



CVPAR FII de CRI RL

Relatório

Gerencial

Ago/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\$ 61.484.102

R\$ 95,21 por cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 61.484.102

R\$ 95,21 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

-3,65% de rendimentos no mês

8,90% de retorno acumulado no ano

9,21% IPCA+6% acumulado no ano

R\$ 61.484.102 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 de incorporação residencial encerrou o primeiro semestre de 2026 com **crescimento de 5,4% nas vendas**, demonstrando resiliência diante de condições de crédito ainda restritivas. Segundo os Indicadores Imobiliários Nacionais da CBIC, divulgados em agosto, foram vendidas 226.536 unidades residenciais novas entre janeiro e junho. No segundo trimestre, as vendas avançaram 5,3%, enquanto os lançamentos recuaram 1,3% na comparação anual, sinalizando que a demanda permanece mais forte do que a disposição das incorporadoras em ampliar a oferta.

O **Minha Casa, Minha Vida segue como principal vetor desse desempenho**, respondendo por 58% dos lançamentos e 51% das vendas de imóveis novos no segundo trimestre. A participação do programa nos lançamentos foi a maior desde o início da série histórica da CBIC, em 2019. Ao todo, foram lançadas 62.129 unidades no trimestre, crescimento de 19,9% em relação ao primeiro trimestre.

Apesar do avanço das vendas, o nível de estoque ainda exige atenção. A oferta de imóveis residenciais novos encerrou junho em 355.290 unidades, queda de 2,1% frente ao trimestre anterior, mas **8,2% acima do mesmo período de 2025**. No MCMV, o estoque aumentou 2,9% no trimestre, alcançando 137.151 unidades. Já no segmento de médio e alto padrão, o ambiente permanece mais desafiador, em razão do custo do financiamento e da maior sensibilidade dos compradores às condições de crédito.

O **custo de financiamento permanece elevado**, mesmo após a redução da Selic para 14,25% a.a. em junho, limitando o acesso ao crédito pelas famílias e pelas incorporadoras. Em contrapartida, as concessões de crédito imobiliário via SBPE alcançaram R\$ 67,2 bilhões no primeiro semestre, alta de 12% em relação a 2025. O financiamento destinado à produção de imóveis também avançou, passando de R\$ 12,8 bilhões para R\$ 26,5 bilhões, crescimento de 107%.

Os custos da construção também permanecem no radar. O SINAPI, divulgado pelo IBGE, registrou alta de 0,44% em julho, após avanço de 1,19% em junho, indicando desaceleração na margem. Ainda assim, a pressão acumulada sobre os custos pode afetar projetos em fases iniciais ou intermediárias de execução. Para o CVPR11, entendemos que **a exposição a esse risco é relativamente limitada**, uma vez que a maior parte dos empreendimentos da carteira encontra-se em estágio avançado de obras ou já concluída.

Pelo lado da demanda potencial, os indicadores permanecem positivos. Pesquisa da Brain Inteligência Estratégica, divulgada pela ABRAINC em agosto, mostrou que **52% dos brasileiros pretendiam comprar um imóvel nos próximos 24 meses** no segundo trimestre de 2026. O resultado ficou três pontos percentuais acima do registrado no mesmo período de 2025 e atingiu o maior nível da série histórica, iniciada em 2019. Além disso, 11% dos entrevistados afirmaram ter adquirido um imóvel nos 12 meses anteriores, também um recorde da pesquisa.

Nesse contexto, entendemos que o mercado residencial mantém uma **demand estruturalmente saudável, embora sujeita a restrições de funding e crédito**. O estoque ainda elevado em determinados segmentos e o custo de financiamento reforçam a necessidade de disciplina no lançamento de novos empreendimentos e na formação de estoques. Para a carteira do CVPR11, esse cenário ressalta a importância de operações com boa cobertura de garantias, velocidade de vendas adequada e geração de caixa comprovada.



