

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, PELO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA LAGHETTO HOTÉIS LTDA.

LAGHETTO HOTÉIS LTDA.

CNPJ/MF nº 19.114.125/0001-70

Rua Coronel João Corrêa, 287, CEP 95.670-210

Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul.

no valor total de

R\$ 40.000.000,00

(quarenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN das Notas Comerciais Escriturais: BRLGHLNOT003

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") EM 30 DE JANEIRO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/NOC/PRI/2026/023.

1. DADOS DA EMITENTE

A **LAGHETTO HOTÉIS LTDA.**, sociedade empresária limitada, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Coronel João Corrêa, n.º 287, sala 5, Centro, CEP 95.670-210, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 19.114.125/0001-70, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul ("JUCISRS") sob o NIRE 43207494474 ("Emitente"); em conjunto com a **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.500, 1º, 2º, 3º (Parte), 4º e 5º Andares, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder") e o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.309, 5º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o

nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco", e quando em conjunto com Coordenador Líder, os "Coordenadores") vêm a público, por meio deste anúncio ("Anúncio de Início"), **AVISAR** o início da distribuição pública de distribuição, sob regime de garantia firme de colocação, da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, da Emitente ("Notas Comerciais Escriturais" e "Emissão", respectivamente), de 40.000 (quarenta mil notas) Notas Comerciais Escriturais, perfazendo, na data de emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, 30 de janeiro de 2026, o montante total R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), estando sujeita ao rito de registro automático para ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e demais disposições aplicáveis ("Oferta"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático, da Laghetto Hotéis Ltda.*" ("Termo de Emissão"), celebrado em 26 de janeiro de 2026 e aditado em 30 de janeiro de 2026, entre a Emitente, a **ALPHAPART HOLDING E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Coronel João Correa, nº 287, Loja 05 e 06, CEP 95.670-210, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.976.940/0001-90, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCISRS sob o NIRE n.º 43300059693 ("Alphapart"), o **PLÍNIO RAFAEL WODARSKI GHISLENI**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado na Rua Acesso Big Rock, nº 200, bairro Aspen Mountain, Gramado/RS, portador da Cédula de Identidade n.º 6006826413, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("Plinio"), o **RONALD ONOFRIO SPIEKER**, brasileiro, separado, empresário, residente e domiciliado na Rua José Gomes, n261, apto 901, bairro Tristeza, Porto Alegre/RS, CEP 91910-280, portador da Cédula de Identidade n.º 5022101611, inscrito no CPF sob o n.º 737.145.180-53 ("Ronald" e, quando em conjunto com Plinio e a Alphapart, os "Avalistas"), a **MICHELLE WODARSKI GHISLENI**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com o Sr. Plinio, residente e domiciliada na Rua Acesso Big Rock, nº 200, bairro Aspen Mountain, Gramado/RS, portadora da Cédula de Identidade nº 97890901020 SSP RS, inscrita no CPF sob o nº 978.909.010-20, para fins da outorga uxória do Plinio ("Michelle") e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na condição de agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das Notas Comerciais Escriturais ("Agente Fiduciário").

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 25, do artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) de valor mobiliário representativo de dívida; (ii) destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"); e (iii) cujo emissor não se encontra registrado perante a CVM. A Oferta não será submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS PRINCIPAIS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Nº	EVENTO ⁽¹⁾	DATA PREVISTA ⁽²⁾
1	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro automático da Oferta à CVM	27 de janeiro de 2026
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	27 de janeiro de 2026
3	Divulgação do Comunicado ao Mercado Divulgação deste Anúncio de Início da Oferta Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	30 de janeiro de 2026
4	Data estimada da 1ª (primeira) liquidação financeira das Notas Comerciais Escriturais	02 de fevereiro de 2026
5	Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início.

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emitente e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), da Emitente e dos Coordenadores, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I E 23, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A INTERESSE LEGÍTIMO DA EMITENTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMITENTE OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO X, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, AS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMITENTE, BEM COMO SOBRE AS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE EMISSÃO E DO SUMÁRIO DE DÍVIDA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES OU COM A CVM.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão

A data deste Anúncio de Início é de 30 de janeiro de 2026.



Coordenador Líder:



Coordenador:

