



CVPAR FII Hotéis RL

Relatório Gerencial

Set/25

CVPAR INVESTIMENTOS





OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objetivo proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas através da aquisição das unidades hoteleiras do Hotel Hilton Garden Inn São Paulo, localizado na Av. Rebouças, assim como todos os bens móveis de referido empreendimento hoteleiro. O investimento poderá se dar por meio da aquisição de ações ou quotas de SPEs, ou cotas de classes Flls que detenham, direta ou indiretamente, o Imóvel-Alvo (conforme definido no Regulamento), para obtenção de renda, por meio de locação ou outras formas de exploração do Imóvel-Alvo, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda de SPEs, do Hilton ou dos outros ativos a ele vinculados.

ADMINISTRADOR

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

GESTOR

CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

DIRETRIZ ENGENHARIA LTDA.

META DE REMUNERAÇÃO

Cota Sênior: IPCA + 10% a.a.

Cota Subordinada: IPCA + 17% a.a. (expectativa)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Cota Sênior: R\$ 68.236.622,62 | R\$ 100,348/ Cota

Cota Subordinada: R\$ 40.610.843,43 | R\$ 99,302/ Cota

Total: R\$ 108.847.466,05

TAXAS

Taxa de Administração: 0,18% a.a.

Taxa de Gestão: 0,82% a.a.

Taxa de Performance Cota Sênior: Não há

Taxa de Performance Cota Subordinada: 20% que exceder 100% do IPCA + 6% a.a.

Taxa de Ingresso / Saída: Não aplicável

Taxa Máxima de Custódia: 0,01% a.a.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Prazo: 5 (cinco) anos, prorogável por mais 2 (dois) anos

Condomínio: Fechado

Público-Alvo: Investidores no Geral

Classificação ANBIMA: Tijolo – Renda – Gestão Definida – Hotel

Resgate: As Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas terão o mesmo prazo de duração do Fundo e serão resgatadas no momento da liquidação do Fundo, observada a preferência das Cotas Seniores, nos termos do Regulamento.

Número de cotas seniores: 680.000

Número de cotistas seniores: 1

Número de cotas subordinadas: 408.961

Número de cotistas subordinados: 117

Data de início de funcionamento do Fundo: 19/09/2025



NOTA DO GESTOR

É com satisfação que compartilhamos nossa primeira carta de gestão referente ao investimento no **Hilton Garden Inn Rebouças**, formalmente assumido pelo fundo em **19 de setembro de 2025**.

Nas últimas semanas, nossa equipe tem se dedicado a um processo de **integração e diagnóstico completo da operação hoteleira**, abrangendo tanto os aspectos **financeiros** quanto **operacionais** do ativo. Esse trabalho inicial é fundamental para assegurar uma gestão eficiente, alinhada às melhores práticas do setor e aos objetivos de geração de valor de longo prazo para o fundo e seus cotistas. Tivemos uma primeira reunião à nível institucional com a operadora Atlântica a fim de estabelecer as diretrizes prioritárias quanto à estratégia do hotel. Nesse aspecto reforçamos nossa convicção de que existe espaço para incremento na diária média, a qual precisa ser trabalhada já no orçamento para 2026.

Paralelamente, estamos estruturando o **planejamento estratégico para o hotel**, com foco na otimização de resultados, melhoria de margens operacionais e fortalecimento do posicionamento comercial do Hilton Garden Inn Rebouças em seu mercado.

Nesse sentido, estamos atacando a redução do custo de energia e de fornecimento de água dada a relevância no resultado do hotel. Especificamente sobre o segundo item, já temos orçamento para a execução de uma melhoria que poderá gerar economias relevantes no custo atual com água. Em paralelo, todos os contratos de manutenção estão sendo revisados a fim de buscar identificar possíveis melhorias a serem negociadas com os mesmos.

Adicionalmente, iremos trabalhar junto à área comercial para analisar e propor estratégias de aumento de ocupação aos finais de semana, certos de que os meses de outubro e novembro serão favorecidos pela grande quantidade de eventos na cidade de São Paulo, principalmente relacionados ao automobilismo e shows de cantores e bandas nacionais e internacionais.

Nas próximas comunicações, compartilharemos os **principais indicadores de desempenho (KPIs)**, as **ações implementadas** e o **cronograma de iniciativas estratégicas** para o ativo. Nosso compromisso é de manter um diálogo constante e transparente, reforçando a confiança que norteia nossa relação com os investidores.