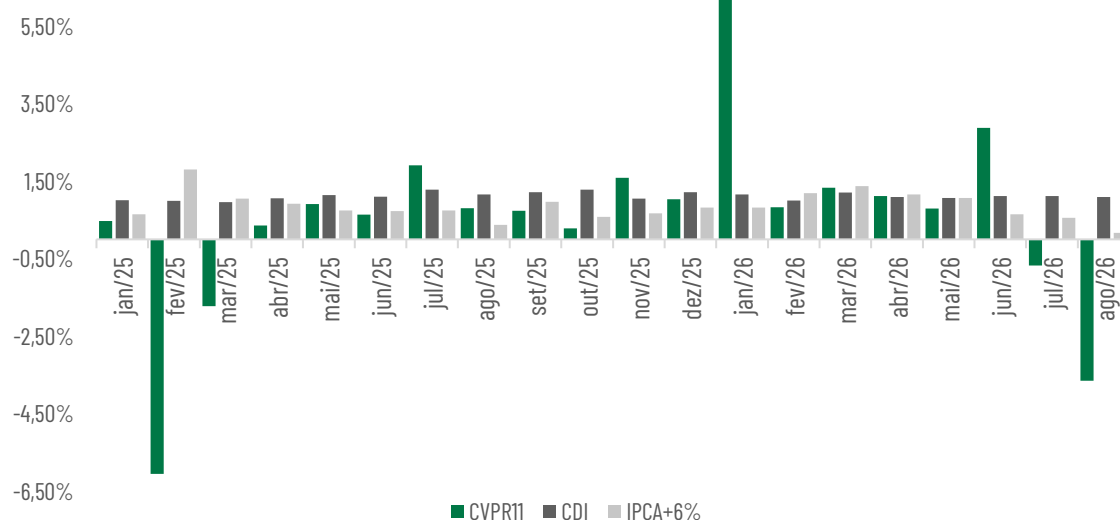
ÚLTIMOS 3 MESES

Resultado	Jun/26	Jul/26	Ago/26
(+) Receitas	R\$ 729.618,41	R\$ 614.519,55	R\$ 485.223,72
Juros (CRI)	R\$ 427.618,19	R\$ 423.992,28	R\$ 310.913,99
Correção Monetária (CRI)	R\$ 20.446,13	R\$ 80.428,60	R\$ 52.481,37
Dividendos de FIIs/FIDC	R\$ 202.024,30	R\$ 18.551,61	R\$ 39.187,76
Liquidez	R\$ 79.529,79	R\$ 91.547,07	R\$ 82.640,60
(-) Despesas	-R\$ 68.744,16	-R\$ 67.304,70	-R\$ 67.841,52
Despesas do Fundo	-R\$ 68.744,16	-R\$ 67.304,70	-R\$ 67.841,52
(=) 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\$ 660.874,25	R\$ 547.214,86	R\$ 417.382,20
Reservas	R\$ 192.798,19	R\$ 140.469,64	R\$ 87.209,36
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Dividendo por Cota	R\$ 2,44	R\$ 0,90	R\$ 0,70
Dividend Yield	2,42%	0,89%	0,70%
Dividend Yield (Anualizado)	33,30%	11,22%	8,78%

