



CVPAR FII de CRI RL

Relatório

Gerencial

Dez/25

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\$ 60.231.820

R\$ 93,2694 por cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 60.231.820

R\$ 93,2694 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

0,91% de rendimentos em dezembro de 2025

0,43% de retorno acumulado em 2025

10,52% IPCA+6% acumulados em 2025

R\$ 60.231.820 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

Em dezembro de 2025, o ambiente macroeconômico brasileiro permaneceu marcado por **política monetária restritiva**, com a **Selic em 15% ao ano**, refletindo o esforço do Banco Central para consolidar a inflação dentro da meta. A inflação encerrou o ano levemente abaixo das expectativas, em **cerca de 4,26% ao ano**, o **menor nível em mais de um ano**.

Esse patamar de juros seguiu pressionando o **custo do crédito imobiliário**, afetando o financiamento tanto de incorporadores quanto de compradores finais e exigindo maior disciplina e seletividade nas concessões. O **endividamento das famílias** continuou elevado, reforçando a necessidade de **estruturas conservadoras** e de **análise de risco rigorosa** nas operações de financiamento à produção.

Os indicadores do mercado residencial apontaram manutenção da atividade ao longo de 2025, com crescimento moderado dos lançamentos e estabilidade nas vendas, apesar de sinais de acomodação no curto prazo. A **valorização dos imóveis residenciais em 12 meses** contribuiu para preservar o valor das garantias, enquanto a dinâmica de custos e margens dos empreendimentos exigiu **maior disciplina operacional**.

No fechamento do ano, o mercado de capitais imobiliários manteve dinamismo, com fundos imobiliários registrando **mais de R\$ 3 bilhões em transações em 2025** e o principal índice do setor, o **IFIX**, acumulando alta relevante mesmo em um cenário de juros elevados.

Os instrumentos de crédito imobiliário seguiram relevantes no financiamento do setor residencial, com crescimento do volume emitido de CRIs ao longo do ano e manutenção de operações estruturadas com **garantias reais** e **forte controle de fluxo de caixa**. Ainda assim, o **custo de capital permaneceu elevado** ao longo de 2025, influenciando decisões de estruturação e prazos das emissões.

Adicionalmente, a conjuntura macroeconômica passou a sinalizar possíveis mudanças no ciclo de juros em 2026, com projeções de início de **redução gradual da Selic** ao longo do próximo ano, caso as condições de inflação e demanda se mantenham benignas.



