



CVPAR FII de CRI RL

Relatório

Gerencial

Set/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\$ 55.002.764

R\$ 85,17 por cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 55.002.764

R\$ 85,17 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

-9,33% de rendimentos no mês

-1,26% de retorno acumulado no ano

8,59% IPCA+6% acumulado no ano

R\$ 55.002.764 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 brasileiro segue resiliente, apesar dos desafios relacionados ao custo do crédito, ao financiamento das famílias e ao volume de imóveis disponíveis. Segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), divulgados em agosto, foram vendidas **226.536 unidades residenciais novas no primeiro semestre de 2026, crescimento de 5,4%** ante o mesmo período de 2025. Os lançamentos somaram 211.651 unidades, queda de 0,3%, indicando maior cautela das incorporadoras.

O Minha Casa, Minha Vida (MCMV) permanece como um dos principais motores do setor, respondendo por **58% dos lançamentos residenciais no segundo trimestre**, maior participação desde o início da série, em 2019. Foram lançadas 62.129 unidades enquadradas no programa e vendidas 58.392, reforçando a importância do segmento econômico para a atividade imobiliária em um ambiente de financiamento restritivo.

Pelo lado da oferta, a CBIC registrou **355.290 unidades residenciais novas disponíveis ao final de junho**, volume 2,1% inferior ao trimestre anterior, mas 8,2% superior ao mesmo período de 2025. No MCMV, o estoque chegou a 137.151 unidades, alta trimestral de 2,9%. Estoques elevados em determinados mercados e financiamento caro reforçam a importância da velocidade de comercialização e da geração de caixa para a capacidade de pagamento das incorporadoras. O crédito apresentou algum alívio na margem. Em 16 de setembro, o Banco Central **reduziu a Selic de 14,00% para 13,75% ao ano**, reconhecendo a moderação gradual da atividade, mas mantendo o alerta para as incertezas e os riscos inflacionários. Apesar do corte, o custo de financiamento permanece elevado, restringindo o crédito imobiliário e exigindo cautela na estruturação de novas operações.

Os custos de construção também permanecem no radar. Segundo o IBGE, o Índice Nacional da Construção Civil (SINAPI) avançou 0,44% em agosto, acumulando 5,41% no ano e 7,03% em 12 meses. Apesar da pressão mensal mais moderada, a alta acumulada segue relevante para empreendimentos em fases iniciais ou intermediárias, nos quais desvios de orçamento podem comprometer margens, cronogramas e pagamentos. No CVPR11, consideramos esse risco mitigado, pois **a maior parte dos empreendimentos está concluída ou em estágio avançado de obras**.

O mercado de trabalho segue sustentando a demanda residencial. Segundo a PNAD Contínua/IBGE, a **desocupação atingiu 5,3% no trimestre encerrado em agosto**, ante 5,6% no mesmo período de 2025. A população ocupada chegou ao recorde de 103,5 milhões de pessoas. Esse cenário favorece a renda e a demanda por moradia, embora o custo do financiamento limite sua conversão em vendas.

No mercado de fundos imobiliários, o **IFIX recuou 0,20% em setembro**, encerrando o mês aos 3.755,22 pontos e acumulando queda de 0,53% em 2026. O desempenho reflete um ambiente ainda desafiador para os ativos imobiliários negociados em bolsa. Para fundos de papel como o CVPR11, a análise permanece centrada na qualidade de crédito, suficiência das garantias, geração de caixa dos devedores e perspectivas de amortização.

Nesse contexto, a demanda residencial permanece relevante, com diferenças entre segmentos, regiões e perfis de renda. Crédito caro, estoques crescentes em determinados mercados e custos de construção reforçam a necessidade de acompanhamento próximo dos empreendimentos e da capacidade de pagamento dos devedores.



