaliação, estes poderão informar tal ocorrência para o Administrador, sendo que, nesta hipótese, o Administrador deverá tomar todas as providências estabelecidas neste Regulamento.

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: <https://cvpar.com.br/governanca/>.

8.5. A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o item 8.3., (i), acima, deve ser adequada às características da Classe, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

8.6. Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado e cogestão da carteira de ativos somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim previsto no Anexo Descritivo da Classe ou caso assim seja deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

8.7. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

8.8. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.

8.8.1. As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo Descritivo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.

9. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

- (a) observar as disposições constantes neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices, se houver; e
- (b) cumprir as deliberações das Assembleias Geral de Cotistas e das Assembleias Especiais de Cotistas.

10. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, o § 3º, dos Artigos 83 e o § 4º do Artigo 85 da Resolução CVM nº 175/2022.

11. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

12. A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.

13. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

14. Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

15. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.



16. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM nº 175/2022.

17. Adicionalmente ao disposto no item 7.1., (a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e suas Classes, conforme o caso, com os seguintes serviços, os quais ou prestará diretamente, estando habilitado para tanto, ou por meio da contratação de prestadores de serviços: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e **(ii)** custódia de ativos financeiros.

17.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador poderá, em nome do Fundo e de sua Classe, conforme o caso, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou desde que previsto neste Regulamento e/ou no Anexo respectivo, conforme o caso.

17.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: **(i)** distribuição primária de cotas; **(ii)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe de Cotas; **(iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(iv)** formador de mercado para as cotas.

18. Caso o Administrador seja o único Prestador de Serviço Essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

19. Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pelas suas Classes, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

20. A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Resolução CVM nº 175/2022 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

20.1. As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

21. Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

22. Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de suas Classes, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos cotistas.

22.1. As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: <https://www.vortex.com.br/>.

23. Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos respectivos cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos Prestadores de Serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.



24. O Administrador deve enviar aos cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as informações exigidas pelos Artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

25. Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, das Classes ou aos ativos de suas respectivas carteiras serão:

- (a) comunicados a todos os cotistas das Classes afetadas, conforme o caso;
- (b) informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c) divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (d) mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

25.1. Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado fato relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas e/ou dos cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada.

25.2. O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas.

26. A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.

27. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175/2022 ou este Regulamento e seu(s) Anexo(s) exijam "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização", poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

27.1. A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o cotista.

27.2. Nas hipóteses em que se exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

28. As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como por cada Classe de Cotas individualmente. Qualquer Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe correspondente. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas proporcionalmente entre as Classes de Cotas, conforme o caso e conforme o valor de seu respectivo patrimônio líquido, e debitadas diretamente delas.

28.1. Nos termos do item 28 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/2022;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (d) honorários e despesas do auditor independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;



- (f) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (g) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (h) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (i) despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, se for o caso;
- (j) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (k) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (l) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (m) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (n) taxas de administração e gestão, observado o quanto disposto no item 54.2. do Anexo deste Regulamento;
- (o) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Art. 99 da Resolução CVM nº 175/2022;
- (p) taxa máxima de distribuição;
- (q) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (r) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
- (s) despesas relacionadas às chamadas de capital realizadas pelo Administrador;
- (t) taxa de performance, observado o quanto disposto no item 54.2 do Anexo da Classe;
- (u) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe;
- (v) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;
- (w) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (y) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (z) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

28.2. Ainda que sejam considerados encargos do Fundo e/ou da Classe, quaisquer contratações, pelo Fundo, pela Classe ou em nome destes, que de forma individual ou agregada, implique no pagamento anual de valores superiores a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) - independentemente de se tratar de uma ou mais contratações -, deverão ser objeto de prévia deliberação no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Gestor a verificação da necessidade ou não de aprovação de tais contratações em sede de Assembleia Geral de Cotistas.

28.2.1. Para fins de clareza, não estão incluídos no item acima as taxas de administração, taxa de gestão, taxa de performance, remuneração do Consultor Imobiliário, bem como quaisquer outras despesas iniciais para constituição do Fundo e distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas das Subclasses da Classe.



28.3. Eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo ou sobre Classe serão suportadas pela Classe.

29. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelos respectivos Anexos Descritivos das Classes, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

30. Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

31. Assuntos de interesse dos cotistas do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia geral de cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas").

31.1. Considerando que este Fundo possui atualmente uma única classe de cotas, as assembleias especiais de cotistas da classe única serão realizadas por intermédio da Assembleia Geral de Cotistas.

32. Assuntos de interesse exclusivo de uma Subclasse específica do Fundo exigirão a convocação de uma Assembleia Especial para os cotistas da Subclasse em questão, permitindo a participação apenas dos cotistas de tal Subclasse, ("Assembleia Especial de Cotistas"), desde que as deliberações não importem em alteração de qualquer vantagem, interesse, direito ou prerrogativa da outra Subclasse, hipótese na qual deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas.

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 do cômputo de votos em assembleias de cotistas.

37. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas ou à Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, deliberar sobre as seguintes matérias:

- (a) Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b) A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (c) A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, caso assim disposto no Anexo;
- (d) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- (e) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
- (f) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
- (g) A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;
- (h) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;



- (i) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (j) A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (k) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (l) Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (m) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;
- (n) Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso aplicável, à taxa de gestão;
- (o) A prestação de fiança, aval, aceite ou coobrigação, sob qualquer forma, assim como a constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas;
- (p) A destituição e substituição do Consultor Imobiliário da Classe;
- (q) A venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade da Classe, observado o disposto no Anexo da Classe, bem como quaisquer atos que impliquem na criação de ônus, direitos reais ou direito de uso (inclusive sob a forma de comodato) sobre os Ativos Imobiliários;
- (r) A alteração da bandeira sob a qual o Imóvel-Alvo de propriedade da Classe opere, caso aplicável;
- (s) Aprovação de reformas no Imóvel-Alvo cujos valores excedem o do Fundo de Reposição de Ativos;
- (t) Alterações do uso das unidades do Imóvel-Alvo, atualmente destinadas para hotelaria;
- (u) Alterações no posicionamento (segmentação hoteleira) do Imóvel-Alvo;
- (v) Alteração de prestadores de serviços relevantes no âmbito das operações do Imóvel-Alvo, bem como a celebração, alteração e/ou revogação de qualquer contrato, acordo ou instrumento que regule a exploração do Imóvel-Alvo;
- (w) A destituição ou substituição de membros da equipe-chave da Classe, observado o disposto nesse sentido no Anexo; e
- (x) Alienação parcial do Imóvel-Alvo ou a alienação de tal imóvel por valor que seja 10% (dez por cento) inferior em relação à última avaliação anual disponível, ou que envolva qualquer forma de pagamento que não seja à vista e em moeda corrente, observado o item 49.1 do Anexo da Classe.

