



CVPAR FII de CRI RL

Relatório Gerencial

Jun/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\$ 65.279.405

R\$ 101,09 por cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 65.279.405

R\$ 101,09 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

2,88% de rendimentos no mês

13,80% de retorno acumulado no ano

6,42% IPCA+6% acumulado no ano

R\$ 65.297.405 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 primeiro semestre de 2026 encerrou-se com indicadores ainda positivos para o mercado imobiliário residencial. O Índice de Confiança da Construção da FGV IBRE atingiu **95,5 pontos em junho**, alta de 2,2 pontos no mês, enquanto a Velocidade de Vendas sobre Oferta nacional alcançou **14,4% no primeiro trimestre**, com estoque equivalente a aproximadamente **oito meses de vendas**, embora esses indicadores variem entre praças e segmentos de renda.

No mercado de capitais, as emissões de CRIs superaram **R\$ 15 bilhões no primeiro semestre**, reforçando a relevância desse instrumento no financiamento do setor. No mesmo período, o IFIX acumulou valorização próxima de **8%**, enquanto o IFIP avançou aproximadamente **2,1% em junho e 9,6% no semestre**, favorecido pelos dividend yields elevados, pela qualidade das carteiras de crédito e pela compressão gradual dos prêmios exigidos pelo mercado.

Ao longo do semestre, a gestão concentrou seus esforços na redução dos riscos da carteira e na busca por soluções de liquidez para os ativos. Entre as principais iniciativas, destacaram-se as liquidações integrais dos CRIs Colmeia Living Garden e Lote 5, encerrando duas operações que demandaram atuação próxima desde 2025, e o acompanhamento da reestruturação financeira da You,inc, que contribuiu para a retomada das obras dos empreendimentos que compõem o lastro da operação.

No CRI BIT, realizamos aportes complementares para assegurar a continuidade do cronograma executivo e seguimos monitorando a evolução física da obra, que se aproxima da obtenção do Habite-se, marco relevante para o início dos desligamentos das unidades comercializadas e para a aceleração das amortizações. No CRI Dwell, intensificamos a atuação junto ao empreendedor, acompanhando a estratégia comercial, a gestão dos estoques e a evolução das vendas, com foco na preservação da geração de caixa.

Também mantivemos interlocução constante com devedores, servicers, assessores jurídicos e demais credores, buscando antecipar riscos e implementar soluções que preservem os interesses do fundo e de seus cotistas. Em operações de crédito estruturado para desenvolvimento imobiliário, entendemos que a geração de valor depende não apenas da análise inicial, mas também de acompanhamento permanente, capacidade técnica e atuação tempestiva ao longo de todo o ciclo dos empreendimentos.