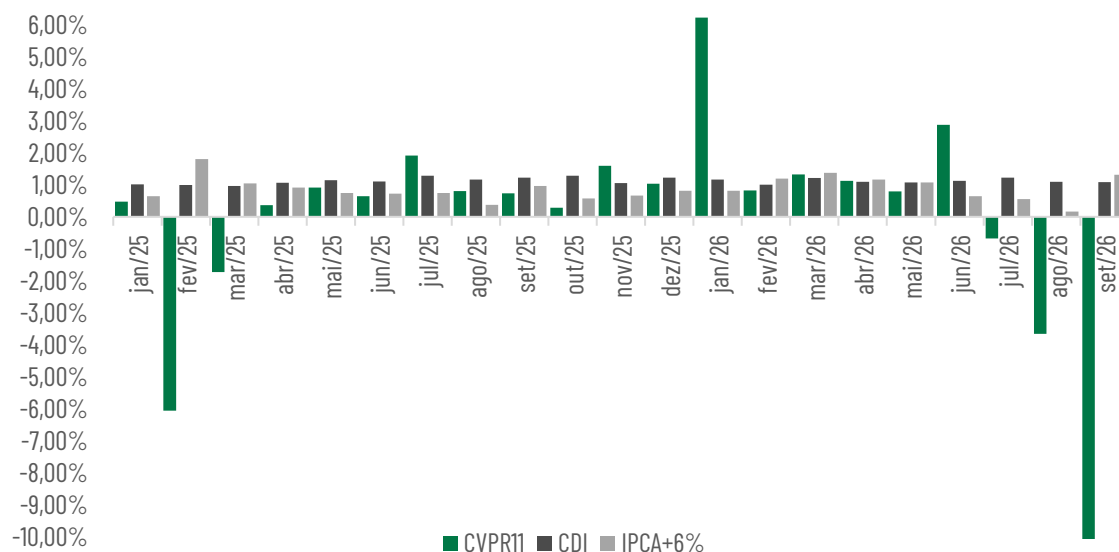
ÚLTIMOS 3 MESES

Resultado	Julho-26	Agosto-26	Setembro-26
(+) Receitas	R\$ 596.204,11	R\$ 466.629,65	R\$ 864.139,82
Juros (CRI)	R\$ 423.992,28	R\$ 310.913,99	R\$ 732.359,58
Correção Monetária (CRI)	R\$ 80.428,60	R\$ 52.481,37	R\$ 7.282,15
Dividendos de FIIs/FIDC	R\$ 21.386,24	R\$ 39.187,76	R\$ 60.000,00
Resultados com Venda de CRI	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Liquidez	R\$ 70.397,00	R\$ 64.046,53	R\$ 64.498,10
(-) Despesas	-R\$ 67.328,13	-R\$ 67.841,52	-R\$ 67.375,86
Despesas do Fundo	-R\$ 67.328,13	-R\$ 67.841,52	-R\$ 67.375,86
(=) 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\$ 528.875,98	R\$ 398.788,13	R\$ 796.763,96
Reservas	R\$ 140.469,59	R\$ 87.209,36	R\$ 50.000,33
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Dividendo por Cota	R\$ 0,90	R\$ 0,70	R\$ 1,29
Dividend Yield	0,89%	0,70%	1,36%
Dividend Yield (Anualizado)	11,22%	8,78%	17,55%