37.1. Para fins do disposto na alínea (s) acima e deste Regulamento, e com a finalidade de arcar com eventuais despesas extraordinárias e de investimentos em revitalização do Imóvel-Alvo, incluindo, ainda, despesas referentes à substituição e renovação de bens duráveis do Imóvel-Alvo, como móveis, equipamentos e itens de decoração, de forma a preservar o mobilizado de referido imóvel, poderá ser segregado, mensalmente, na contabilidade do Imóvel-Alvo, uma parcela dos recursos auferidos da receita operacional do Imóvel-Alvo para a formação de um fundo de reposição de ativos ("Fundo de Reposição de Ativos"), limitando-se tal fundo ao percentual de 2% (dois por cento) da receita bruta decorrente da exploração comercial do Imóvel-Alvo, sendo que quaisquer retenções em montante superior a tal percentual deverão ser objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

37.2. Para fins do disposto na alínea (v) acima, entende-se por prestadores de serviços relevantes aqueles que possuem, em relação a cada Imóvel-Alvo, pelo menos 1 (um) dentre os 5 (cinco) maiores contratos em termos financeiros de prestação de serviços no âmbito das operações e atividades-fim de referido Imóvel-Alvo.



38. Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe de Cotas, no prazo previsto na regulamentação aplicável.

39. A Assembleia Geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes e, cumulativamente, o da maioria dos cotistas detentores de Cotas Seniores.

39.1. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "d", "e", "k", "m", e "n" dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas e, cumulativamente, das Cotas Seniores emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas e, cumulativamente, das Cotas Seniores emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

39.2. Sem prejuízo do disposto acima, matérias e quóruns específicos aplicáveis a uma determinada Classe, Subclasse e/ou eventuais direitos de veto constarão no respectivo Anexo e/ou Apêndice, conforme o caso.

39.3. Não podem votar nas assembleias de cotistas:

- (a) o prestador de serviço, essencial ou não;
- (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (d) o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação, conforme o caso; e
- (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

40. Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.

40.1. As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

40.2. O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

40.3. A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas convocada deliberar em contrário.

40.4. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

41. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

41.1. A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

41.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia de cotistas.

41.3. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização



do sistema, assim como se a assembleia de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

41.4. As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

41.5. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

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.

44. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver (incluindo o Consultor Imobiliário), dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

45. Previamente à realização das assembleias de cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Resolução CVM nº 175/2022.

46. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

47. Os cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos cotistas, observados os termos deste Regulamento, do Anexo da Classe e da legislação e regulamentação aplicáveis.

47.1. Na hipótese prevista neste item, deve ser concedido aos cotistas o prazo mínimo de 10 dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 dias, contado da consulta por meio físico.

48. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

49. A assembleia de cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

49.1. Serão eleitos, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 2 (dois) representantes de cotistas pela assembleia de cotistas.

49.2. A eleição dos representantes dos cotistas será aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

49.3. Os representantes de cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe. O



prazo de mandato dos representantes de cotistas será de, no mínimo, 1 (um) ano e, no máximo, 2 (dois) anos, para cada representante de cotistas eleito.

49.4. Será permitida a reeleição dos representantes de cotistas.

49.5. A função de representante dos cotistas é indelegável.

50. Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

50.1. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

51. Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

51.1. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.

51.2. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

51.3. Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

51.4. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

52. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

52.1. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

53. Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco descritos a seguir, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes, além dos fatores de risco indicados abaixo. Os fatores de risco mencionados a seguir são aplicáveis a todas as Classes de Cotas do Fundo de forma geral, independentemente de suas categorias ou características individuais.

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 neste Regulamento e no Anexo;

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.

São Paulo, 03 de setembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.

Gestor

* * * * *



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

ANEXO I

DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA

Público-alvo: Investidores Qualificados	Regime da Classe: Fechado	Prazo: 5 (cinco) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Classificação ANBIMA: Tijolo - Renda - Gestão Definida - Hotel	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de dezembro de cada ano

DA CLASSE ÚNICA

Cálculo do valor da Cota: O valor da Cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da respectiva Subclasse pelo número de Cotas emitidas em relação à Subclasse em questão, apurado no encerramento do dia, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que a Classe atue.	Divulgação do valor da Cota: O valor das Cotas será divulgado mensalmente .
--	--

1. A Classe divide-se em 2 (duas) 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" para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto neste Anexo e nos respectivos Apêndices.

1.1. Para fins deste Anexo, considera-se "Índice de Subordinação" a razão entre: **(a)** a soma do saldo das Cotas Subordinadas; e **(b)** o patrimônio líquido da Classe, o qual deverá ser equivalente a, no mínimo, 33% (trinta e três por cento).

1.2. O Índice de Subordinação será monitorado e apurado mensalmente pelo Gestor, sendo a primeira apuração em 15 (quinze) dias contados da data da primeira integralização de Cotas, e as demais no dia 15 de cada mês (ou dia útil seguinte, caso o 15º dia não seja dia útil), cabendo ao Administrador verificá-lo, conforme relatórios encaminhados pelo Gestor a este respeito.

2. Caso, após a realização das apurações pelo Gestor, nos termos deste Anexo, este verifique que o Índice de Subordinação está desenquadrado, deverá comunicar imediatamente ao Administrador e tal desenquadramento, se perdurar por mais de 3 (três) meses ininterruptos, será caracterizado como um Evento de Avaliação (conforme abaixo definido), sendo que, no âmbito de assembleia de cotistas, poderá ser aprovada uma emissão de novas Cotas, em montante o suficiente para a recomposição do Índice de Subordinação. Referidas Cotas serão subscritas e integralizadas pelos Cotistas detentores da Subclasse em questão, observadas as previsões de direito de preferência contidas no Regulamento e no presente Anexo, na proporção de suas respectivas participações, em até 20 (vinte) dias contados da verificação do Índice de Subordinação pelo Gestor. As Cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas mediante: **(i)** termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário; **(ii)** por meio de negociação, conforme aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação; **(iii)** por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal,



dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175/2022.