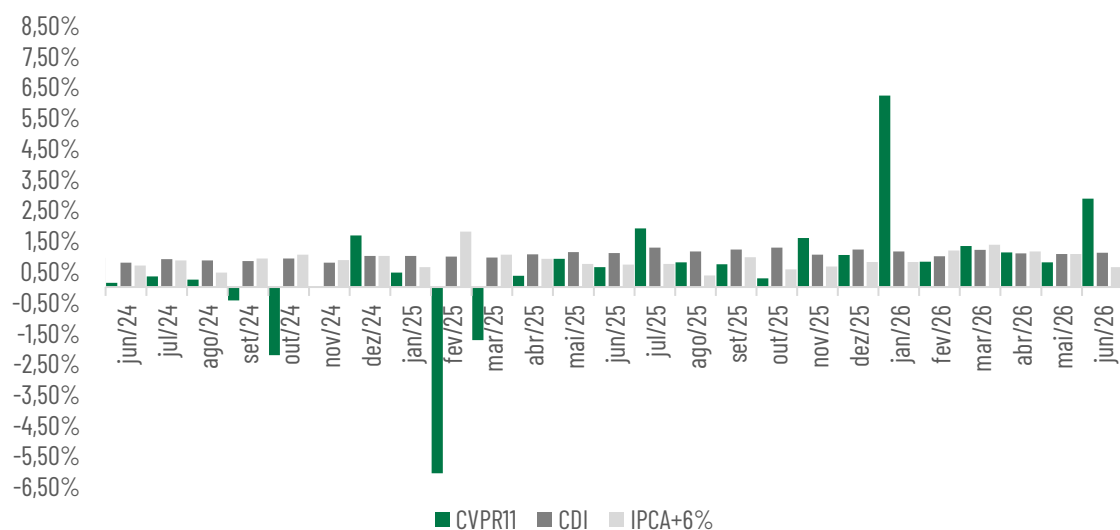
ÚLTIMOS 3 MESES

Resultado	Abr/26	Mai/26	Jun/26
(+) Receitas	R\$ 619.202,37	R\$ 617.088,83	R\$ 729.618,41
Juros (CRI)	R\$ 415.468,05	R\$ 395.175,18	R\$ 427.618,19
Correção Monetária (CRI)	R\$ 77.434,16	R\$ 96.410,30	R\$ 20.446,13
Dividendos de FIIs/FIDC	R\$ 54.637,07	R\$ 54.414,84	R\$ 202.024,30
Liquidez	R\$ 71.663,10	R\$ 71.088,51	R\$ 79.529,79
(-) Despesas	-R\$ 81.733,74	-R\$ 71.601,54	-R\$ 68.744,16
Despesas do Fundo	-R\$ 81.733,74	-R\$ 71.601,54	-R\$ 68.744,16
(=) 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\$ 537.468,63	R\$ 545.487,29	R\$ 660.874,25
Reservas	R\$ 671.717,80	R\$ 1.217.205,09	R\$ 192.798,19
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Dividendo por Cota	R\$ -	R\$ -	R\$ 2,44
Dividend Yield	0,00%	0,00%	2,42%
Dividend Yield (Anualizado)	0,00%	0,00%	33,30%

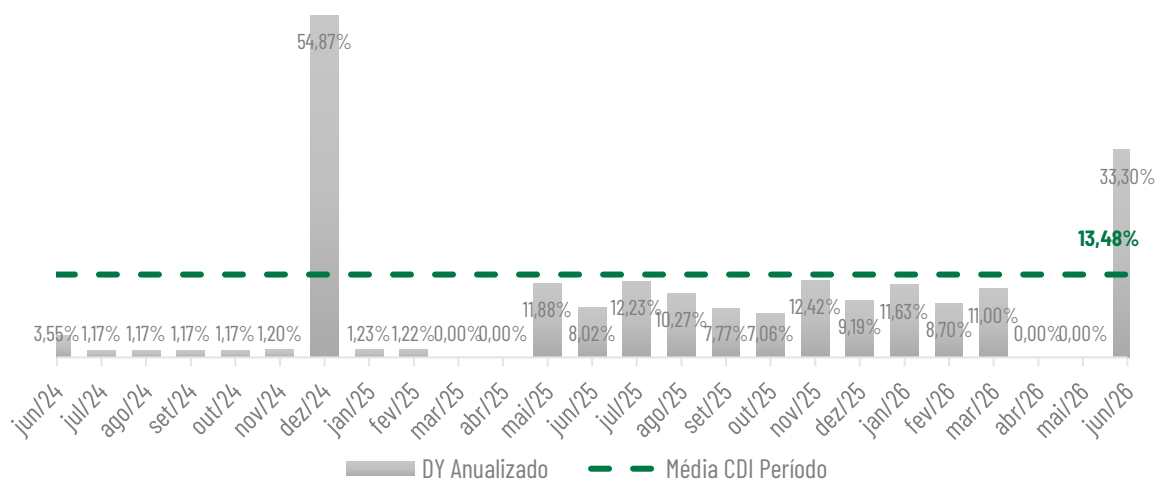
HISTÓRICO DE RESULTADOS

Resultado	Jun/26	Acum. 2026	12M	Início
(+) Receitas	R\$ 729.618,41	R\$ 3.576.810,83	R\$ 7.083.178,85	R\$ 13.598.398,42
Juros (CRI)	R\$ 427.618,19	R\$ 2.427.390,68	R\$ 5.152.104,81	R\$ 9.698.294,12
Correção Monetária (CRI)	R\$ 20.446,13	R\$ 284.230,46	R\$ 526.597,06	R\$ 2.039.620,28
Dividendos de FIIs/FIDC	R\$ 202.024,30	R\$ 417.868,65	R\$ 513.592,50	R\$ 528.977,25
Liquidez	R\$ 79.529,79	R\$ 447.321,04	R\$ 890.884,48	R\$ 1.331.506,77
(-) Despesas	-R\$ 68.744,16	-R\$ 509.979,98	-R\$ 1.093.456,20	-R\$ 2.946.768,40
Despesas do Fundo	-R\$ 68.744,16	-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\$ 660.874,25	R\$ 3.066.830,85	R\$ 5.989.722,66	R\$ 10.651.630,02
Reservas	R\$ 192.798,19	R\$ 192.798,19	R\$ 192.798,19	R\$ 192.798,19
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Dividendo por Cota	R\$ 2,44	R\$ 4,84	R\$ 9,35	R\$ 43,95
Dividend Yield	2,42%	4,79%	9,25%	43,47%
Dividend Yield (Anualizado)	33,30%	5,78%	9,25%	8,86%

