



CVPAR FII de CRI RL

Relatório

Gerencial

Jul/26

CVPAR INVESTIMENTOS





OBJETIVO DO FUNDO

A Classe tem por objetivo proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), que em conjunto compõem seus Ativos-Alvo, podendo ainda investir, de forma complementar, em Letras Hipotecárias (LH), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) e demais valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM nº 175, além de, excepcionalmente, deter bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis decorrentes de liquidação ou cobrança de operações vinculadas à sua carteira.



ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

GESTOR DE INVESTIMENTO

CVPAR Investimentos Ltda

META DE REMUNERAÇÃO

IPCA + 12,00% a.a.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 64.263.810

R\$ 99,51 por cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 64.263.810

R\$ 99,51 por cota

TAXAS

Administração: 0,20% a.a.

Gestão: 0,90% a.a.

Performance: 20% do que exceder IPCA + 6% a.a.

Taxa de Ingresso / Saída: não há

OUTRAS INFORMAÇÕES

Prazo: Indeterminado

Condomínio: Fechado

Público-alvo: Investidores em geral

Classificação ANBIMA: Papel – Híbrido – Gestão Ativa

Resgate: Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe, conforme aplicável.

Número de cotas: 645.783

Número de cotistas: 3

Código B3: CVPR11

Data de início de funcionamento do Fundo: 31/03/2022

DESTAQUES DO MÊS

-0,68% de rendimentos no mês

13,03% de retorno acumulado no ano

7,01% IPCA+6% acumulado no ano

R\$ 64.263.810 Patrimônio Líquido

N/A liquidez média diária

3 número de cotistas

Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

NOTA DO GESTOR

O mercado imobiliário residencial iniciou o segundo semestre mantendo **fundamentos relativamente sólidos, apesar do ambiente ainda desafiador para o crédito**. Os dados mais recentes da ABRAINC/Fipe mostram que as vendas de imóveis novos cresceram 11,4% entre janeiro e abril de 2026, na comparação com o mesmo período do ano anterior, impulsionadas pelo Minha Casa Minha Vida, que apresentou alta de 17,1% no volume de unidades comercializadas. No mesmo período, os lançamentos apresentaram retração de 3,7%, refletindo maior cautela das incorporadoras diante do custo de financiamento ainda elevado, enquanto o segmento de Médio e Alto Padrão registrou crescimento de 14,6% nas novas unidades lançadas.

Pelo lado da demanda, o mercado de trabalho continua sendo um importante vetor de sustentação. Segundo a PNAD Contínua/IBGE, a **taxa de desocupação ficou em 5,6% no trimestre encerrado em maio**, ante 6,2% no mesmo período de 2025. O rendimento real habitual alcançou R\$ 3.726, crescimento de 4,0% em relação ao ano anterior. A combinação de emprego elevado e crescimento da renda permanece relevante para a capacidade de aquisição de imóveis e para a absorção dos estoques pelas incorporadoras.

Outro aspecto relevante para o segmento de CRIs é a evolução do mercado de capitais. Segundo a ANBIMA, as emissões de CRIs totalizaram **R\$ 20,3 bilhões no primeiro semestre de 2026**, retração de 15,8% em relação ao mesmo período de 2025. Em contrapartida, o mercado de capitais como um todo apresentou forte expansão, com captações de R\$ 361,8 bilhões, recorde histórico para um primeiro semestre e crescimento de 9,8% na comparação anual. O cenário reforça a crescente relevância do mercado de capitais como fonte alternativa de financiamento para empresas e projetos imobiliários.