2.1. A transferência de titularidade das Cotas por meio do Escriturador, caso esta venha a ser permitida nos termos deste Anexo, fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento, neste Anexo e nos Apêndices, se for o caso, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.2. Observado 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 a seguir:

- (a) cotistas interessados em ceder e transferir suas Cotas a terceiros devem notificar imediatamente o Administrador e os demais cotistas da respectiva Subclasse por escrito, informando o preço, as condições de pagamento e outras condições da oferta. Os demais cotistas da Subclasse em questão terão o direito de preferência para adquirir as Cotas oferecidas, proporcionalmente às suas cotas na Subclasse, conforme o caso, considerando apenas as Cotas integralizadas;
- (b) se os demais cotistas desejarem adquirir as Cotas oferecidas, eles têm um prazo de 10 (dez) dias a partir do recebimento da notificação para informar por escrito ao Administrador e ao cotista cedente sobre seu interesse em adquirir as Cotas;
- (c) se um ou mais cotistas não manifestarem interesse dentro desses 10 (dez) dias, a falta de manifestação será considerada uma renúncia ao direito de preferência. Nesse caso, o Administrador notificará os cotistas que exerceram o direito de preferência sobre a possibilidade de adquirir as Cotas não requisitadas, proporcionalmente à sua participação na Subclasse em questão, contando apenas as Cotas integralizadas. Os cotistas remanescentes devem declarar sua intenção de comprar essas Cotas por escrito dentro de 10 (dez) dias após receberem essa notificação do Administrador; e
- (d) o procedimento mencionado acima também se aplica se houver uma renúncia expressa de qualquer cotista ao seu direito de preferência. Nesse caso, o prazo de 10 (dez) dias para que os cotistas remanescentes manifestem interesse nas Cotas renunciadas começa a contar a partir da data em que recebem a notificação da renúncia, enviada pelo cotista renunciante ao Administrador e aos demais cotistas da Subclasse em questão.

2.3. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, nos Apêndices, se houver, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.4. Inobstante o acima, os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência ora citados devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3.

3. A Classe contará também com as atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo as atividades abaixo descritas, as quais serão exercidas pela **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").

3.1. O Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para a Classe, incluindo:

- (a) análise da operação hoteleira do Imóvel-Alvo;
- (b) proposição e implementação de estratégias para melhoria de desempenho, estratégia comercial, incluindo os canais de distribuição de venda, desempenho da ocupação diária média (DM), receita por quarto disponível (RevPAR), custos operacionais e satisfação do cliente relativas às operações e atividades do Imóvel-Alvo;
- (c) manutenção do patrimônio relativo ao Imóvel-Alvo;

- (d) cobrar do operador hoteleiro do Imóvel-Alvo o cumprimento dos padrões de serviço, metas e execução do orçamento anual do Imóvel-Alvo;
- (e) elaboração de relatórios mensais de desempenho do Imóvel-Alvo, com análises, críticas e recomendações, conforme o caso;
- (f) assessoria na negociação com fornecedores dos/para o Imóvel-Alvo;
- (g) identificação de oportunidades de valorização do Imóvel-Alvo;
- (h) aprovar, aditar, elaborar e/ou executar os orçamentos relativos às operações e atividades do Imóvel-Alvo; e
- (i) participação em reuniões estratégicas com o(s) contratante(s) e/ou a(s) operadora(s) hoteleira(s) do Imóvel-Alvo.

4. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.

5. O Gestor e o Consultor Imobiliário deverão assegurar que a equipe chave envolvida diretamente nas atividades de gestão da Classe seja composta por, pelo menos, 1 (um) gestor habilitado pela CVM para o exercício das atividades de gestão de carteira de valores mobiliários. Os membros da equipe-chave da Classe deverão contar com dedicação, ainda que parcial, à Classe. A destituição ou substituição de membros da equipe-chave deve ser previamente aprovada em sede de Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que, em qualquer hipótese, o Gestor e o Consultor Imobiliário deverão manter como membros da equipe-chave executivos experientes nas atividades de gestão de recursos imobiliários, em especial relacionadas ao segmento hoteleiro.

5.1. Na data do Regulamento e deste Anexo, a equipe-chave da Classe é composta pelos Srs.: **(a)** Jorge Nobre; **(b)** Maurício Salles; e **(c)** Thiago Beretta.

6. Observada a ordem de alocação de recursos prevista neste Anexo, será constituído um fundo de reserva em montante equivalente a 1 (um) mês da Meta de Remuneração das Cotas Seniores, sendo que tal fundo será incrementado até seu montante ser equivalente a 3 (três) meses da Meta de Remuneração das Cotas Seniores ("Fundo de Reserva").

6.1. O incremento supramencionado no Fundo de Reserva deverá ocorrer em até 6 (seis) meses do início das operações da Classe, no máximo, sendo que o saldo mínimo do Fundo de Reserva, a partir do 6º (sexto) mês contado do início das operações da Classe, deverá ser o equivalente a 3 (três) meses da Meta de Remuneração das Cotas Seniores.

6.2. Adicionalmente, a Classe manterá, a título de reserva de liquidez, o equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do seu patrimônio líquido em caixa ou em Ativos de Renda Fixa ("Fundo de Liquidez").

6.3. Os recursos de ambos os fundos (Fundo de Reserva e Fundo de Liquidez) deverão ser aplicados nos investimentos permitidos na forma prevista no Regulamento e, sobretudo, no presente Anexo.

6.4. Os recursos do Fundo de Reserva deverão ser utilizados, exclusivamente, para pagamento da remuneração prioritária devida aos Cotistas titulares de Cotas Seniores da Classe ("Cotistas Seniores"), na hipótese em que a arrecadação de recursos pela Classe tenha sido insuficiente para tal pagamento.

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

7. A Assembleia Especial de Cotistas possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente, concernentes única e exclusivamente à determinada Subclasse.

7.1. Considerando que o Fundo possui atualmente uma única classe de cotas, as assembleias especiais de cotistas da classe única serão realizadas por intermédio da Assembleia Geral de Cotistas, conforme previsto no Regulamento.



7.2. Para fins do cálculo do quórum e registro dos votos na Assembleia Especial de Cotistas de cada Subclasse, cada Cota terá direito a um voto.