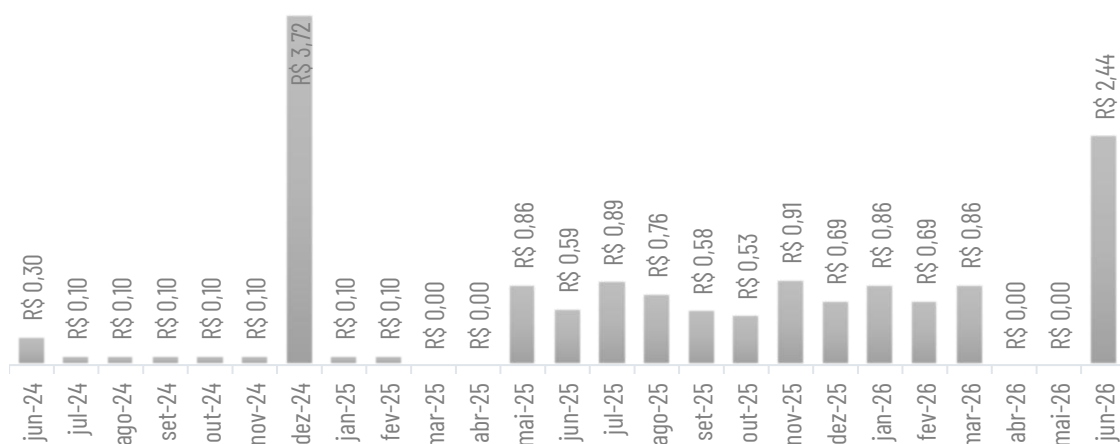
HISTÓRICO DE RETORNO FUNDO VS CDI e IPCA + 6%