ÚLTIMOS 3 MESES

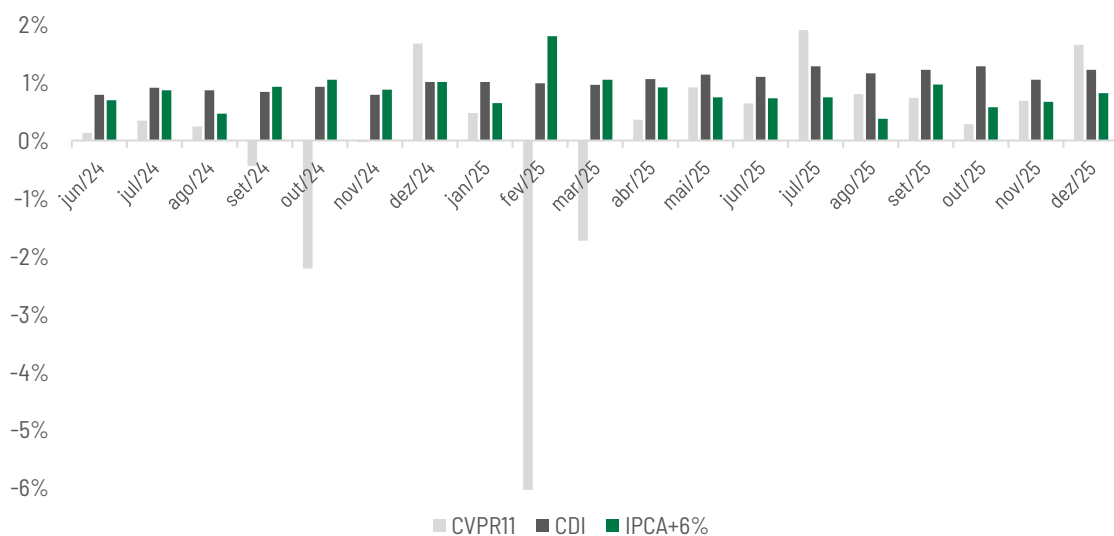
Resultado	Out/25	Nov/25	Dez/25
(+) Receitas	R\$ 448.798,21	R\$ 702.241,69	R\$ 587.743,26
Juros (CRI)	R\$ 377.889,79	R\$ 605.070,13	R\$ 435.592,68
Correção Monetária (CRI)	R\$ 14.503,83	R\$ 30.462,34	R\$ 70.311,47
Dividendos de FIs/FIDC	R\$ 17.824,21	R\$ 17.884,20	R\$ 17.971,65
Liquidez	R\$ 38.580,38	R\$ 48.825,02	R\$ 63.867,47
(-) Despesas	-R\$ 89.072,04	-R\$ 85.426,88	-R\$ 87.948,35
Despesas do Fundo	-R\$ 89.072,04	-R\$ 85.426,88	-R\$ 87.948,35
(=) FFO Funds from Operations	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receitas Não-Recorrentes CRIs	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receitas Não-Recorrentes FIs (Líquido IR)	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas Não-Recorrentes	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Resultado Final	R\$ 359.726,17	R\$ 616.814,81	R\$ 499.794,91
Reservas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Rendimento Distribuído	R\$ 0,53	R\$ 0,91	R\$ 0,85
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,57%	0,98%	0,91%
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	7,06%	12,42%	11,45%

HISTÓRICO DE RESULTADOS

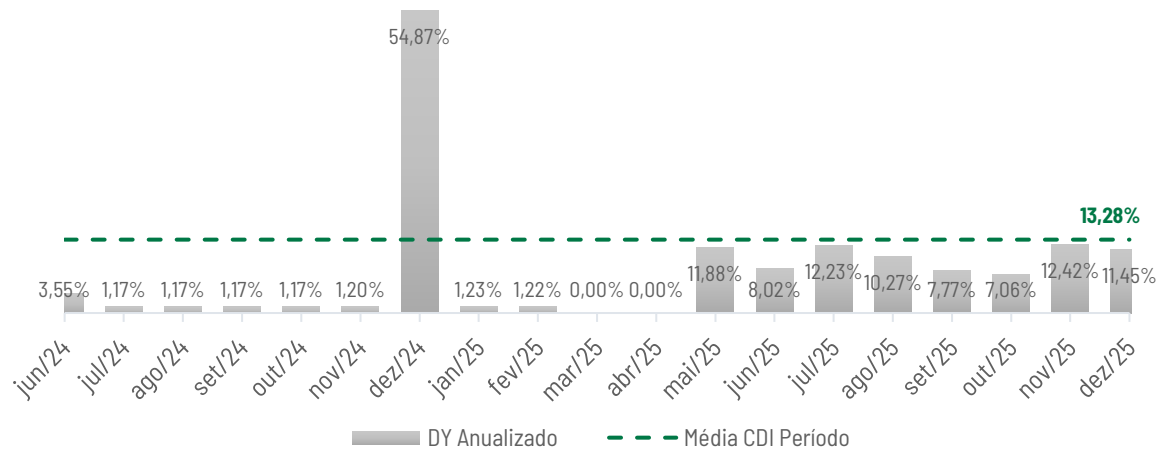
Resultado	Dez/25	Acum. 2025	12M	Início
(+) Receitas	R\$ 587.743,26	R\$ 4.912.851,25	R\$ 4.912.851,25	R\$ 10.434.776,16
Juros (CRI)	R\$ 435.592,68	R\$ 3.668.458,70	R\$ 3.668.458,70	R\$ 7.580.730,84
Correção Monetária (CRI)	R\$ 70.311,47	R\$ 486.516,32	R\$ 486.516,32	R\$ 1.761.340,02
Dividendos de FIs/FIDC	R\$ 17.971,65	R\$ 108.518,60	R\$ 108.518,60	R\$ 111.108,60
Liquidez	R\$ 63.867,47	R\$ 649.357,62	R\$ 649.357,62	R\$ 981.596,70
(-) Despesas	-R\$ 87.948,35	-R\$ 959.319,62	-R\$ 959.319,62	-R\$ 2.441.501,04
Despesas do Fundo	-R\$ 87.948,35	-R\$ 959.319,62	-R\$ 959.319,62	-R\$ 2.441.501,04
(=) FFO Funds from Operations	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receitas Não-Recorrentes CRIs	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receitas Não-Recorrentes FIs (Líquido IR)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas Não-Recorrentes	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Resultado Final	R\$ 499.794,91	R\$ 3.953.531,63	R\$ 3.953.531,63	R\$ 7.993.275,12
Reservas	R\$ -	R\$ 28.720,79	R\$ -	R\$ -
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Rendimento Distribuído	R\$ 0,85	R\$ 6,16	R\$ 6,16	R\$ 39,10
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,91%	6,61%	6,61%	41,93%
Dividend Yield sobre cota (Anualizado)	11,45%	7,98%	6,61%	8,59%