8. Sem prejuízo do disposto no Regulamento e neste Anexo, cotistas representando a maioria das Cotas Seniores da Classe poderão vetar a venda do Imóvel-Alvo da carteira da Classe caso o valor de referido Imóvel-Alvo sofra um desconto de 10% (dez por cento) ou mais em relação ao valor de tal Imóvel-Alvo contido em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos da regulamentação aplicável, bem como quando a operação de venda do Imóvel-Alvo não envolva pagamento em moeda corrente nacional e/ou o pagamento de referida operação se der, total ou parcialmente, fora do prazo de duração do Fundo e da Classe.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, NEGOCIAÇÃO E RESGATE DAS COTAS E DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

9. A primeira emissão de Cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas.

9.1. A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ **115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais)**, correspondente a: **(i) 680.000 (seiscentas e oitenta mil) Cotas Seniores**, com valor unitário de emissão de R\$ **100 (cem reais)**; e **(ii) 470.000 (quatrocentas e setenta mil) Cotas Subordinadas**, com valor unitário de emissão de R\$ **100 (cem reais)**.

10. Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas devem ser aprovadas pela respectiva assembleia de cotistas, observado sempre o Índice de Subordinação.

10.1. Inobstante o acima, o Gestor poderá realizar, sempre que necessário para reenquadramento do Índice de Subordinação, a emissão de novas Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas.

10.2. Em caso de emissões de novas Cotas Subordinadas, nos termos acima e até o limite do necessário para reenquadrar o Índice de Subordinação, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as seguintes alternativas: **(i)** o valor patrimonial das Cotas Subordinadas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido atualizado da Classe e o número de Cotas Subordinadas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou **(iii)** no valor de mercado das Cotas Subordinadas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

10.3. Nas emissões de Cotas Subordinadas realizadas pelo Gestor nos termos deste item, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência, de acordo com os seguintes critérios:

(a) 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 Subordinadas em circulação à época da emissão; e

(b) O exercício do direito de preferência (assim como a eventual cessão do direito de 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.

10.4. Os procedimentos supramencionados relativos ao exercício de direito de subscrição das sobras e direito de preferência deverão ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes administrados e operacionalizados pela B3.

11. A respectiva Assembleia Especial de Cotistas que determinar a emissão de novas Cotas deve estabelecer:

(a) O valor a ser utilizado na emissão de novas Cotas; e



(b) A quantidade mínima de cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada.

11.1. Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de Cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.

11.2. Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

11.3. A distribuição de Cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.

11.4. A distribuição de Cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

11.5. Quando do ingresso do Cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de Cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e deste Anexo.

12. A subscrição de Cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição e compromisso de investimento respectivo.

12.1. Os subscritores de Cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso, saída ou qualquer comissão nesse sentido.

12.2. A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste Anexo.

12.3. Ao ingressar na Classe, o Cotista deve assinar termo de adesão e ciência de risco.

13. A integralização de Cotas será realizada em moeda corrente nacional, conforme as condições previstas no boletim de subscrição e no compromisso de investimento.

14. 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.

15. Em até 10 Dias Úteis contados da integralização das Cotas, o Cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das Cotas, conforme o caso.

16. 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.

16.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, 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.

16.2. 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 inadimplência do Cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista inadimplente.

17. 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.

17.1. As Cotas da Classe somente poderão ser negociadas no mercado secundário em ambientes administrados e operacionalizados pela B3. Enquanto as Cotas estiverem em ambiente escritural, sujeitas aos procedimentos operacionais do coordenador líder da respectiva oferta e/ou do Escriturador, conforme o caso, será vedada sua negociação, observado o disposto nos itens 2.1 e 2.2 acima.

17.2. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente, observadas as eventuais peculiaridades de cada Subclasse.

18. O Gestor poderá, desde que previamente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromissos de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

19. O Gestor pode contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de Cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

19.1. Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos respectivos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022.

19.2. O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de Cotistas, de forma que a titularidade das Cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada Cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.

20. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

21. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os encargos e despesas da Classe.

21.1. Exceto se deliberado de outra forma em assembleia de cotistas, o pagamento do produto da liquidação da Classe aos Cotistas, deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da realização da assembleia de cotistas ou ato que deliberar a liquidação da Classe e somente após deduzidas as despesas e encargos da Classe, inclusive, mas não se limitando às taxas de administração e gestão, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva assembleia de cotistas.

21.2. Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio da Classe deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do patrimônio da Classe.

21.3. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio civil, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio ora referido, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo e no Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

21.4. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos condôminos na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas



editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

21.5. Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação.

21.6. O Custodiante e/ou a sociedade por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no item 21.4 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, a data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

21.7. Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

21.8. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

21.9. O Administrador e/ou o Gestor, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos da Classe, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe e do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

21.10. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de até 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

22. O resgate final das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, observada a prioridade das Cotas Seniores, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível - TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo, incluindo no que se refere à participação de cada Cotista na composição do patrimônio da Classe.

23. A Classe distribuirá aos Cotistas, semestralmente, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

23.1. As distribuições serão feitas sob a forma de: (i) distribuição de rendimentos; (ii) amortização de Cotas, sempre proporcionalmente ao número de Cotas integralizadas por cada Cotista, observadas as regras específicas aplicáveis para cada Subclasse, conforme dispostas nos respectivos Apêndices; e (iii) resgate de Cotas quando da liquidação da Classe, em todos os casos, observando-se sempre as prioridades e prerrogativas estabelecidas em relação às Cotas Seniores.

23.2. As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe, mediante deliberação em assembleia de cotistas.

23.3. Salvo na hipótese prevista neste item 23, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe deverão ser deliberadas em sede de assembleia de cotistas.

23.4. As distribuições de rendimentos previstas neste Anexo serão realizadas no dia 20 (vinte) de cada mês, fazendo jus aos rendimentos os Cotistas titulares de Cotas no dia útil imediatamente anterior à data de pagamento dos rendimentos. Especialmente em relação à primeira distribuição de rendimentos pela Classe, tal distribuição deverá ser realizada no mês subsequente à assunção da posse do Imóvel-Alvo pela Classe