DESTAQUES DO MÊS

Cota Sênior

R\$ 100,35

Valor da cota em
set/25

R\$ 0,26

Distribuição por
cota em set/25

0,26%

Dividend yield em
set/25

0,61%*

de retornos
acumulados
em 2025*

Cota Subordinada

R\$ 99,30

Valor da cota em
set/25

R\$ 0,00

Distribuição por
cota em set/25

0,00%

Dividend yield em
set/25

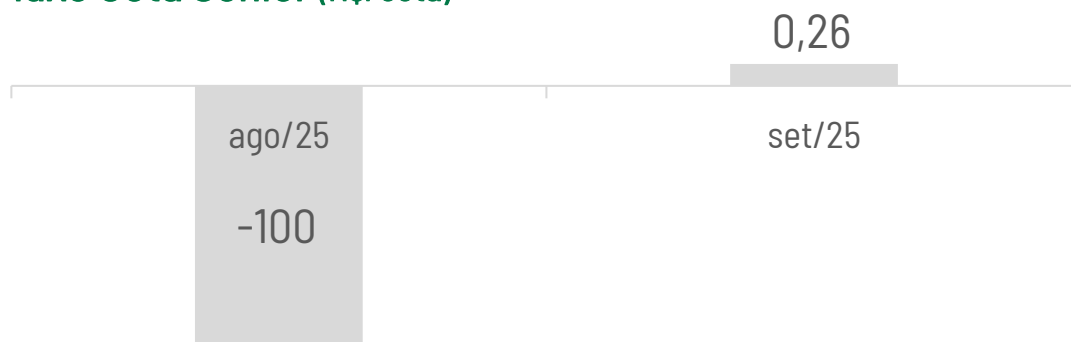
-0,70%*

de retornos
acumulados
em 2025

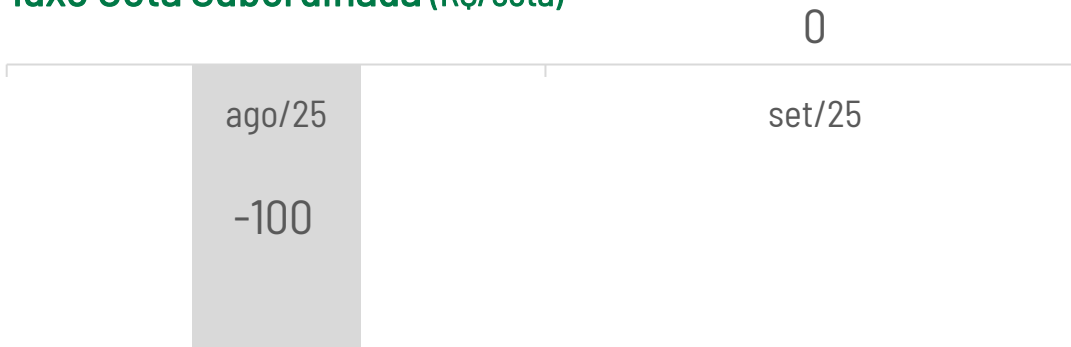
*A rentabilidade acumulada corresponde à soma da valorização do valor patrimonial da cota com o total de dividendos distribuídos ao longo do período.

FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR

Fluxo Cota Sênior (R\$/cota)



Fluxo Cota Subordinada (R\$/cota)