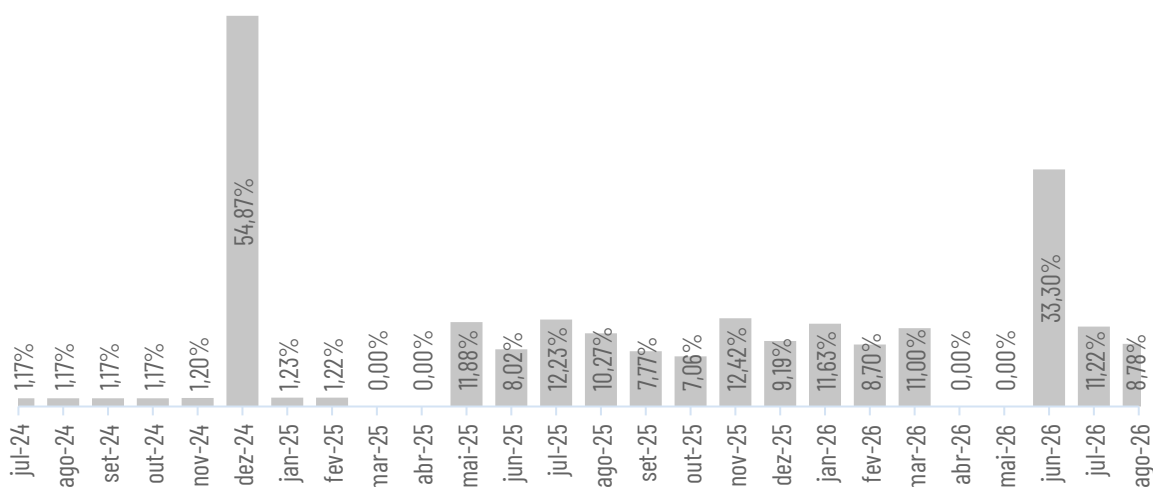
HISTÓRICO DE RESULTADOS

Resultado	Ago/26	Acum. 2026	12M	Início
(+) Receitas	R\$ 485.223,72	R\$ 4.676.554,10	R\$ 6.972.288,03	R\$ 14.899.908,87
Juros (CRI)	R\$ 310.913,99	R\$ 3.162.296,94	R\$ 5.031.928,09	R\$ 10.860.818,57
Correção Monetária (CRI)	R\$ 52.481,37	R\$ 417.140,42	R\$ 567.044,63	R\$ 2.192.976,38
Dividendos de FIIs/FIDC	R\$ 39.187,76	R\$ 475.608,02	R\$ 547.251,88	R\$ 528.977,25
Liquidez	R\$ 82.640,60	R\$ 621.508,71	R\$ 826.063,43	R\$ 1.317.136,67
(-) Despesas	-R\$ 67.841,52	-R\$ 645.149,63	-R\$ 1.038.074,65	-R\$ 2.929.999,61
Despesas do Fundo	-R\$ 67.841,52	-R\$ 645.149,63	-R\$ 1.038.074,65	-R\$ 2.929.999,61
(=) 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\$ 417.382,20	R\$ 4.031.404,47	R\$ 5.934.213,38	R\$ 11.969.909,26
Reservas	R\$ 87.209,36	R\$ 87.209,36	R\$ 87.209,36	R\$ 87.209,36
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Dividendo por Cota	R\$ 0,70	R\$ 6,44	R\$ 9,30	R\$ 43,95
Dividend Yield	0,70%	6,37%	9,20%	43,47%
Dividend Yield (Anualizado)	8,78%	7,70%	9,20%	8,86%

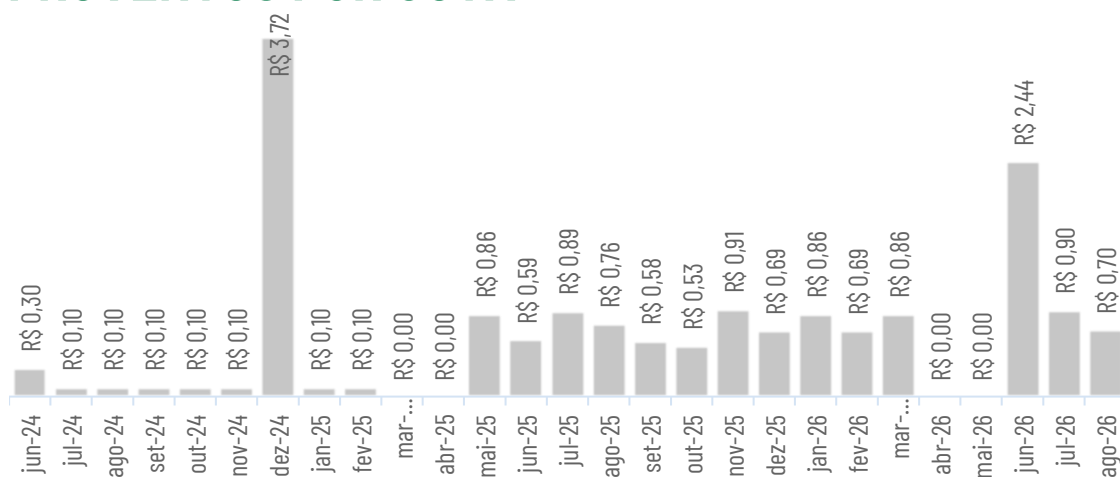
HISTÓRICO DE RETORNO FUNDO VS CDI e IPCA + 6%