- 24.** A Classe reterá o pagamento de distribuições relativos aos Cotistas que estiverem em situação de inadimplência.
- 25.** Os valores a serem pagos aos Cotistas nos eventos descritos acima considerarão os rendimentos calculados considerando o respectivo período pertinente, observando a proporcionalidade entre principal e rendimentos auferidos por cautela de investimento de cada investidor.
- 26.** Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos acima, serão realizados conforme a periodicidade e demais disposições aplicáveis contidas neste Anexo e, se aplicável, no Apêndice respectivo, sendo certo que farão jus ao recebimento de qualquer valor devido nos termos do Regulamento, deste Anexo e dos Apêndices respectivos, conforme o caso, aqueles que sejam Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.
- 27.** A Classe deverá alocar os recursos decorrentes dos recebimentos provenientes da carteira da Classe de acordo com a seguinte ordem:
- (a) Pagamentos de despesas e encargos de responsabilidade da Classe, devidos nos termos deste Anexo, do Regulamento e da legislação aplicável;
 - (b) Pagamentos devidos aos Cotistas Seniores, na forma prevista neste Anexo e no respectivo Apêndice;
 - (c) Constituição e recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Liquidez;
 - (d) Os rendimentos excedentes, caso existentes, serão destinados ao pagamento de rendimentos às Cotas Subordinadas, exceto caso esteja em curso um Evento de Avaliação, período durante o qual referidos rendimentos não poderão ser distribuídos aos detentores de Cotas Subordinadas;
 - (e) Realização da amortização extraordinária das Cotas, nos termos descritos neste Anexo e nos respectivos Apêndices, conforme o caso; e
 - (f) Aquisição de Ativos de Renda Fixa, caso aplicável.
- 28.** Matérias específicas no que tange à emissão, subscrição, integralização, distribuição e resgate das Cotas Seniores e/ou Subordinadas encontrar-se-ão descritas no respectivo Apêndice da Subclasse, conforme aplicável.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 29.** A Classe realizará 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 e observado o disposto no presente Anexo.
- 29.1.** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas através da aquisição das unidades hoteleiras n.ºs 301 a 317, 401 a 417, 501 a 517, 601 a 617, 701 a 717, 801 a 817, 901 a 917, 1001 a 1017, 1101 a 1117, 1201 a 1217 ("Unidades Hoteleiras"), registradas perante o 10º (décimo) Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo sob as matrículas 160.027 a 160.043, 160.044 a 160.060, 160.061 a 160.077, 160.078 a 160.094, 160.095 a 160.111, 160.112 a 160.128, 160.129 a 160.145, 160.146 a 160.162, 160.163 a 160.179 e 160.180 a 160.196, todas do empreendimento hoteleiro denominado "*Hilton Garden Inn*", assim como todos os bens móveis de referido empreendimento hoteleiro, isto é, as máquinas, artigos de decoração, o mobiliário, peças de enxoval e equipamentos das áreas privativas e comuns exclusivas das Unidades Hoteleiras, pertenças e benfeitorias, incluindo, ainda, direitos a ele relativos ("Imóvel-Alvo"), podendo o investimento se dar por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), ou cotas de classes de fundos de investimento imobiliários (FII's) que detenham, direta ou indiretamente, o Imóvel-Alvo, para obtenção de renda, por meio de locação ou outras formas de exploração do Imóvel-Alvo, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda da SPE, do Imóvel-Alvo ou dos outros ativos vinculados ao Imóvel-Alvo ("Ativos Imobiliários"). As aquisições, locações ou comercializações de Imóvel-Alvo pela Classe deverão obedecer às



formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento, neste Anexo e na regulamentação em vigor.

29.2. A Classe também poderá auferir receitas por meio da exploração do Imóvel-Alvo para fins hoteleiros, incluindo de hospedagem, podendo, inclusive realizar, conforme aplicável ao Imóvel-Alvo, reforma, readequação (*retrofit*), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hoteleira.

29.3. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe, conforme previsto acima, somente poderá ser alterado mediante decisão em sede de assembleia de cotistas.

29.4. Competirá ao Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, a análise sobre a aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração do Imóvel-Alvo, sendo que a decisão sobre a realização dos referidos atos será validada pelo Gestor e executada pelo Administrador, observado o quanto disposto no Regulamento e neste Anexo.

29.5. Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Ativos Imobiliários, senão aqueles descritos no presente Anexo e na regulamentação aplicável.

30. A aquisição do Imóvel-Alvo pela Classe deverá seguir as formalidades e demais condições previstas neste Anexo, cabendo ao Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, a sua verificação.

30.1. Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido da Classe aos ativos listados acima.

30.2. A Classe somente poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, conforme o caso, em território brasileiro.

31. A Classe poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada nos seguintes ativos (os "Ativos de Renda Fixa"):

- (a) Cotas de classes de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados (desde que de emissores com nota de classificação de risco mínima equivalente a "AAA" em escala nacional), de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na regulamentação aplicável;
- (b) Letras de crédito imobiliário (LCIs) emitidas por emissores com nota de classificação de risco mínima equivalente a "AAA" em escala nacional;
- (c) Títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; e
- (d) Operações compromissadas com títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional.

32. Adicionalmente, respeitando as obrigações previstas no Regulamento e neste Anexo, a Classe, mediante recomendação do Gestor, conforme aplicável, poderá destinar recursos ao pagamento de despesas extraordinárias e realizar outros investimentos nos Ativos Imobiliários constantes de sua carteira. Para fins deste item, consideram-se despesas extraordinárias todo e qualquer gasto que não faz parte da manutenção rotineira do Imóvel-Alvo integrante da carteira da Classe de Cotas.

33. Caso a Classe venha a investir em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

33.1. O Administrador, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

34. O Imóvel-Alvo e demais bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, observados os requisitos constantes do laudo de avaliação.

35. A Classe **não** poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais, observado que é admitida a aquisição de imóveis sobre os quais conste ônus reais, desde que a quitação da respectiva obrigação



que gera o ônus seja realizada concomitante ou anteriormente à efetiva aquisição dos imóveis pela Classe.

36. A Classe não poderá aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

37. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou a prazo, mediante a celebração de compromissos de compra e venda, os quais poderão ser honrados pela Classe com os recursos provenientes das locações do Imóvel-Alvo, nos termos da regulamentação aplicável.

38. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos Ativos Imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe:

- (a) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (b) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da Classe que tais ativos imobiliários: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e
- (c) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

39. O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta política de investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

39.1. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

39.2. O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

40. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, o Imóvel-Alvo deve ser avaliado previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

41. A Classe não poderá realizar operações com derivativos.

42. A Classe não poderá, direta ou indiretamente (por meio de sociedades ou outros veículos de investimento detidos pela Classe, se houver), participar de operações de securitização ou operações que impliquem em qualquer forma de alavancagem ou endividamento por parte da Classe, incluindo operações compromissadas reversas.