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

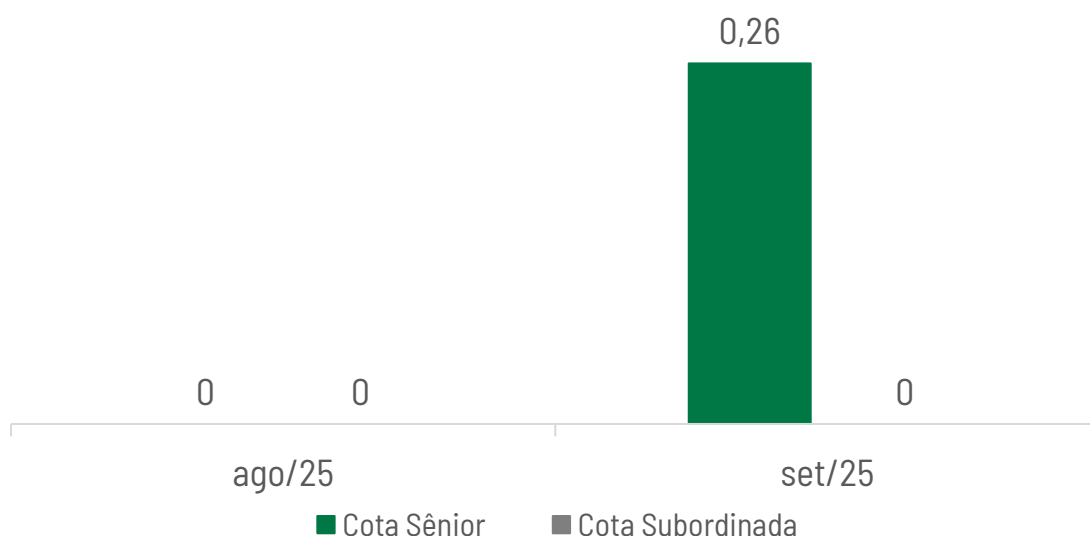
Fonte: CVPAR



RESULTADOS



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO (R\$/cota)



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

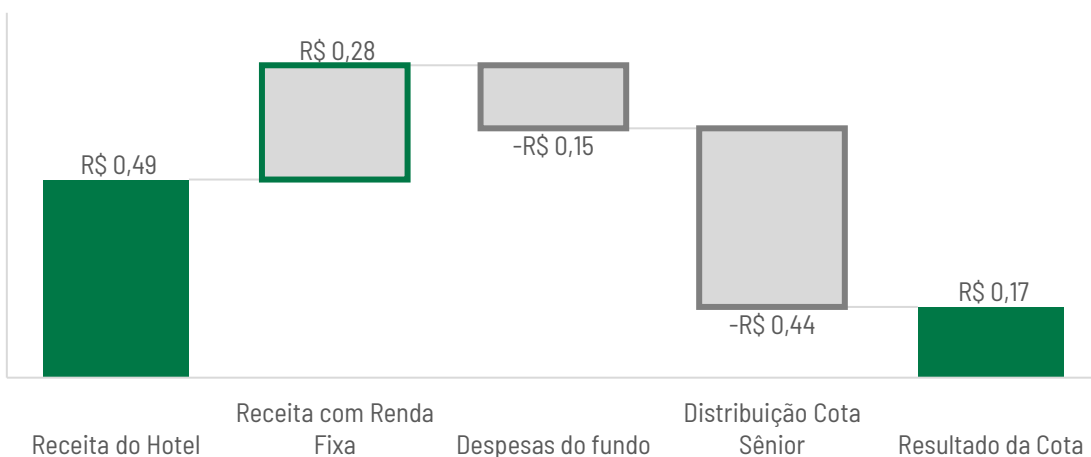
Cota Subordinada

(Mil R\$)	set/25	
		R\$/cota
Receitas Totais	R\$ 314.936,81	R\$ 0,77
Receita do Hotel	R\$ 200.000,00	
Receita com Renda Fixa	R\$ 114.936,81	
Total Despesas	-R\$ 243.513,30	-R\$ 0,60
Despesas do Fundo	-R\$ 63.310,83	
Distribuição Cota Sênior	-R\$ 180.202,47	
Resultado da Subordinada	R\$ 71.423,51	R\$ 0,17*
Distribuição de dividendos	R\$ -	R\$ -

*O valor será acruado às próximas distribuições da cota subordinada júnior.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)