No mercado de fundos imobiliários, o cenário permaneceu mais desafiador. O **IFIX recuou 1,21% em junho e 0,32% em julho**, encerrando os sete primeiros meses do ano com valorização acumulada de aproximadamente 1,14%. O comportamento continua refletindo, principalmente, a manutenção dos juros reais em patamares elevados e a consequente pressão sobre a precificação dos ativos imobiliários. Dentro desse ambiente, os fundos de papel apresentaram maior resiliência relativa: o IFII-P, índice da Teva dedicado aos FIs de recebíveis, recuou 0,30% em julho e acumulou valorização de aproximadamente 3,86% no ano até o encerramento do mês, superando o IFIX no mesmo período. **O desempenho reforça a resiliência relativa do crédito imobiliário em um ambiente de juros elevados**, especialmente em estratégias capazes de capturar taxas e spreads ainda atrativos.

Outro ponto de destaque foi a **forte retomada das emissões de fundos imobiliários**. Segundo a ANBIMA, as ofertas de FIs atingiram R\$ 39,5 bilhões no primeiro semestre de 2026, crescimento de 103,9% em relação ao mesmo período do ano anterior e recorde para o período. As emissões de Fiagros, por sua vez, somaram R\$ 8,3 bilhões. O movimento demonstra uma recuperação relevante da capacidade de captação da indústria, ampliando as alternativas de funding, reciclagem de portfólio e novas alocações no mercado imobiliário.