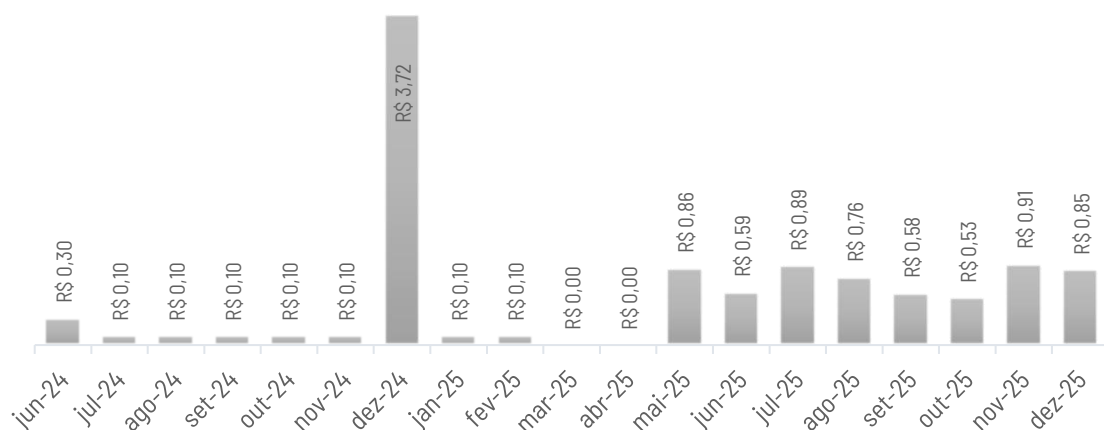
HISTÓRICO DE RETORNO FUNDO VS CDI e IPCA + 6%