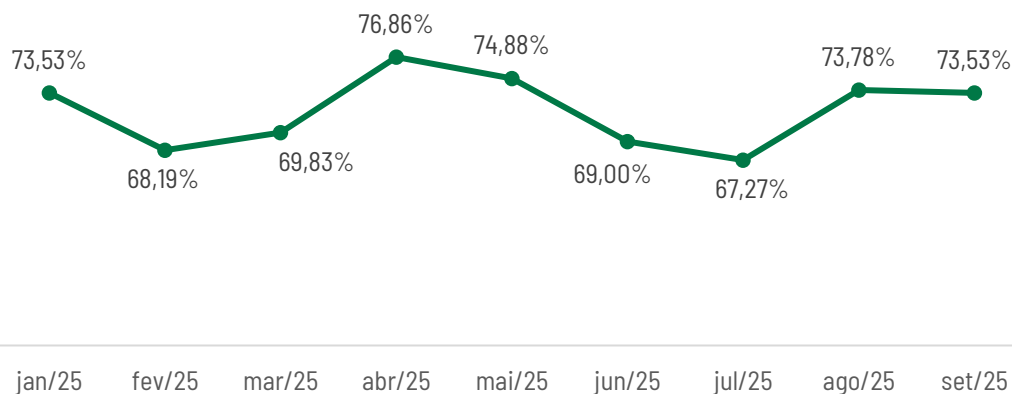
Cota Subordinada



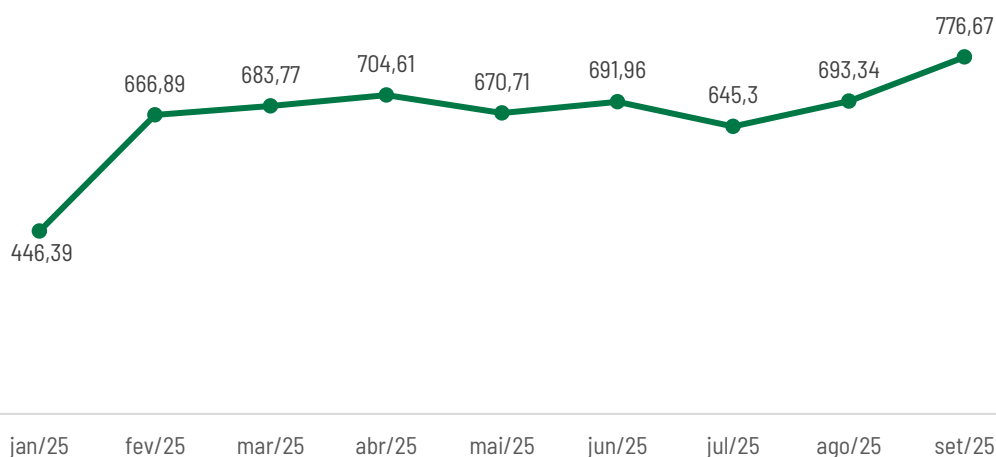
Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Fontes: CVPAR

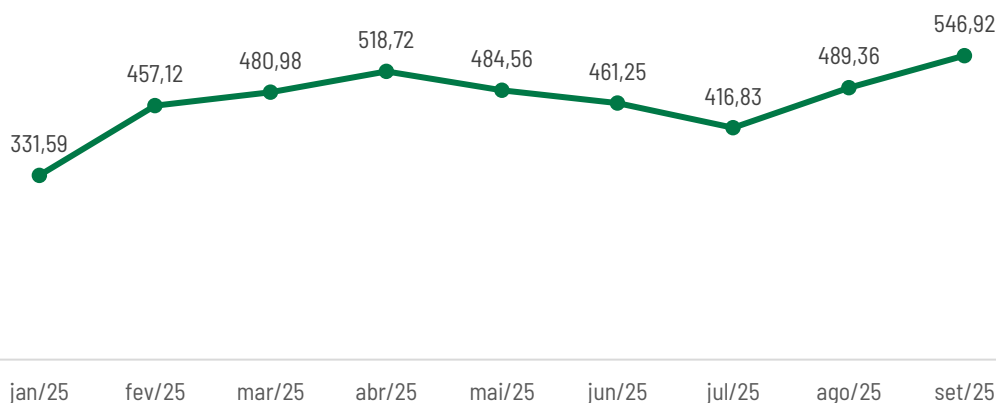
TAXA DE OCUPAÇÃO



DIÁRIA MÉDIA



RevPAR*



*O RevPAR (Revenue per Available Room), ou receita por quarto disponível, é um indicador que mede o desempenho de um hotel ponderando a diária média pela taxa de ocupação dos quartos.

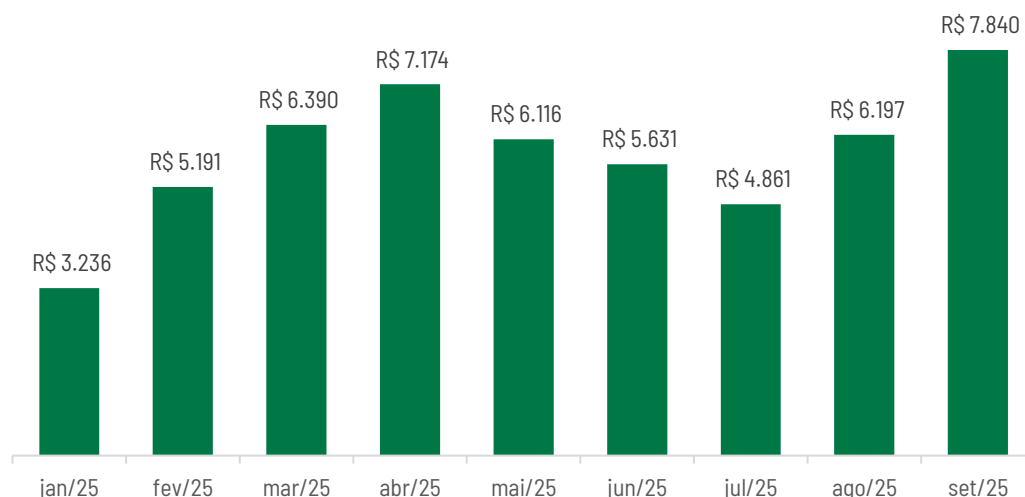
Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Fontes: Atlântica