43. A Classe não pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários.

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

44. Apesar do Administrador e do Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a política de investimento descrita neste Anexo e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, a Classe ainda estará exposta aos riscos típicos de investimentos em fundos e classes de investimento. Nesse sentido, e tendo em vista a natureza dos ativos elencados na política de investimentos estabelecida neste Anexo, os Cotistas devem estar cientes de que a Classe estará sujeita aos seguintes fatores de risco, em adição aos fatores de risco aplicáveis ao Fundo, descritos no Regulamento:



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, consequentemente, 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 neste Anexo 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, deste 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, este 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 do Imóvel-Alvo - O Imóvel-Alvo poderá 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 do Imóvel-Alvo, 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 neste Anexo 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 no Imóvel-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 do Imóvel-Alvo integrante 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 do Imóvel-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 Imóvel-Alvo - O não pagamento de aluguéis pelos futuros inquilinos ou a eventual manutenção e/ou aumento de vacância no Imóvel-Alvo integrante 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 do Imóvel-Alvo em Um ou Poucos Locatários ou em Um Administrador de Hotéis - O Imóvel-Alvo poderá ser alugado por um único locador ou por poucos locadores, ou ser administrado pelo mesmo administrador de hotéis, por consequência, caso o locador ou um dos locadores deixe de honrar com aluguéis, ou o administrador do Imóvel-Alvo 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 (cinquenta) 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.

45. 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.



DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

46. A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

46.1. Na hipótese prevista no item 46 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

46.2. A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175/2022.

46.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos, observada sempre a prioridade das Cotas da Subclasse Senior em relação às Cotas Subordinadas.

46.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.

46.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

46.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

47. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM nº 175/2022.

47.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM nº 175/2022, especialmente as contidas em seu Artigo 128.

48. São eventos de liquidação antecipada da Classe, mediante a deliberação em assembleia de cotistas:

- (a) Caso seja assim deliberado em assembleia de cotistas, respeitado o disposto neste Anexo;
- (b) Inadimplemento, pela Classe, do pagamento dos rendimentos mensais devidos aos titulares de Cotas Seniores não sanado em até 10 (dez) dias após a data em que referido pagamento passou a ser devido;
- (c) Ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe; e
- (d) Demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

49. Os seguintes eventos são considerados como eventos de avaliação ("Eventos de Avaliação"):

- (a) não observância do prazo para enquadramento da política de investimento da Classe ou do limite de concentração por emissor ou modalidade de ativo financeiro descrita no Regulamento e neste Anexo;
- (b) não observância, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, dos seus respectivos deveres e das obrigações previstas: **(i)** neste Anexo, no Regulamento e/ou nos Apêndices respectivos; **(ii)** nos compromissos de investimento firmados junto aos Cotistas; e **(iii)** nas leis e demais normativos aplicáveis às suas atividades (incluindo, sem limitações, as instruções e resoluções pertinentes da CVM), desde que, notificado(s) para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça(m) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação de descumprimento;



- (c) o não pagamento da Meta de Remuneração das Cotas Seniores e da amortização das Cotas Seniores de acordo com as datas e montantes previstos neste Anexo, no Regulamento e nos respectivos Apêndices;
- (d) se a Classe deixar de constituir, manter e recompor o Fundo de Reserva e/ou o Fundo de Liquidez por mais de 20 (vinte) dias consecutivos;
- (e) destituição ou renúncia do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso, sem que uma nova instituição assuma suas funções no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis;
- (f) pedido de declaração judicial ou extrajudicial de insolvência da Classe, que obriga o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo;
- (g) caso seja verificado, em 3 (três) meses consecutivos, que a razão entre (g.1) a média móvel dos últimos 3 (três) meses de NOI e (g.2) a média móvel dos últimos 3 (três) meses da Meta de Remuneração das Cotas Seniores ("Índice de Cobertura") seja menor ou igual a 1.3 vezes, conforme apurações a serem realizadas na mesma periodicidade descrita no item 1.2. deste Anexo;
- (h) caso seja verificado *Loan To Value* - LTV (calculado a partir da divisão do valor da soma das Cotas Seniores pelo valor de laudo de avaliação do Imóvel-Alvo) maior que 60% (sessenta por cento) por 3 (três) meses consecutivos;
- (i) Descumprimento do Índice de Subordinação por 3 (três) meses consecutivos;
- (j) Descumprimento de regras do Regulamento e deste Anexo;
- (k) A não apresentação, pelo Gestor, dos dados e informações previstas nos termos do Regulamento e deste Anexo como de responsabilidade do Gestor, inclusive aquelas necessárias para a própria verificação dos Eventos de Avaliação;
- (l) Caso a Classe não realize a exploração comercial do Imóvel-Alvo diretamente junto ao operador hoteleiro responsável pela administração do empreendimento, no prazo de até 11 (onze) meses contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe, ou seja, sem a intermediação de qualquer sociedade ou veículo; ou
- (m) Descumprimento, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário ou por quaisquer de seus sócios, administradores, sociedades controladoras, controladas ou coligadas, de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129 de 18 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* (em conjunto, as "Leis Anticorrupção").

49.1. No caso de ocorrência de um Evento de Avaliação, o Administrador deverá convocar assembleia de cotistas para deliberar sobre:

(a) a conversão do Evento de Avaliação em evento de liquidação ou a continuidade das atividades regulares da Classe. No caso de deliberação pela conversão em evento de liquidação, devem ser observadas as seguintes regras: (i) serão alienados os Ativos de Renda Fixa; e (ii) serão alienados os Ativos Imobiliários. Para fins da alienação dos Ativos Imobiliários, (ii.i) caso a alienação seja formalizada em até 30 (trinta) dias contados da data de realização da assembleia de cotistas, o preço de alienação dos Ativos Imobiliários deverá corresponder, no mínimo, a 100% (cem por cento) do valor do respectivo Ativo Imobiliário apurado de acordo com o último laudo de avaliação obtido para fins de elaboração das demonstrações financeiras da Classe; (ii.ii) caso a alienação seja formalizada entre 31 e 60 dias contados da realização da assembleia de cotistas, o preço de alienação deverá corresponder, no mínimo, a 80% (oitenta por cento) do valor do respectivo Ativo Imobiliário apurado de acordo com o último laudo de avaliação obtido para fins de elaboração das demonstrações financeiras da Classe; (ii.iii) caso a alienação seja formalizada entre 61 e 90 dias contados da realização da assembleia de cotistas, o preço de alienação deverá corresponder, no mínimo, a 60% (sessenta por cento) do valor do respectivo Ativo Imobiliário apurado de acordo com o último laudo de avaliação obtido para fins de elaboração das demonstrações financeiras da Classe; (ii.iv) caso a alienação seja formalizada após 91 dias contados da realização da assembleia de cotistas, o preço de alienação deverá corresponder, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) do



valor do respectivo Ativo Imobiliário apurado de acordo com o último laudo de avaliação obtido para fins de elaboração das demonstrações financeiras da Classe. Caso a alienação dos Ativos Imobiliários não seja formalizada em até 120 dias contados da data de realização da assembleia de cotistas, a Classe deverá realizar operações de securitização com os Ativos Imobiliários, de modo a levantar recursos para fins de resgate das Cotas Seniores, sendo que os titulares de Cotas Seniores terão prioridade na partilha do patrimônio em relação aos titulares de Cotas Subordinadas;