HISTÓRICO DE DY ANUALIZADO



PROVENTOS POR COTA

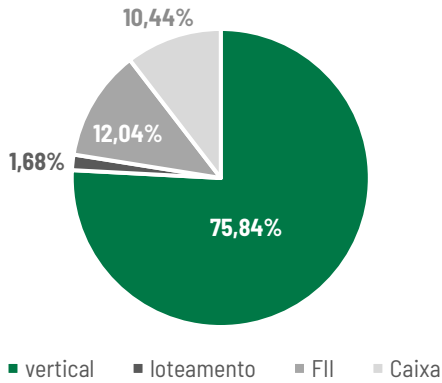


Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.
Fonte: CVPAR

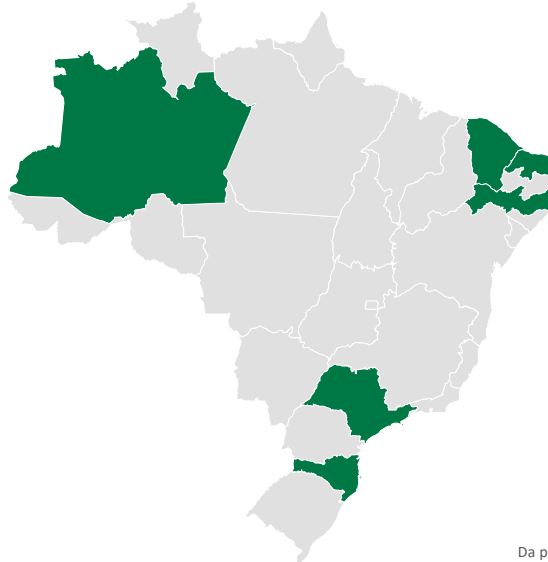


ANÁLISE DO PORTFÓLIO

Distribuição por Segmento

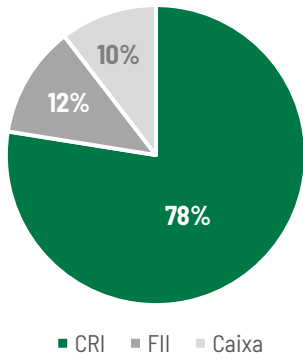


Distribuição Geográfica



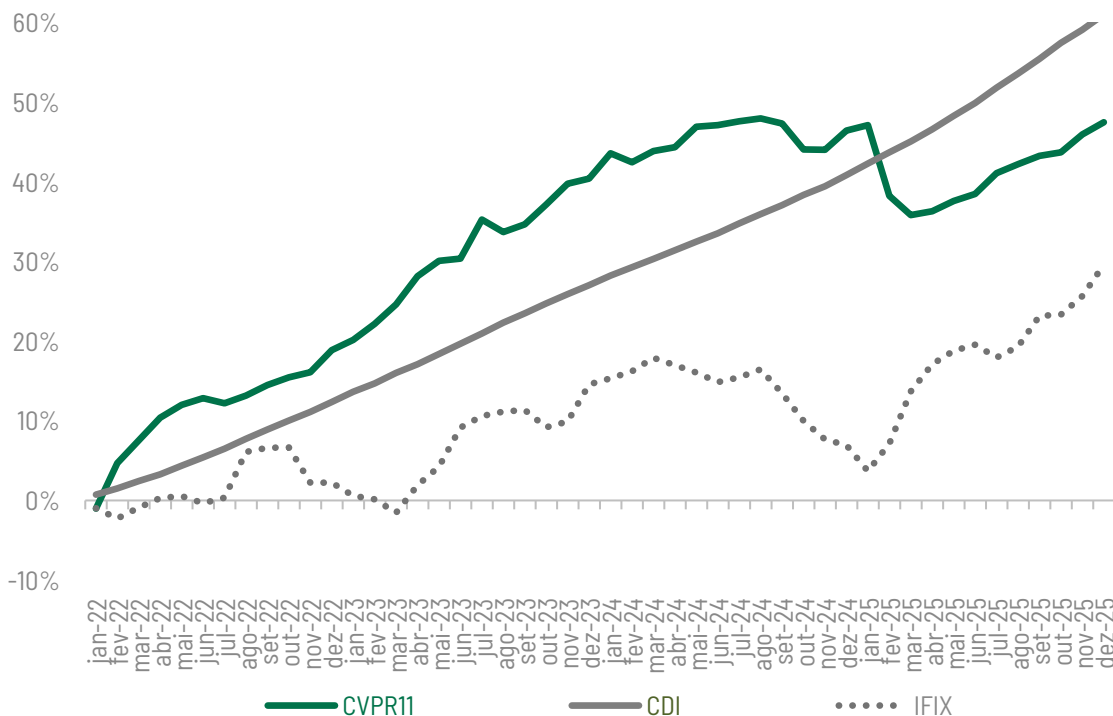
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Distribuição por Veículo