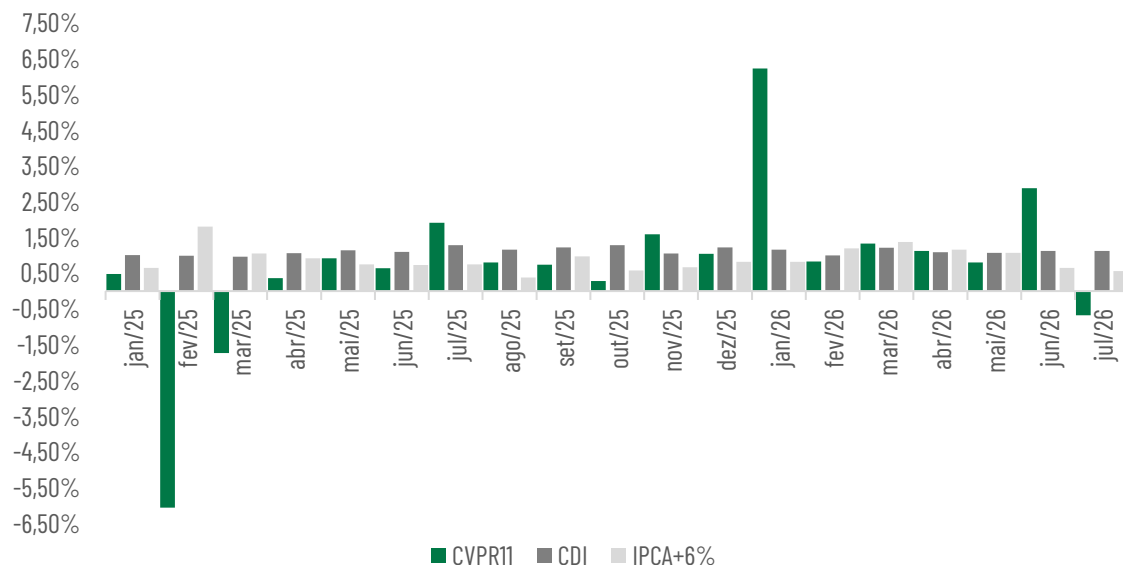
ÚLTIMOS 3 MESES

Resultado	Mai/26		Jun/26		Jul/26	
(+) Receitas	R\$	617.088,83	R\$	729.618,41	R\$	614.519,55
Juros (CRI)	R\$	395.175,18	R\$	427.618,19	R\$	423.992,28
Correção Monetária (CRI)	R\$	96.410,30	R\$	20.446,13	R\$	80.428,60
Dividendos de FIIs/FIDC	R\$	54.414,84	R\$	202.024,30	R\$	18.551,61
Liquidez	R\$	71.088,51	R\$	79.529,79	R\$	91.547,07
(-) Despesas	-R\$	71.601,54	-R\$	68.744,16	-R\$	67.304,70
Despesas do Fundo	-R\$	71.601,54	-R\$	68.744,16	-R\$	67.304,70
(=) FFO Funds from Operations	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receitas Não-Recorrentes CRIs	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Despesas Não-Recorrentes	R\$	-	R\$	-	R\$	-
(=) Resultado Final	R\$	545.487,29	R\$	660.874,25	R\$	547.214,86
Reservas	R\$	1.217.205,09	R\$	192.798,19	R\$	140.469,64
Rendimento Novos Cotistas	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Dividendo por Cota	R\$	-	R\$	2,44	R\$	0,90
Dividend Yield		0,00%		2,42%		0,89%
Dividend Yield (Anualizado)		0,00%		33,30%		11,22%

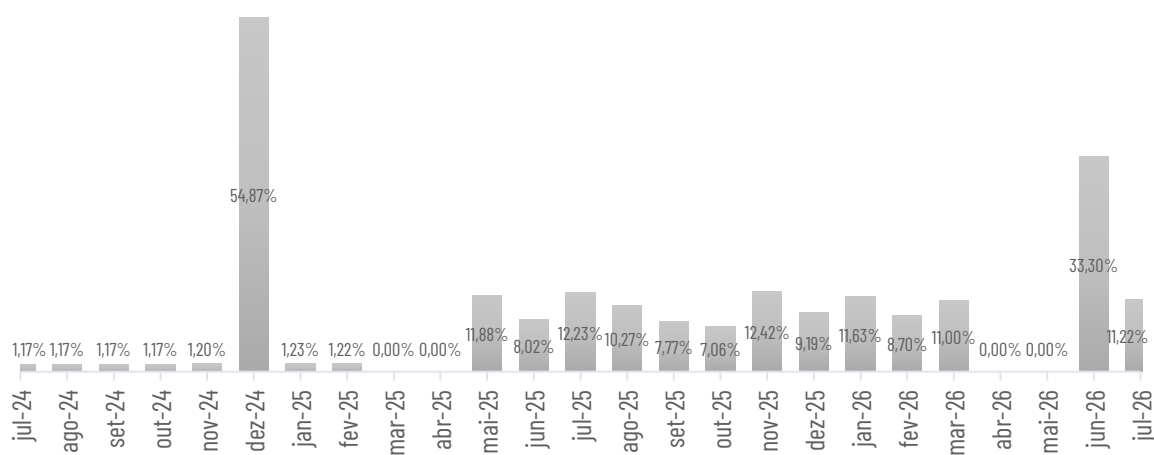
HISTÓRICO DE RESULTADOS

Resultado	Jul/26		Acum. 2026		12M		Início	
(+) Receitas	R\$	614.519,55	R\$	3.576.810,83	R\$	7.083.178,85	R\$	13.598.398,42
Juros (CRI)	R\$	423.992,28	R\$	2.427.390,68	R\$	5.152.104,81	R\$	9.698.294,12
Correção Monetária (CRI)	R\$	80.428,60	R\$	284.230,46	R\$	526.597,06	R\$	2.039.620,28
Dividendos de FIIs/FIDC	R\$	18.551,61	R\$	417.868,65	R\$	513.592,50	R\$	528.977,25
Liquidez	R\$	91.547,07	R\$	447.321,04	R\$	890.884,48	R\$	1.331.506,77
(-) Despesas	-R\$	67.304,70	-R\$	509.979,98	-R\$	1.093.456,20	-R\$	2.946.768,40
Despesas do Fundo	-R\$	67.304,70	-R\$	509.979,98	-R\$	1.093.456,20	-R\$	2.946.768,40
(=) FFO Funds from Operations	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receitas Não-Recorrentes CRIs	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Despesas Não-Recorrentes	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
(=) Resultado Final	R\$	547.214,86	R\$	3.066.830,85	R\$	5.989.722,66	R\$	10.651.630,02
Reservas	R\$	140.469,64	R\$	140.469,64	R\$	140.469,64	R\$	140.469,64
Rendimento Novos Cotistas	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Dividendo por Cota	R\$	0,90	R\$	4,84	R\$	9,35	R\$	43,95
Dividend Yield		0,89%		4,79%		9,25%		43,47%
Dividend Yield (Anualizado)		11,22%		5,78%		9,25%		8,86%