HISTÓRICO DE DY ANUALIZADO



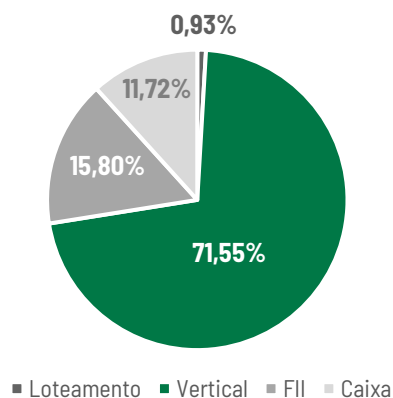
PROVENTOS POR COTA



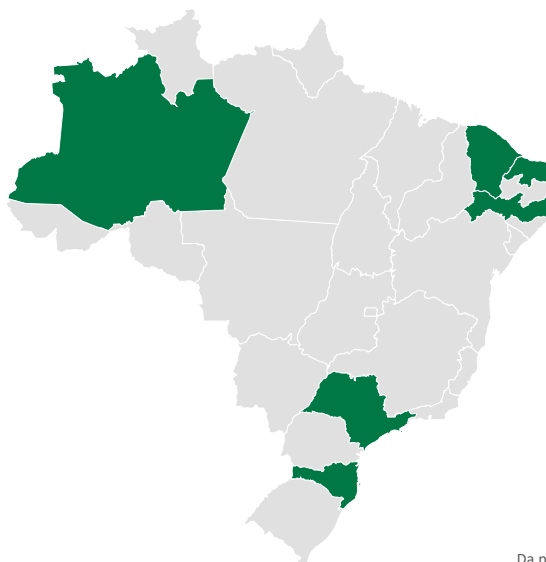
ANÁLISE DO PORTFÓLIO



Distribuição por Veículo

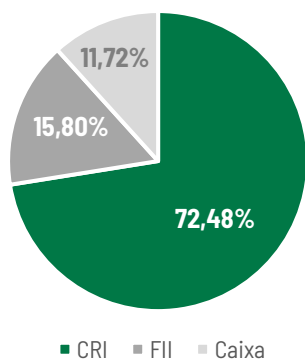


Distribuição Geográfica



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Distribuição por Veículo

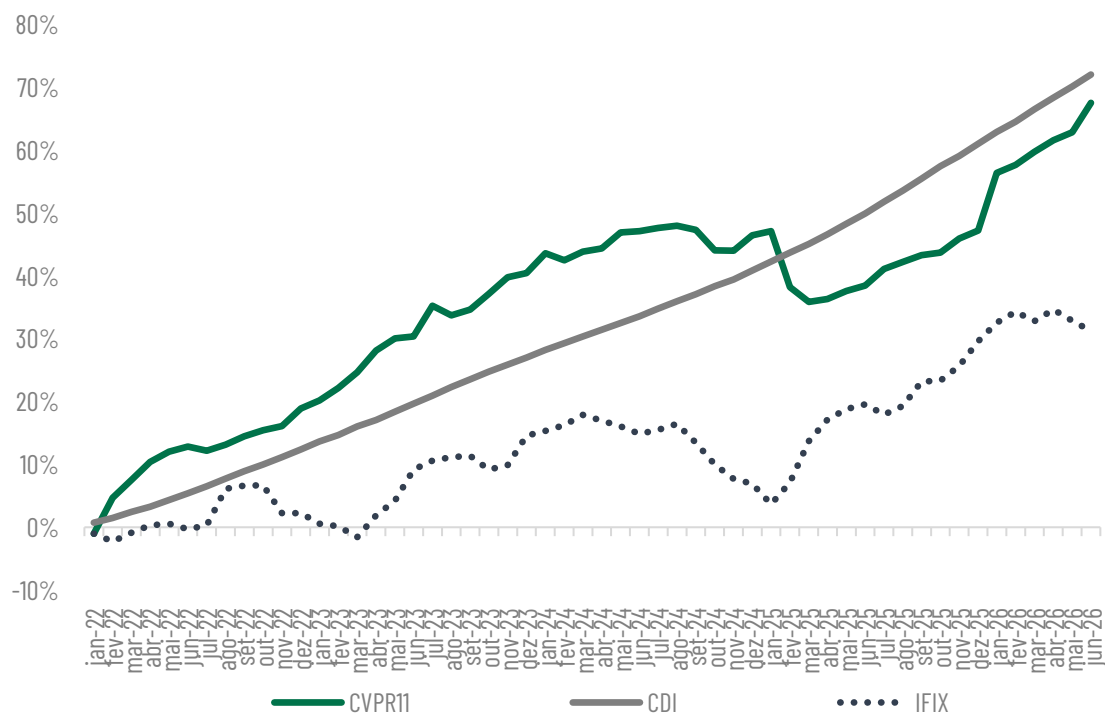


Taxa Média da Carteira

IPCA + 13,73%

CDI + 3,84%

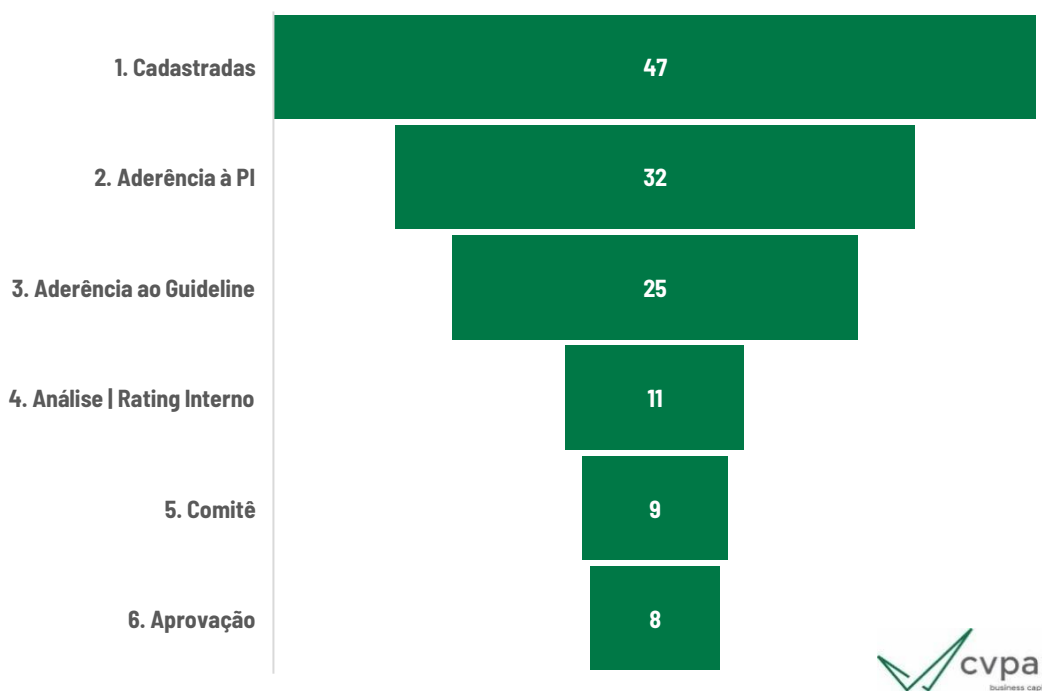
RENTABILIDADE ACUMULADA



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



RESULTADOS

ATUALIZAÇÃO DE CARTEIRA

Em junho, foi necessária uma **nova integralização no CRI BIT**, originalmente não prevista no cronograma da operação. Em conjunto com os demais investidores, participamos da recomposição do orçamento da obra mediante o recebimento de um **upfront fee** pela liberação dos recursos adicionais, mantendo como lastro o empreendimento BIT, localizado em Barueri (SP). O projeto permanece em estágio avançado de execução, enquanto a incorporadora mantém uma estratégia seletiva para as novas vendas, buscando maximizar o preço médio das unidades remanescentes. Segundo o relatório mais recente do servicer, a **obtenção do Habite-se está prevista para setembro de 2026**, permitindo o início da entrega das unidades comercializadas e o aumento do fluxo de amortizações da operação.

O **CRI Haut permanece em fase de diligência pelo potencial comprador**. Caso a transação não seja concluída, o interessado disponibilizará à gestão os estudos e materiais elaborados pelas consultorias

contratadas, agregando informações relevantes para a avaliação estratégica do ativo e a definição dos próximos passos da operação.

No **CRI YbY**, o **processo judicial segue sua tramitação regular**. Também realizamos uma reunião com o responsável pelo loteamento, reforçando a necessidade de maior foco na gestão da carteira, especialmente no **controle da inadimplência e na intensificação das novas vendas**, fatores essenciais para a melhora da geração de caixa.