Taxa Média da Carteira
IPCA + 13,61%
CDI + 3,73%

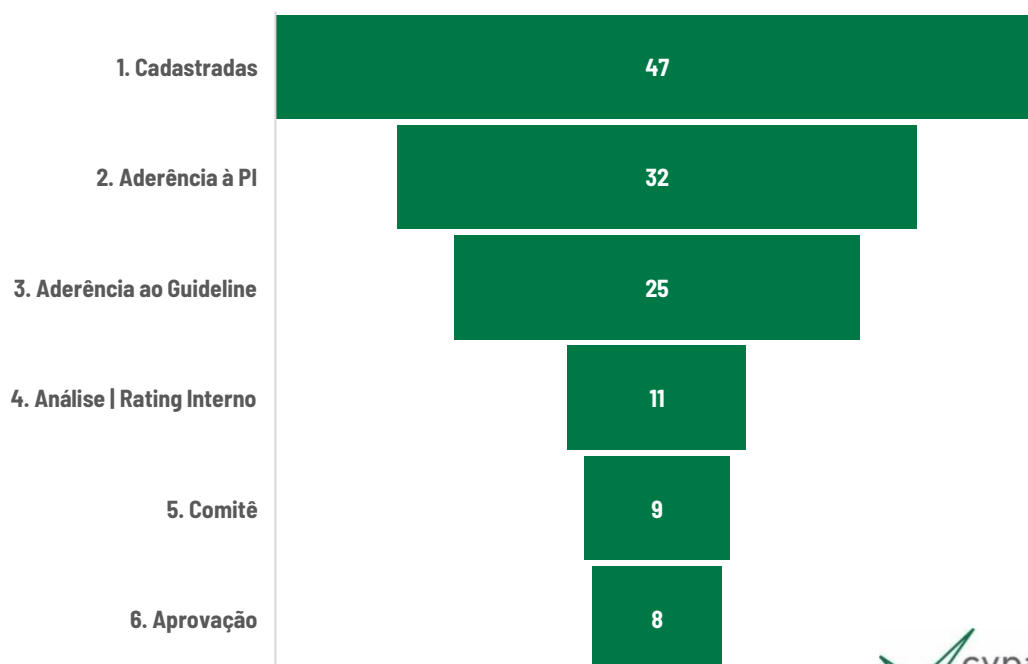
RENTABILIDADE ACUMULADA



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

Dentre os empreendimentos ainda em fase de obra, destacamos o Bit, localizado em Barueri (SP). A obra apresenta bom avanço físico, atingindo 68% de conclusão. Adicionalmente, concluímos a alocação da 4ª tranche pelo fundo.

Seguimos acompanhando de perto os desdobramentos da reestruturação da You, Inc., que vem reperfilando seu passivo com o objetivo de reduzir a alavancagem da companhia. Temos mantido interação frequente com seus executivos, visando mitigar os impactos na carteira do fundo.

Em relação às duas obras da You, Inc. (Vista Madalena e Park Mariana), realizamos visita técnica no último mês, ocasião em que constatamos o gradual retorno das

atividades. Temos cobrado intensamente a incorporadora, que projeta aceleração no avanço físico das obras a partir de janeiro de 2026.

Quanto à Co-Haut, foi realizada assembleia para extinguir o CRI, receber o ativo em dação em pagamento e iniciar sua reestruturação. Atualmente, aguardamos a manifestação da JUCESP quanto à constituição da nova SPE.

No caso da Yby, estamos conduzindo tratativas com nossos assessores jurídicos para ampliar a razão de garantia do ativo e retomar o pagamento de juros.

Por fim, a incorporadora Dwell segue registrando novas vendas, alcançando VSO de 55% no período.

TABELA DE ATIVOS



Ativo	Emissor	Taxa	CRIs		Valor R\$	%PL
			Indexador	Vencimento		
CRI COLMEIA VISION	Habitasec	13,20%	IPCA	25/12/2025	2.998.650	4,98%
CRI COLMEIA LIV GARD	Habitasec	13,00%	IPCA	25/12/2025	463.001	0,77%
CRI YBY NATUREZA	Canal	13,30%	IPCA	20/11/2031	606.869	1,01%
CRI Haut 01 - 1ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	562.489	0,93%
CRI Haut 01 - 2ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	776.664	1,29%
CRI Haut 01 - 3ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	1.545.546	2,57%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	1.063.933	1,77%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	6.718.199	11,15%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	7.228.526	12,00%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	3.345.844	5,55%
CRI Bit - 1ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.916.858	4,84%
CRI Bit - 2ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	4.377.350	7,27%
CRI Dwell	Provincia	10,00%	IPCA	30/05/2028	8.429.867	14,00%
CRI Capuava	Leverage	12,00%	IPCA	25/08/2031	403.775	0,67%
CRI Bit - 3ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.745.373	4,56%
CRI Bit - 4ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.507.648	4,16%
-	-	-	-	-	46.690.592	77,52%