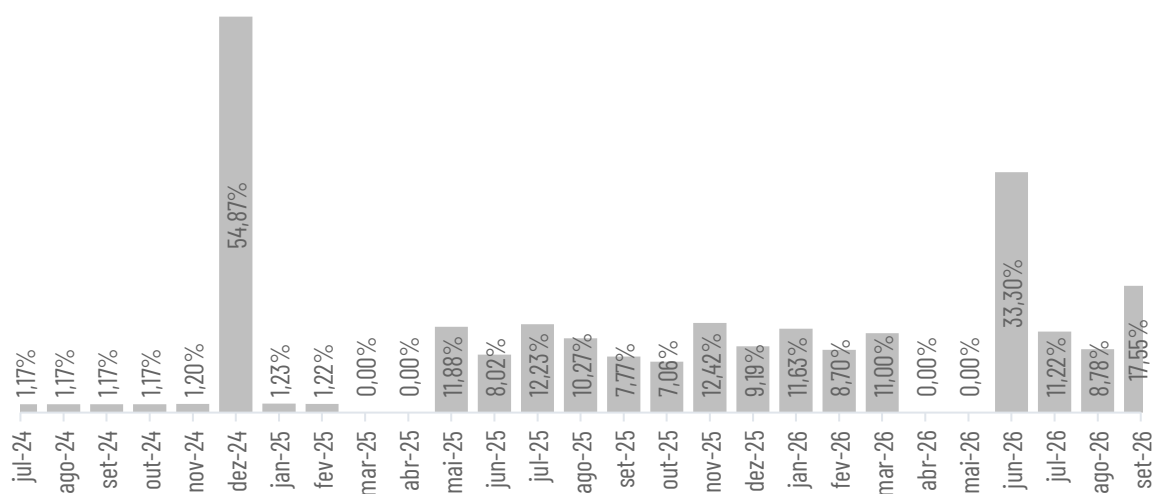
HISTÓRICO DE RESULTADOS

Resultado	Setembro-26	Acum. 2026	12M	Início
(+) Receitas	R\$ 864.139,82	R\$ 5.802.310,78	R\$ 7.541.093,94	R\$ 16.021.293,91
Juros (CRI)	R\$ 732.359,58	R\$ 4.012.447,30	R\$ 5.430.999,90	R\$ 11.593.178,15
Correção Monetária (CRI)	R\$ 7.282,15	R\$ 438.918,50	R\$ 554.196,14	R\$ 2.200.258,53
Dividendos de FIIs/FIDC	R\$ 60.000,00	R\$ 539.159,12	R\$ 592.839,18	R\$ 529.693,72
Resultados com Venda de CRI	R\$ -	R\$ 182.085,22	R\$ 182.085,22	R\$ 182.085,22
Liquidez	R\$ 64.498,10	R\$ 629.700,64	R\$ 780.973,51	R\$ 1.516.078,30
(-) Despesas	-R\$ 67.375,86	-R\$ 786.406,41	-R\$ 1.048.853,69	-R\$ 3.132.688,09
Despesas do Fundo	-R\$ 67.375,86	-R\$ 786.406,41	-R\$ 1.048.853,69	-R\$ 3.132.688,09
(=) 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\$ 796.763,96	R\$ 5.015.904,36	R\$ 6.492.240,25	R\$ 12.888.605,82
Reservas	R\$ 50.000,33	R\$ 50.000,33	R\$ 50.000,33	R\$ 50.000,33
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Dividendo por Cota	R\$ 1,29	R\$ 7,73	R\$ 10,02	R\$ 46,84
Dividend Yield	1,36%	9,08%	11,76%	54,99%
Dividend Yield (Anualizado)	17,55%	10,99%	11,76%	10,86%

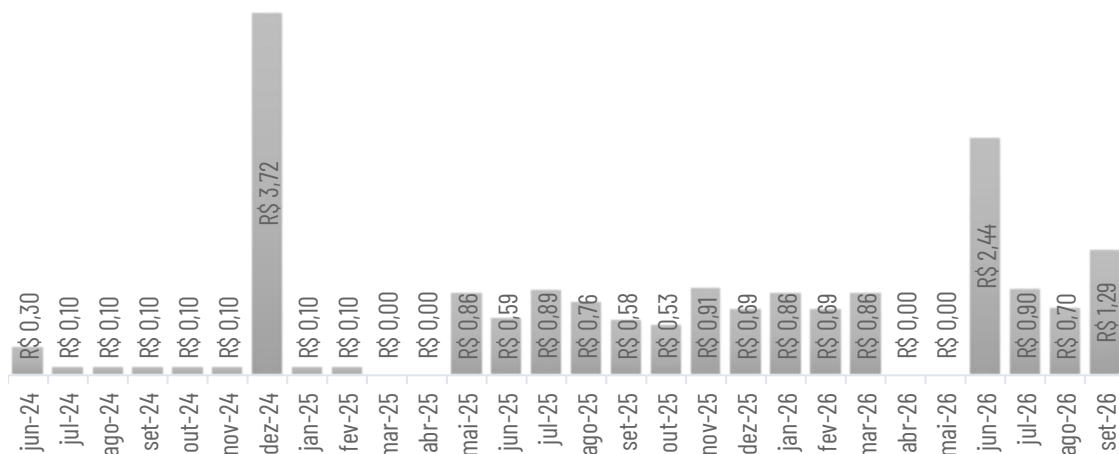
HISTÓRICO DE RETORNO FUNDO VS CDI e IPCA + 6%