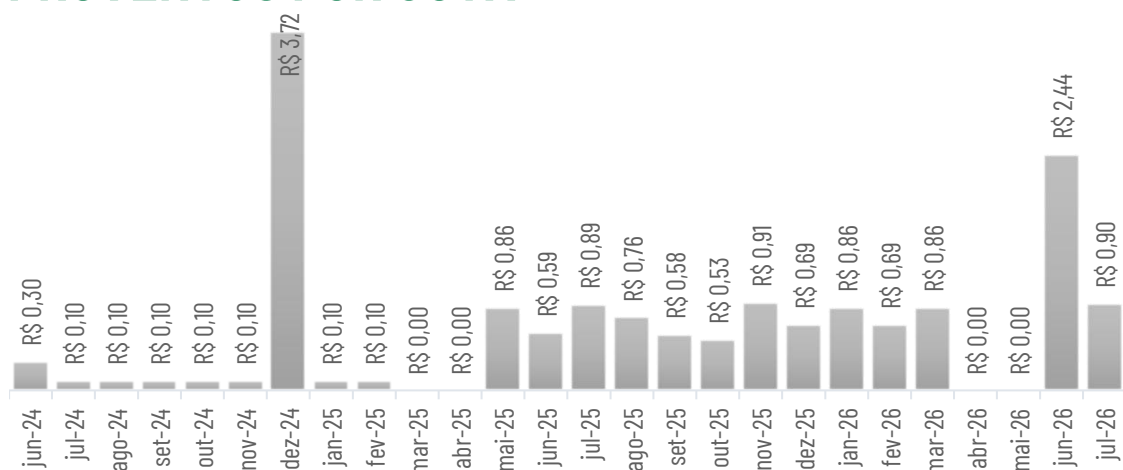
HISTÓRICO DE RETORNO FUNDO VS CDI e IPCA + 6%