(b) aprovação do plano de resolução do Evento de Avaliação a ser apresentado pelo Gestor.

49.2. Inobstante o acima, e caso seja deliberado pela assembleia que o Evento de Avaliação se converta em um evento de liquidação da Classe, adicional e previamente aos procedimentos supramencionados, todos os recursos decorrentes dos resultados da Classe deverão ser destinados ao pagamento de rendimentos e/ou amortização extraordinária em relação às Cotas Seniores, não devendo ser distribuídos quaisquer recursos para as Cotas Subordinadas, respeitada a ordem de pagamento prevista no item 27 deste Anexo.

49.3. A alienação dos Ativos Imobiliários mencionada acima para partes relacionadas do Administrador, Gestor e/ou do Consultor Imobiliário dependerá da aprovação em sede de assembleia de cotistas.

50. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175/2022.

51. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.



DAS TAXAS

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.
Taxa de Performance: Conforme previsto nos Apêndices.	Taxa Máxima de Custódia: 0,01% (zero vírgula zero um 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.
Taxa Máxima de Distribuição: Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.	Taxas de Ingresso Saída Não Aplicável.

52. A taxa de administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria das cotas. O cálculo da taxa de administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

52.1. O valor mínimo mensal da taxa de administração será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

52.2. Os valores descritos acima serão acrescidos de: **(i) custo unitário de R\$ 9,70 (nove reais e setenta centavos)** por cada envio de TED; e **(ii) custo mensal de manutenção de conta de R\$ 19,70 (dezenove reais e setenta centavos)**.

52.3. Além dos montantes devidos acima, será devido ao Administrador, pelos serviços de implantação da Classe, pago em uma única parcela, o montante de R\$ **40.000 (quarenta mil reais)**.

52.4. Será devido, ainda, ao Administrador, o montante de R\$ **2.000 (dois mil reais)** por evento de chamada de capital por este realizada, bem como o montante de R\$ **1.500 (mil e quinhentos reais)** por cada evento de liquidação da Classe ocorrido nos ambientes da B3, caso aplicável.

53. A taxa máxima de custódia será calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis. A taxa máxima de custódia supracitada estará incluída na remuneração devida ao Administrador.



54. Serão acrescidos às remunerações devidas ao Administrador os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

55. A taxa de gestão será devida ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão dos ativos da carteira da Classe.

54.1. O cálculo da taxa de gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

54.2. Sem prejuízo do disposto nesta seção, caso não haja recursos suficientes no caixa da Classe para o pagamento dos rendimentos mensais das Cotas Seniores, não será devida ao Gestor a taxa de gestão acima prevista e/ou a taxa de performance abaixo prevista, no limite aplicável até que o rendimentos prioritários e as amortizações mensais das Cotas Seniores sejam integralmente pagas.

56. Além da taxa de gestão, também será paga, pela Classe ao Gestor, taxa de performance, a qual será calculada nos termos dos itens abaixo.

55.1. A taxa de performance, ou qualquer outro tipo de remuneração de desempenho baseada na rentabilidade da Classe, somente será paga quando da distribuição de rendimentos aos Cotistas, nos termos previstos no presente Anexo.

55.2. A taxa de performance será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada Cotista (método do passivo).

55.3. A taxa de performance será apurada e provisionada por dia útil e aferida com base no valor da Cota do último Dia Útil dos meses de junho e dezembro de cada ano, devendo ser paga semestralmente, até o 5º Dia Útil dos meses de janeiro e julho.

55.4. A cobrança da taxa de performance será realizada após a dedução de todas as despesas, inclusive das taxas devidas aos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo.

55.5. Não há incidência de taxa de performance quando o valor da Cota da Classe for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado (linha d'água).

55.6. É vedada a cobrança de taxa de performance quando o valor da Cota for inferior ao valor da Cota de cada aplicação dos Cotistas ou o valor da Cota logo após a última cobrança de taxa de performance efetuada em relação a cada aplicação dos Cotistas, conforme o caso ("Cota Base").

55.7. Para fins do cálculo da Taxa de Performance, o valor da Cota no momento de apuração do resultado deve ser comparado ao valor da Cota Base atualizado pelo índice de referência.

55.8. Caso o valor da Cota Base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da Cota Base, a taxa de performance a ser provisionada e paga deve ser:

- (a) calculada sobre a diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e o valor da Cota Base valorizada pelo índice de referência; e
- (b) limitada à diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e a Cota Base.

57. Pelos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário ao Fundo e à Classe, este receberá uma remuneração fixa mensal equivalente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), 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.

56.1. O cálculo da remuneração do Consultor Imobiliário prevista acima levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.



58. O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete sem que seja requerida deliberação de assembleia de cotistas nesse sentido para que seja promovida alteração deste Anexo.

São Paulo, 03 de setembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.
Gestor



APENDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SENIOR DA UNICA CLASSE DE COTAS DO CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA

Público-alvo: Investidores Qualificados	Regime da Subclasse: Fechado	Prazo: 5 (cinco) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Subclasse: Sênior	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de dezembro de cada ano

DA SUBCLASSE SENIOR

- As Cotas Seniores terão o mesmo prazo de duração da Classe e serão resgatadas no momento da liquidação da Classe e do Fundo.
- Não será devida Taxa de Performance pela subclasse Sênior.