HISTÓRICO DE DY ANUALIZADO



PROVENTOS POR COTA

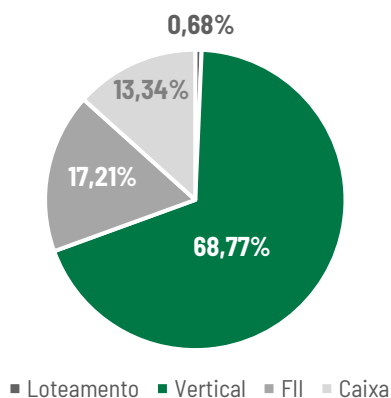


Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.
Fonte: CVPAR

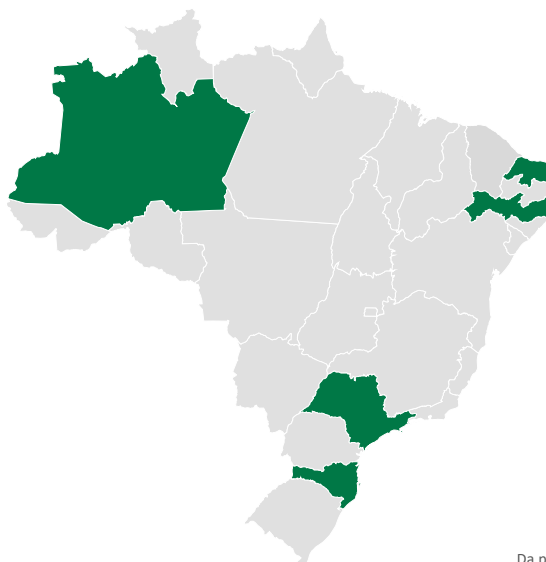
ANÁLISE DO PORTFÓLIO



Distribuição por Veículo

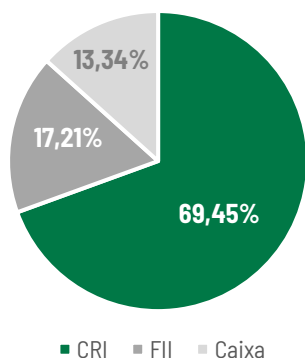


Distribuição Geográfica



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Distribuição por Veículo

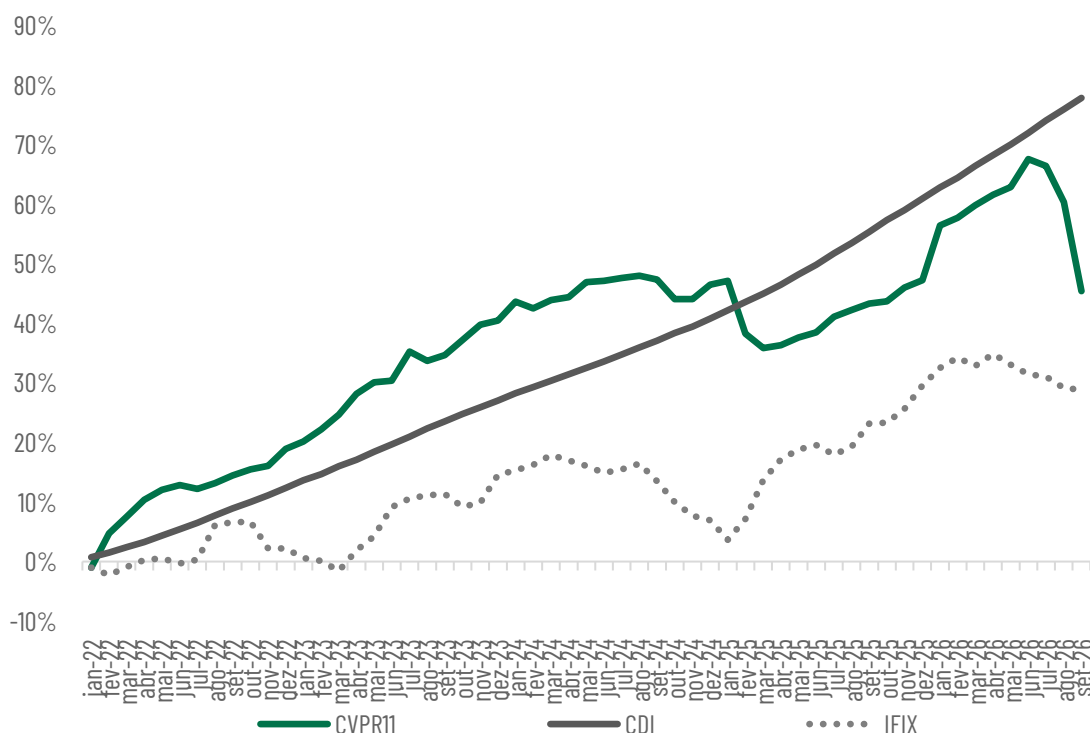


Taxa Média da Carteira