HISTÓRICO DE DY ANUALIZADO



PROVENTOS POR COTA

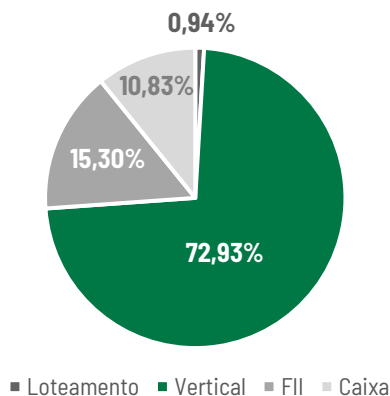


Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.
Fonte: CVPAR

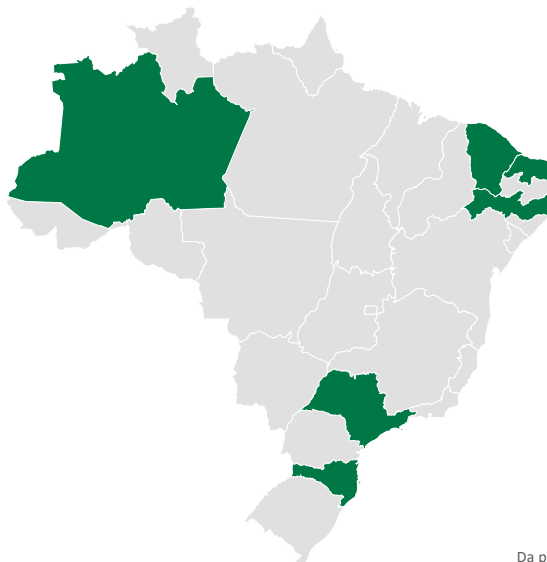


ANÁLISE DO PORTFÓLIO

Distribuição por Veículo

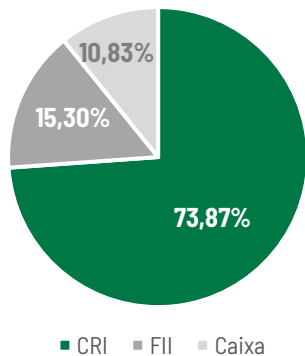


Distribuição Geográfica



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Distribuição por Veículo

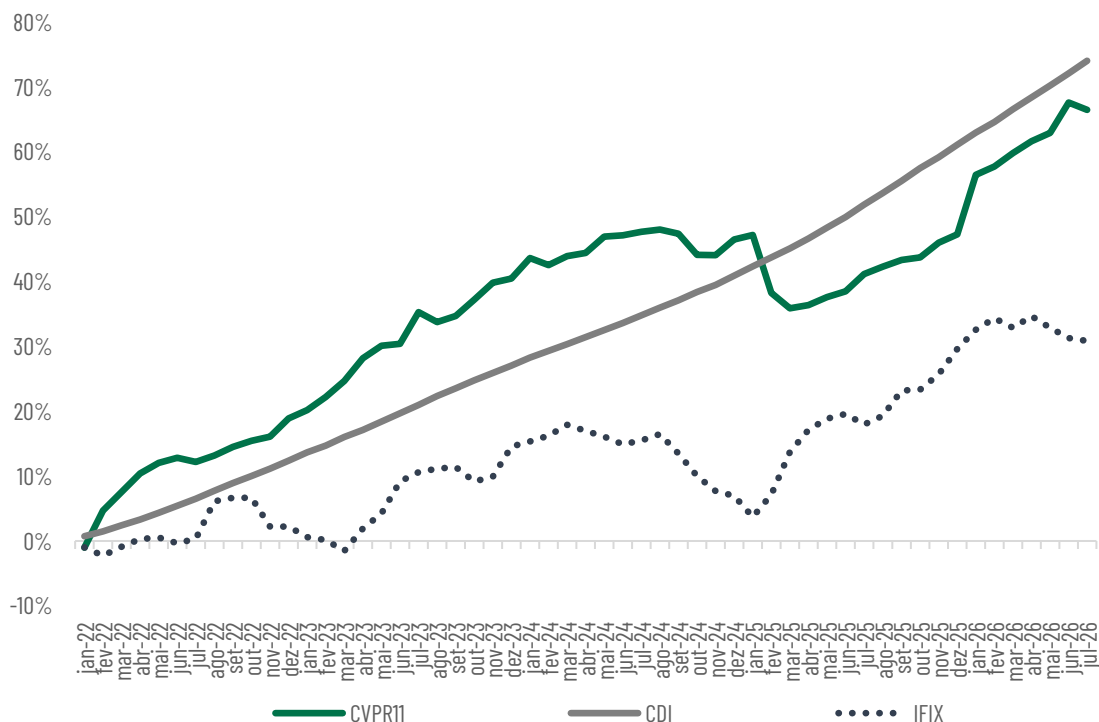


Taxa Média da Carteira

IPCA + 13,73%

CDI + 3,84%

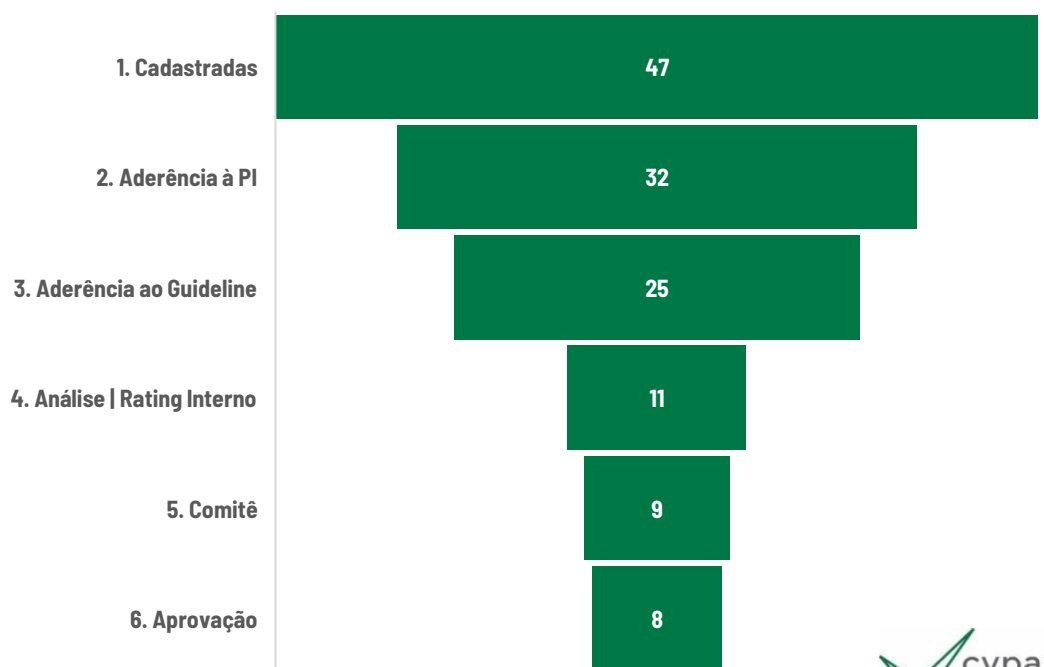
RENTABILIDADE ACUMULADA



Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.
Fonte: CVPAR.

RESULTADOS

FUNIL DE ANÁLISE



ATUALIZAÇÃO DE CARTEIRA

As obras do **CRI BIT**, lastreado no empreendimento localizado em Barueri (SP), seguem avançando, com expectativa de aprovação de um volume relevante de desligamentos bancários a partir da obtenção do habite-se, segundo consultoria especializada contratada pela incorporadora para apoiar os procedimentos junto aos bancos repassadores. A gestão permanece concentrada na conclusão do empreendimento e, principalmente, no **cumprimento do orçamento originalmente previsto**, tema que vem sendo tratado de forma recorrente e próxima com a companhia.

No **CRI Colmeia**, mantemos interlocução próxima com a incorporadora, buscando compreender, cobrar e propor alternativas para acelerar a comercialização das unidades em estoque, especialmente diante da proximidade do vencimento da operação, cujo