DA INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO, RESGATE FINAL, RENDIMENTOS E DEMAIS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS SENIORES

- As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:
 - Prioridade no recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto no Anexo e no Regulamento;
 - Serão amortizadas, conforme o caso, na forma prevista no Anexo e neste Apêndice, observado que em caso de alienação dos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe, as Cotas Sênior deverão ser integralmente amortizadas, observada a ordem de alocação de recursos prevista no item 27 do Anexo;
 - 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;
 - Direito de votar sozinha acerca de matérias relacionadas aos seus prazos, remunerações e emissões;
 - Terão direito de veto em certas matérias em assembleia de cotistas da Classe, conforme item 8 do Anexo; e
 - Serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto no Anexo.
- A Classe proverá aos Cotistas Seniores, a título de pagamento de rendimentos, um retorno equivalente a variação do IPCA no período acrescido de 10,00% a.a. (dez inteiros por cento ao ano) ("Meta de Remuneração das Cotas Seniores").
 - A base de cálculo da Meta de Remuneração das Cotas Seniores será, inicialmente, o montante integralizado de Cotas Seniores, sendo que, a partir de então passará a incidir sobre o patrimônio líquido da própria Subclasse acrescido, quando aplicável, de eventual saldo de remuneração das Cotas Seniores vencido e não pago no prazo devido.
 - A Meta de Remuneração das Cotas Seniores deverá ser paga aos detentores de Cotas Seniores de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, o Administrador verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas Seniores não sejam suficientes para o pagamento integral da Meta de Remuneração das Cotas Seniores, ainda que mediante a utilização do Fundo de Reserva, a diferença entre (i) a Meta de Remuneração das



Cotas Seniores e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas Seniores será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo a Meta de Remuneração das Cotas Seniores sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

4.3. Adicionalmente, as Cotas Seniores farão jus a uma rentabilidade adicional correspondente a 10% (dez por cento) do lucro decorrente da alienação do Imóvel-Alvo, incidente sobre a diferença do preço de alienação do respectivo imóvel e o respectivo preço de aquisição ("Rentabilidade Adicional das Cotas Seniores").

4.4. A Rentabilidade Adicional das Cotas Seniores será devida inclusive nas hipóteses de eventos de liquidez nos quais haja a liquidação das Cotas Seniores e sem que tenha havido a alienação do Imóvel-Alvo, sendo que, nestas hipóteses, o percentual acima indicado será calculado com base na diferença entre o último valor de avaliação do Imóvel-Alvo e o preço de aquisição do mesmo, com base em laudo de avaliação a ser obtido anteriormente à referida liquidação das Cotas Seniores.

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

5. A Assembleia Especial de Cotistas Seniores possui competência exclusiva para decidir sobre a alteração de prazos, remunerações e emissões concernentes única e exclusivamente a esta Subclasse.

5.1. As decisões na Assembleia Especial de Cotistas desta Subclasse serão determinadas pela maioria dos votos dos cotistas presentes.

5.2. Para fins do cálculo do quórum e registro dos votos na Assembleia Especial de Cotistas desta Subclasse, cada Cota terá um número de votos proporcional à sua participação no patrimônio líquido desta Subclasse, conforme aplicável.

6. Os Cotistas que tenham sido chamados a integralizar as Cotas subscritas desta Subclasse e que estejam inadimplentes na data da convocação da Assembleia Especial de Cotistas desta Subclasse não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

7. As Cotas de titularidade do Cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em Assembleias Especiais de Cotistas desta Subclasse.

DA LIQUIDAÇÃO

8. Esta Subclasse poderá ser encerrada mediante decisão da Assembleia Especial de Cotistas, sendo necessário que o Administrador, em conjunto com o Gestor, apresente um plano de liquidação aos Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Esse plano deverá incluir, no mínimo, os prazos e as condições detalhadas para a distribuição dos valores aos Cotistas, além das justificativas para a definição desses prazos e condições, bem como a forma de encerramento da Subclasse.

8.1. Adicionalmente ao acima, e nas hipóteses de liquidação da Classe, conforme previstas no Anexo, esta Subclasse terá preferência no recebimento do saldo de liquidação, observados o disposto no Anexo e neste Apêndice.

São Paulo, 03 de setembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.

Gestor



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

APENDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA UNICA CLASSE DE COTAS DO CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA

Público-alvo: Investidores Qualificados	Regime da Subclasse: Fechado	Prazo: 5 (cinco) anos, prorrogável por mais 2 (dois) anos por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Subclasse: Subordinada	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de dezembro de cada ano

DA SUBCLASSE SUBORDINADA

1. As Cotas Subordinadas terão o mesmo prazo de duração da Classe e serão resgatadas no momento da liquidação da Classe e do Fundo.
2. Será devida pela subclasse Subordinada Taxa de Performance de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 100% (cem por cento) do IPCA + 6% (seis por cento).

DA INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO, RESGATE FINAL, RENDIMENTOS E DEMAIS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS SUBORDINADAS

3. As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:
 - (a) Subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto no Anexo e nos respectivos Apêndices;
 - (b) Serão amortizadas, conforme o caso, na forma prevista no Anexo e neste Apêndice, observada a preferência das Cotas Seniores, sendo que as Cotas Subordinadas somente poderão ser amortizadas após a amortização integral das Cotas Seniores;
 - (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
 - (d) Serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto no Anexo.
4. Os titulares de Cotas Subordinadas terão direito a receber rendimentos da Classe, observada a prioridade das Cotas Seniores, a cada data de pagamento de rendimentos pela Classe, nos termos do Anexo, observado ainda o disposto na regulamentação aplicável e nos Apêndices respectivos.
 - 4.1. As Cotas Subordinadas não terão um rendimento esperado, sendo que farão jus ao resultado da Classe que exceder os pagamentos devidos aos titulares de Cotas Seniores, observada a ordem de alocação de recursos da Classe.

DA LIQUIDAÇÃO

5. Esta Subclasse poderá ser encerrada mediante decisão da Assembleia Especial de Cotistas, sendo necessário que o Administrador, em conjunto com o Gestor, apresente um plano de liquidação aos Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Esse plano deverá incluir, no mínimo, os prazos e as condições detalhadas para a distribuição dos valores aos Cotistas, além das justificativas para a definição desses prazos e condições, bem como a forma de encerramento da Subclasse.



5.1. Adicionalmente ao acima, e nas hipóteses de liquidação da Classe, conforme previstas no Anexo, esta Subclasse não terá preferência no recebimento do saldo de liquidação, observados o disposto no Anexo e neste Apêndice.

São Paulo, 03 de setembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.

Gestor