IPCA + 13,22%

CDI + 3,45%

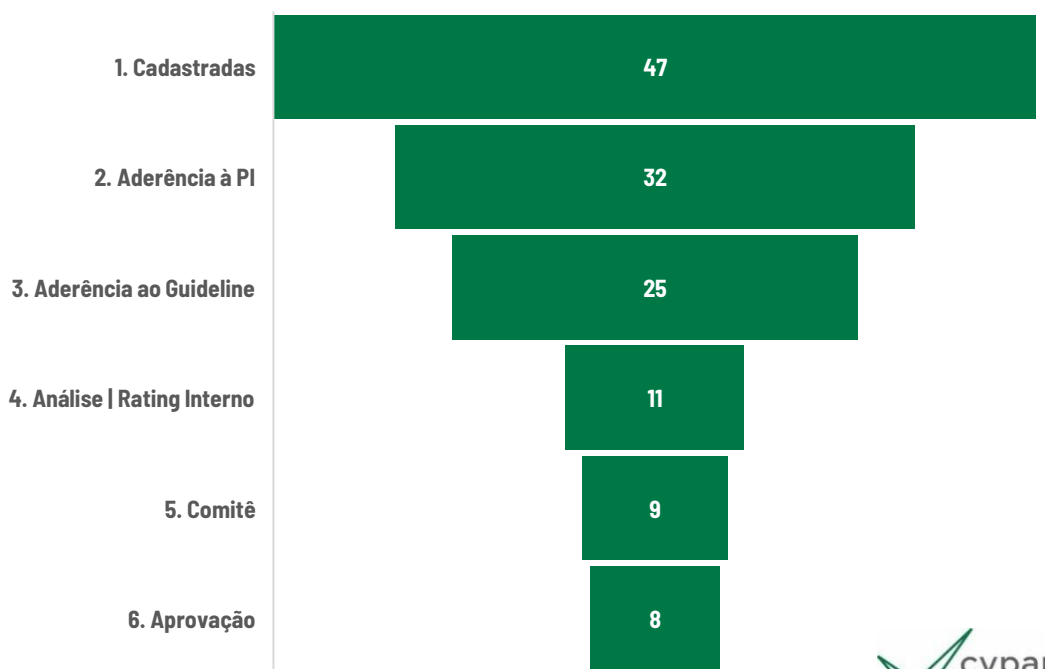
RENTABILIDADE ACUMULADA



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



RESULTADOS

ATUALIZAÇÃO DE CARTEIRA

No **CRI BIT**, finalizaremos o **aporte da última série destinada à conclusão das obras** do empreendimento. A gestão segue acompanhando a evolução do projeto, com expectativa de **obtenção do Habite-se no início do próximo ano**, etapa fundamental para o avanço da operação.