HISTÓRICO DE DY ANUALIZADO



PROVENTOS POR COTA

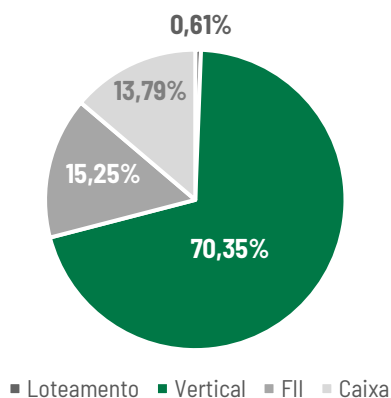


Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.
Fonte: CVPAR

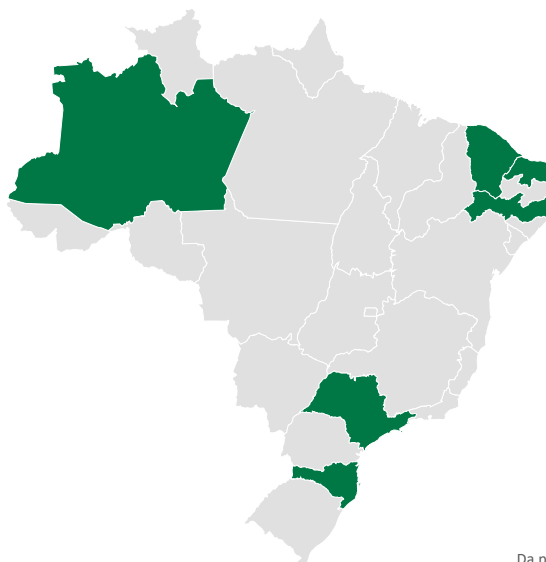
ANÁLISE DO PORTFÓLIO



Distribuição por Veículo

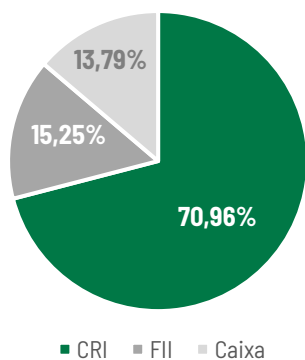


Distribuição Geográfica



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Distribuição por Veículo

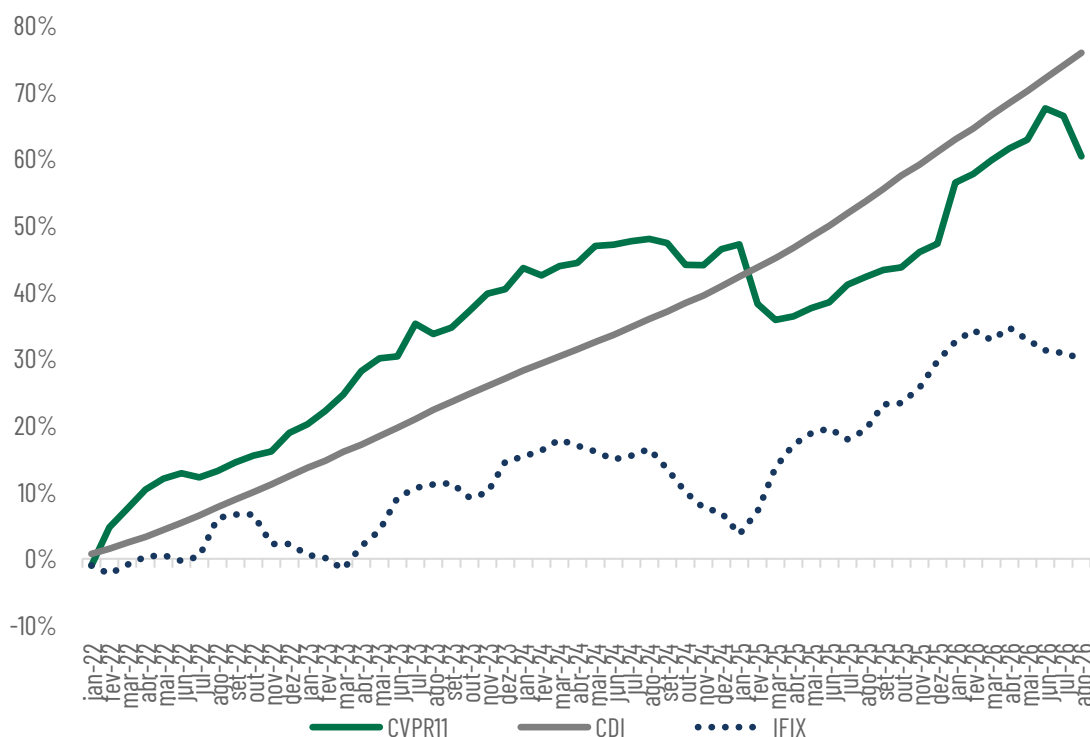


Taxa Média da Carteira

IPCA + 13,97%

CDI + 4,06%

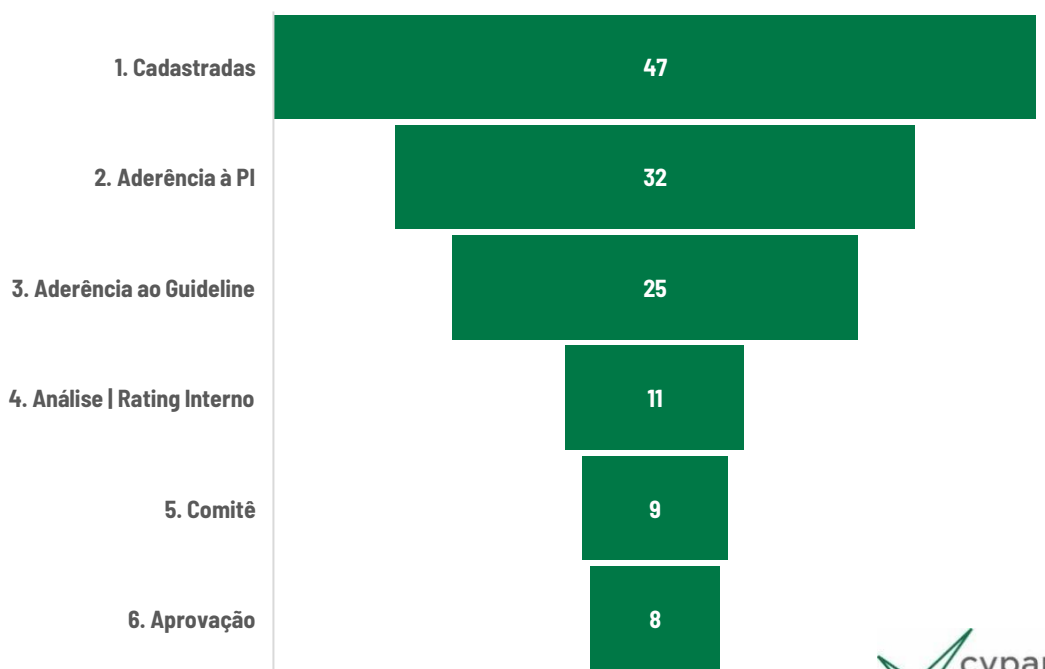
RENTABILIDADE ACUMULADA



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

Realizamos novo aporte no empreendimento da incorporadora Mint, em Barueri (SP), vinculado ao CRI BIT. A gestão mantém o acompanhamento próximo do orçamento e da execução da fase final das obras, com **foco na obtenção do Habite-se**. Essa etapa é fundamental para o início dos desligamentos dos mutuários junto aos bancos repassadores e, consequentemente, para o aumento das amortizações do CRI. Nossa prioridade é assegurar a conclusão das obras dentro do orçamento planejado, mitigando eventuais desvios na fase final do projeto.

Para o CRI Colmeia Living Garden, seguimos trabalhando com o devedor na estruturação de uma alternativa para **incorporar um novo fluxo de recebíveis à operação e acelerar as amortizações**. O empreendimento encontra-se em estágio avançado de comercialização, com poucas unidades remanescentes em estoque. O principal desafio está na diferença entre os valores atribuídos às unidades pelos bancos repassadores e os preços pretendidos pela incorporadora. A inclusão de novos recebíveis poderá contribuir para equacionar essa diferença e viabilizar a liquidação da operação antes do vencimento, previsto para o final do ano.