prazo já havia sido anteriormente postergado. Considerando o atual estágio do empreendimento e o histórico da operação, **não trabalhamos, neste momento, com a expectativa de uma nova extensão do vencimento**, reforçando a necessidade de avanço nas vendas e geração de caixa suficiente para a liquidação do CRI.

No **CRI YbY**, após um período de maior interlocução judicial entre as partes, retomamos as discussões com a companhia em torno de alternativas para uma eventual reestruturação da operação. Entre as possibilidades em avaliação estão o reenquadramento dos covenants, a retomada das vendas dos empreendimentos e a redução dos níveis de inadimplência, inclusive por meio da incorporação de novas carteiras e garantias à estrutura. A gestão segue avaliando as alternativas com foco na **preservação e maximização da recuperação do crédito**.

Por fim, o **plano de reestruturação da You,inc** segue em fase de implementação, com alguns indicadores operacionais começando a apresentar sinais de melhora, embora ainda existam desafios relevantes a serem superados. No **CRI Symbol**, especificamente, os empreendimentos que compõem o lastro já retomaram as obras, porém o ritmo de execução permanece abaixo do desejado. A gestão continua acompanhando a evolução dos projetos e a implementação das medidas previstas no plano de reestruturação, buscando assegurar que a retomada operacional se traduza gradualmente em **geração de caixa e redução do risco da operação**.