O **CRI Colmeia Vision** mantém o pagamento regular de juros e amortizações. Após conversas com a companhia, seguimos com a expectativa de **liquidação integral da operação no vencimento previsto**.

Em relação ao **CRI YbY**, seguimos em tratativas com o devedor para repactuar as condições da operação. As negociações estão concentradas no **reforço do pacote de garantias** e na recomposição da estrutura do ativo, com o objetivo de **ampliar o fluxo de pagamentos**.

Quanto ao **CRI Haut**, mantemos negociações diretas com o terrenista da operação para viabilizar a **venda do**

ativo. Por ora, o CRI **permanece marcado a zero**, considerando a ausência de pagamentos nos últimos dois anos.

Nas operações da **You,inc**, o **CRI corporativo sofreu remarcação negativa de 30%**, refletindo a situação financeira apresentada no balanço da companhia e a proximidade de uma eventual recuperação judicial. Seguimos em conversas com a empresa para compreender seu planejamento financeiro e definir os próximos passos para a **retomada dos pagamentos**. No financiamento à produção, os empreendimentos Parque Mariana e Vista Madalena seguem com **obras em andamento e fluxo de recebíveis ativo**.

Por fim, no **CRI Dwell**, seguimos em contato com o devedor para estruturar e acompanhar um plano de ação voltado à **intensificação das vendas das unidades remanescentes**.

TABELA DE ATIVOS



Ativo	Emissor	Taxa	CRIs Indexador	Vencimento	Valor R\$	%PL
CRI COLMEIA VISION	Habitasec	13,20%	IPCA	25/12/2025	2.088.733	3,80%
CRI YBY NATUREZA	Canal	13,30%	IPCA	20/11/2031	374.028	0,68%
CRI Haut 01 - 1ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	0	0,00%
CRI Haut 01 - 2ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	0	0,00%
CRI Haut 01 - 3ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	1	0,00%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	1.004.648	1,83%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	6.337.619	11,52%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	5.717.852	10,40%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	2.655.452	4,83%
CRI Bit - 1ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.971.884	5,40%
CRI Bit - 2ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	4.376.590	7,96%
CRI Dwell	Provincia	10,00%	IPCA	30/05/2028	4.878.784	8,87%
CRI Bit - 3ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.422.745	4,40%
CRI Bit - 4ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	3.867.030	7,03%
CRI Bit - 5ª série	Habitasec	5,50%	CDI	22/04/2027	1.502.342	2,73%
Total	-	-	-	-	38.197.708	69,45%

FIIs						
Ativo	Gestor	DY	P/VP	Div./cota R\$	Total R\$	%PL
RECR11	REC	17,0%	0,93	0,00	6	0,00%
CVH011	CVPAR	0,00%	1,57	1,00	9.467.902	17,21%
Total	-	0,00%	1,57	-	9.467.908	17,21%

Caixa			
Ativo	Total R\$	%PL	
Caixa	7.402.566	13,46%	
Contas à pagar/receber	-65.418	-0,12%	
Total	7.337.148	13,34%	

TOTAL FUNDO	55.002.764	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

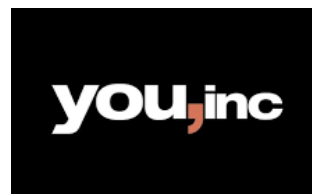
Operação lastreada em recebíveis de 15 empreendimentos da You Inc.

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.