RESULTADOS



DISTRIBUIÇÃO POR QUARTO



COVENANTS

Cota Sênior

Covenants	Regulamento	set/25
Índice de Cobertura	Mín: 1,30	2,71
LTV*	Máx: 60%	48%
Índice de Subordinação	Mín: 33%	37%
Fundo de Reserva**	Mín: R\$ 1.626.724,65	R\$ 1.626.724,65
Fundo de Liquidez***	Mín: R\$ 1.632.711,99	R\$ 1.632.711,99

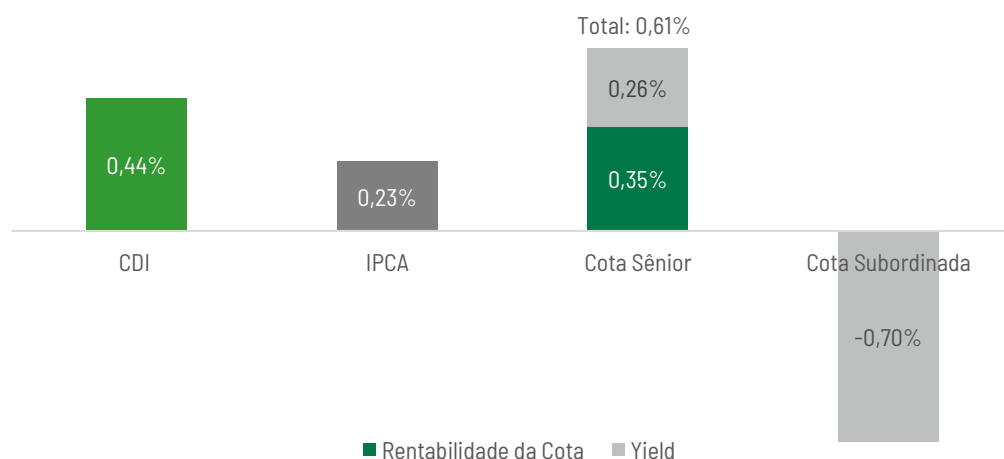
*O LTV (Loan to Value), ou razão entre dívida e valor do ativo, indica o nível de alavancagem da operação.

**O Fundo de Reserva deverá ser constituído por valor equivalente a três meses da remuneração devida ao cotista sênior.

***O Fundo de Liquidez deverá ser constituído por valor equivalente a 1,5% do Patrimônio Líquido do fundo.

RENTABILIDADE

Set/25*

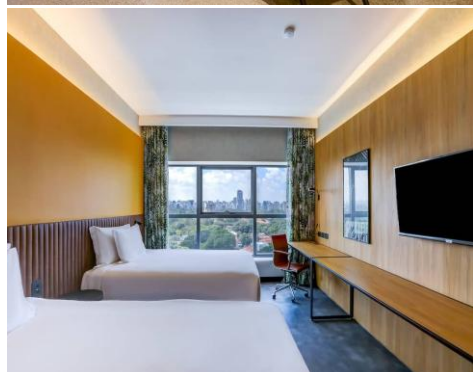


*O fundo teve início na data de 19/09/2025

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

Fontes: Atlântica; CVPAR

SOBRE O ATIVO



APARTAMENTOS

- 170 unidades
- 150 unidades de 21m²
- 20 unidades de 35m²

ÁREA CONSTRUÍDA

- 5.083 m²

ÁREA DO TERRENO

- 4.685 m²

RESTAURANTE

- 80 pessoas
(capacidade)

PÚBLICO-ALVO

- Executivo

ACADEMIA

- 24hrs

SOBRE O ATIVO



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



Av. Desembargador Moreira, 1.300 – 1º andar
Torre Sul, Fortaleza – CE CEP: 60170-002

Contatos

Distribuição



Tel: +55 11 4095-9300



ri-dist@cvm.par.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.