TABELA DE ATIVOS



Ativo	Emissor	Taxa	CRIs		Valor R\$	%PL
			Indexador	Vencimento		
CRI COLMEIA VISION	Habitasec	13,20%	IPCA	25/12/2025	2.753.760	4,29%
CRI YBY NATUREZA	Canal	13,30%	IPCA	20/11/2031	606.869	0,94%
CRI Haut 01 - 1ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	562.489	0,88%
CRI Haut 01 - 2ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	776.664	1,21%
CRI Haut 01 - 3ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	1.545.546	2,41%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	1.015.921	1,58%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	6.409.917	9,97%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	8.121.407	12,64%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	3.771.097	5,87%
CRI Bit - 1ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.926.441	4,55%
CRI Bit - 2ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	4.380.125	6,82%
CRI Dwell	Provincia	10,00%	IPCA	30/05/2028	8.043.995	12,52%
CRI Bit - 3ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.747.113	4,27%
CRI Bit - 4ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	3.811.030	5,93%
Total	-	-	-	-	47.472.375	73,87%

Ativo	Gestor	DY	FIIs		Total R\$	%PL
			P/VP	Div./cota R\$		
BTCI11	BTG	12,7%	0,92	0,09	289.656	0,45%
MANA11	Manati	15,2%	0,99	0,11	55.108	0,09%
MCRE11	Mauá	15,3%	0,94	0,11	320.413	0,50%
RECR11	Rec	12,7%	0,92	0,83	284.160	0,44%
VGIR11	Valora	17,4%	1,00	0,13	263.083	0,41%
CVH011	CVPAR	3,6%	1,00	0,45	8.621.667	13,42%
Total	-	5,2%	0,99	-	9.834.087	15,30%

Ativo	Caixa		Total R\$	%PL
Caixa			7.044.862	10,96%
Contas à pagar/receber			-87.513	-0,14%
Total			6.957.349	10,83%

TOTAL FUNDO	64.263.810	100%
--------------------	-------------------	-------------

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO

CRI Vision

Fortaleza – CE

Segmento: Residencial Vertical

Taxa: IPCA + 11,52%

PMT: Mensal

Razão de Garantia: 130%

Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Colmeia Vision.

GARANTIAS

Fundo de Juros

Cessão Fiduciária

Aval da holding e sócios

AF de Quotas

AF de Imóveis

Fundo de Despesas

Fundo de Reserva

Fundo de Obras

Índice de Garantia



CRI Dwell

São Paulo – SP

Segmento: Corporativo

Taxa: IPCA + 10,00%

PMT: Mensal

Operação lastreada em recebíveis do empreendimento View Place Mampituba.

GARANTIAS

Fundo de Juros

Cessão Fiduciária

Aval da holding e sócios

AF de Quotas

AF de Imóveis

Fundo de Reserva

Fundo de Obras

Índice de Garantia



CRI Yby

Parnamirim – RN

Segmento: Loteamento

Taxa: IPCA + 13,30%

PMT: Mensal

Razão de Garantia: 124%

Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Habitax Urbanismo – Yby.

GARANTIAS

Fundo de Juros

Cessão Fiduciária

Aval da holding e sócios

AF de Quotas

AF de Imóveis

Fundo de Despesas

Fundo de Reserva

Fundo de Obras

Índice de Garantia



DETALHAMENTO



CRI Co Haut Recife – PE Segmento: Residencial Vertical Taxa: IPCA + 14% PMT: Mensal Razão de Garantia: 124% Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Co Haut 001.	GARANTIAS Fundo de Juros Cessão Fiduciária Aval da holding e sócios AF de Quotas AF de Imóveis Fundo de Despesas Fundo de Reserva Fundo de Obras Índice de Garantia	
---	--	--