A **retomada das amortizações do CRI YbY** permanece

como foco da gestão, que avalia, em conjunto com o devedor, a incorporação de uma carteira de recebíveis de outros empreendimentos. Buscamos uma solução que permita recompor o fluxo de caixa da operação e preservar o valor das garantias existentes.

Em relação ao CRI You,inc, realizamos recentemente visita técnica aos empreendimentos Symbol, Park Mariana e Vista Madalena para acompanhar diretamente a evolução física das obras. Os projetos seguem em andamento, com **conclusão prevista para fevereiro de 2027 no Park Mariana e julho de 2027 no Vista Madalena**, que apresentam aproximadamente 70% e 58% de vendas, respectivamente. Apesar da retomada das obras, permanecemos atentos ao ritmo de execução e à capacidade de geração de caixa dos projetos. O CRI corporativo da You,inc ainda apresenta um cenário desafiador, e a gestão segue buscando alternativas para conferir maior liquidez ao ativo e reduzir gradualmente sua exposição ao risco.

Por fim, o CRI Dwell teve seu preço unitário (PU) remarcado para baixo, refletindo as dificuldades do empreendimento Mampituba na comercialização das unidades em estoque. A **remarcação gerou um impacto negativo de 3,65% na carteira do fundo**.



TABELA DE ATIVOS

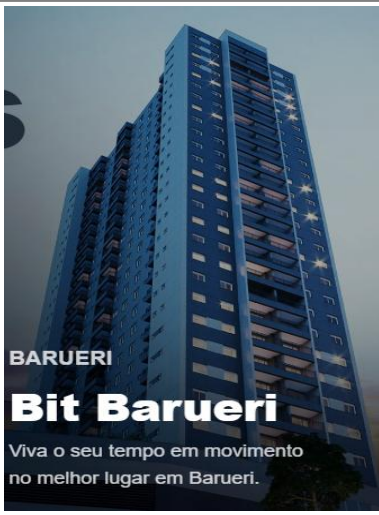
Ativo	Emissor	Taxa	CRIs Indexador	Vencimento	Valor R\$	%PL
CRI COLMEIA VISION	Habitasec	13,20%	IPCA	25/12/2025	2.140.456	3,48%
CRI YBY NATUREZA	Canal	13,30%	IPCA	20/11/2031	374.028	0,61%
CRI Haut 01 - 1ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	562.489	0,91%
CRI Haut 01 - 2ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	776.664	1,26%
CRI Haut 01 - 3ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	1.545.546	2,51%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	1.007.304	1,64%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	6.354.937	10,34%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	8.220.685	13,37%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	3.818.503	6,21%
CRI Bit - 1ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.972.923	4,84%
CRI Bit - 2ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	4.379.934	7,12%
CRI Dwell	Provincia	10,00%	IPCA	30/05/2028	5.139.156	8,36%
CRI Bit - 3ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.466.894	4,01%
CRI Bit - 4ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	3.869.985	6,29%
Total	-	-	-	-	43.629.505	70,96%

Ativo	Gestor	FIs		Div./cota R\$	Total R\$	%PL
		DY	P/VP			
CVH011	CVPAR	0,00%	1,56	0,00	9.376.663	15,25%
Total	-	0,00%	1,56	-	9.376.663	15,25%

Ativo	Caixa	Total R\$	%PL
Caixa		8.528.765	13,87%
Contas à pagar/receber		-50.830	-0,08%
Total		8.477.935	13,79%

TOTAL FUNDO	61.484.102	100%
--------------------	-------------------	-------------

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	 BARUERI Bit Barueri Viva o seu tempo em movimento no melhor lugar em Barueri.
--	---	---

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

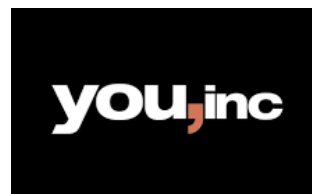
Operação lastreada em recebíveis de 15 empreendimentos da You Inc.

GARANTIAS

Cessão Fiduciária

Aval da holding e sócios

Índice de Dívida



PORTFÓLIO



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.