Ativo	Gestor	DY*	FIIs		Total R\$	%PL
			P/VP	Div./cota R\$		
BTCI11	BTG	12,9%	0,92	0,10	295.994	0,49%
MANA11	Manati	15,2%	0,94	0,11	55.467	0,09%
MCRE11	Mauá	15,3%	0,85	0,11	566.186	0,94%
RECR11	Rec	12,4%	0,86	0,80	291.228	0,48%
VGIR11	Valora	17,1%	0,95	0,13	347.097	0,58%
CVH011	CVPAR	0,0%	0,97	0,00	5.694.514	9,45%
-	-	3,2%	0,95	-	7.250.488	12,04%

Ativo	Caixa	
	Total R\$	%PL
Caixa	6.421.734	10,66%
Contas à pagar/receber	-130.993	-0,22%
Total	6.421.734	10,44%

TOTAL FUNDO	60.231.820	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 Living Garden

Manaus - AM

Segmento: Residencial Vertical

Taxa: IPCA + 11,52%

PMT: Mensal

Razão de Garantia: 130%

Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Colmeia Living Garden.

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 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



<p>CRI Co Haut Recife - PE</p> <p>Segmento: Residencial Vertical Taxa: IPCA + 14% PMT: Mensal Razão de Garantia: 124%</p> <p>Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Co Haut 001.</p>	<p>GARANTIAS</p> <ul style="list-style-type: none">Fundo de JurosCessão FiduciáriaAval da holding e sóciosAF de QuotasAF de ImóveisFundo de DespesasFundo de ReservaFundo de ObrasÍndice de Garantia	
---	---	--

<p>CRI You 1 São Paulo - SP</p> <p>Segmento: Residencial Vertical Taxa: CDI + 4,25% PMT: Mensal Razão de Garantia: 160%</p> <p>Operação lastreada em recebíveis dos empreendimentos Park Mariana e Vista Madalena.</p>	<p>GARANTIAS</p> <ul style="list-style-type: none">Fundo de JurosCessão FiduciáriaAval da holding e sóciosAF de QuotasAF de ImóveisFundo de ReservaFundo de ObrasÍndice de Garantia	
---	---	--

<p>CRI You 2 São Paulo - SP</p> <p>Segmento: Corporativo Taxa: CDI + 4,00% PMT: Mensal</p> <p>Operação lastreada em recebíveis de 15 empreendimentos da You Inc.</p>	<p>GARANTIAS</p> <ul style="list-style-type: none">Cessão FiduciáriaAval da holding e sóciosÍndice de Dívida	
---	---	--

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO

CRI Bit

Barueri - SP

Segmento: Residencial Vertical

Taxa: CDI + 5,50%

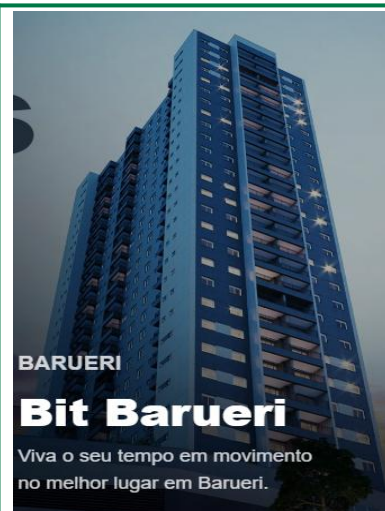
PMT: Mensal

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



CRI Capuava

Campinas - SP

Segmento: Residencial Vertical

Taxa: IPCA + 12,00%

PMT: Mensal

Razão de Garantia: 117%

Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Capuava.

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 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





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@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.