CRI You 1 São Paulo – SP Segmento: Residencial Vertical Taxa: CDI + 4,25% PMT: Mensal Razão de Garantia: 160% Operação lastreada em recebíveis dos empreendimentos Park Mariana e Vista Madalena.	GARANTIAS Fundo de Juros Cessão Fiduciária Aval da holding e sócios AF de Quotas AF de Imóveis Fundo de Reserva Fundo de Obras Índice de Garantia	
---	---	---

CRI You 2 São Paulo – SP Segmento: Corporativo Taxa: CDI + 4,00% PMT: Mensal Operação lastreada em recebíveis de 15 empreendimentos da You Inc.	GARANTIAS Cessão Fiduciária Aval da holding e sócios Índice de Dívida	
--	--	--

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO

CRI Bit

Barueri - SP

Segmento: Residencial Vertical

Taxa: CDI + 5,50%

PMT: Mensal

Razão de Garantia: 146%

Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Bit Barueri.

GARANTIAS

Fundo de Juros

Cessão Fiduciária

Aval da holding e sócios

AF de Quotas

AF de Imóveis

Fundo de Despesas

Fundo de Reserva

Fundo de Obras

Índice de Garantia





Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 Cj.83
São Paulo – SP CEP 04543-000



Av. Desembargador Moreira, 1.300 – 11º andar
Torre Sul, Fortaleza – CE CEP: 60170-002

Contatos

Distribuição



Tel: +55 11 4095-9300



ri-dist@cvpar.com.br

Disclaimers: O presente relatório gerencial de gestão (“Relatório Gerencial de Gestão”) trata-se de um material informativo destinado, exclusivamente, aos cotistas do CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.235.730/0001-29 (“Fundo”), visando divulgar aos cotistas os resultados do Fundo até o momento, não se tratando de um material de divulgação e/ou um material publicitário, nos termos da regulamentação e da autorregulação aplicável.

Este Relatório Gerencial de Gestão contém ou pode conter informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os cotistas do Fundo devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Relatório Gerencial de Gestão. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Este Relatório Gerencial de Gestão apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas cotas do Fundo, de modo que os cotistas devem ler o regulamento do Fundo (“Regulamento”) e o demais documentos da oferta das cotas do Fundo (“Oferta”), conforme aplicável, em especial a seção “Fatores de Risco” constante do Regulamento, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às cotas do Fundo.

A entrega deste Relatório Gerencial de Gestão para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia da Gestora é expressamente vedada. Cada cotista que receber este Relatório Gerencial de Gestão concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Relatório Gerencial de Gestão, no todo ou em parte. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidas junto à Gestora e/ou junto à administradora fiduciária do Fundo.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. ESTE RELATÓRIO GERENCIAL DE GESTÃO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE AQUI DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O REGULAMENTO, O ANEXO DA CLASSE E O APÊNDICE DA SUBCLASSE, CONFORME O CASO, ANTES DE INVESTIR.

Este Relatório Gerencial de Gestão foi preparado exclusivamente como material de suporte às apresentações aos cotistas do Fundo.

O Coordenador Líder, a Gestora, a Administradora e seus respectivos representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Relatório Gerencial de Gestão. A Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Relatório Gerencial de Gestão, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Relatório Gerencial de Gestão.

Os documentos e informações do Fundo, incluindo demonstrações financeiras e informações periódicas, podem ser acessados pelo Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado

As informações contidas neste Relatório Gerencial de Gestão têm o caráter meramente informativo e não devem ser consideradas como oferta de venda, nem tampouco uma recomendação de investimentos do Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares e Regulamento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A autorização para funcionamento e/ou venda das cotas deste fundo de investimento não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas. Os investimentos do Fundo de que trata este Relatório Gerencial de Gestão apresentam riscos para o investidor. Ainda que a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus cotistas, que não conta com garantia de seu administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento, as quais podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. Rentabilidade informada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance dos fundos de investimento, é recomendável uma análise de períodos de, no mínimo, 12 (doze) meses.