No **CRI Dwell**, a incorporadora apresentou um **novo plano comercial voltado à aceleração das vendas**. Apesar do volume significativo de propostas envolvendo permutas de unidades, essa estratégia não tem sido considerada viável diante do prazo remanescente da operação, permanecendo o direcionamento para **vendas com geração efetiva de caixa**.

TABELA DE ATIVOS



Ativo	Emissor	Taxa	CRIs		Valor R\$	%PL
			Indexador	Vencimento		
CRI COLMEIA VISION	Habitasec	13,20%	IPCA	25/12/2025	2.773.906	4,25%
CRI YBY NATUREZA	Canal	13,30%	IPCA	20/11/2031	606.869	0,93%
CRI Haut 01 - 1ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	562.489	0,86%
CRI Haut 01 - 2ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	776.664	1,19%
CRI Haut 01 - 3ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	1.545.546	2,37%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	1.023.649	1,57%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	6.459.354	9,89%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	7.995.228	12,25%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	3.710.882	5,68%
CRI Bit - 1ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.922.995	4,48%
CRI Bit - 2ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	4.376.895	6,70%
CRI Dwell	Provincia	10,00%	IPCA	30/05/2028	8.006.093	12,26%
CRI Bit - 3ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.745.088	4,21%
CRI Bit - 4ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	3.808.220	5,83%
Total	-	-	-	-	47.313.877	72,48%

Ativo	Gestor	DY	FIIs		Total R\$	%PL
			P/VP	Div./cota R\$		
BTCI11	BTG	12,7%	0,92	0,09	289.022	0,44%
MANA11	Manati	15,2%	0,99	0,11	55.947	0,09%
MCRE11	Mauá	15,3%	0,94	0,11	561.263	0,86%
RECR11	Rec	12,7%	0,92	0,83	290.092	0,44%
VGIR11	Valora	17,4%	1,00	0,13	341.095	0,52%
CVH011	CVPAR	3,6%	1,00	0,45	8.778.064	13,45%
Total	-	5,2%	0,99	-	10.315.482	15,80%

Ativo	Caixa		Total R\$	%PL
Caixa			7.730.520	11,84%
Contas à pagar/receber			-80.474	-0,12%
Total			7.650.046	11,72%

TOTAL FUNDO	65.279.405	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

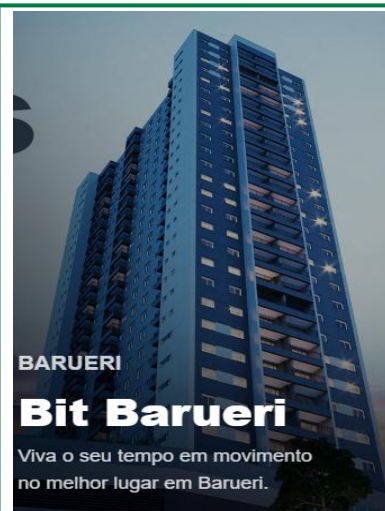
AF de Imóveis

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.

