



CVPAR FII de CRI RL

Relatório

Gerencial

Nov/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\$ 60.153.365

R\$ 93,1479 por cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 60.153.365

R\$ 93,1479 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

0,98% de rendimentos em novembro de 2025

-1,20% de retorno acumulado em 2025

9,62% IPCA+6% acumulados em 2025

R\$ 60.153.365 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 novembro de 2025, o ambiente macroeconômico seguiu marcado por **política monetária restritiva**, com a **taxa Selic em patamar elevado**, o que continuou impactando o **custo do crédito imobiliário** e a dinâmica de financiamento do setor de incorporação residencial. O **nível de endividamento das famílias** permaneceu pressionado, exigindo maior seletividade na concessão de crédito ao comprador final e reforçando a importância de **estruturas conservadoras** nas operações de financiamento à produção.

Os indicadores do mercado residencial apontaram **manutenção do nível de atividade no acumulado do ano**, com **crescimento moderado dos lançamentos e estabilidade das vendas**, ainda que com sinais de acomodação no curto prazo. A **valorização dos preços dos imóveis residenciais** no horizonte de 12 meses contribuiu para a preservação do valor das garantias e, ao mesmo tempo, reforçou a necessidade de **disciplina na análise de custos e margens** dos empreendimentos.

No mercado de capitais, os instrumentos de crédito imobiliário mantiveram **participação relevante no financiamento do setor residencial**, com **crescimento do volume emitido de CRIs ao longo de 2025** e aumento do **estoque de crédito imobiliário direcionado**, que se manteve **acima de R\$ 1,9 trilhão**. Apesar do custo elevado do capital, o **financiamento à produção** seguiu ativo, especialmente em operações estruturadas com **garantias reais** e **controle de fluxo de caixa**.



ÚLTIMOS 3 MESES

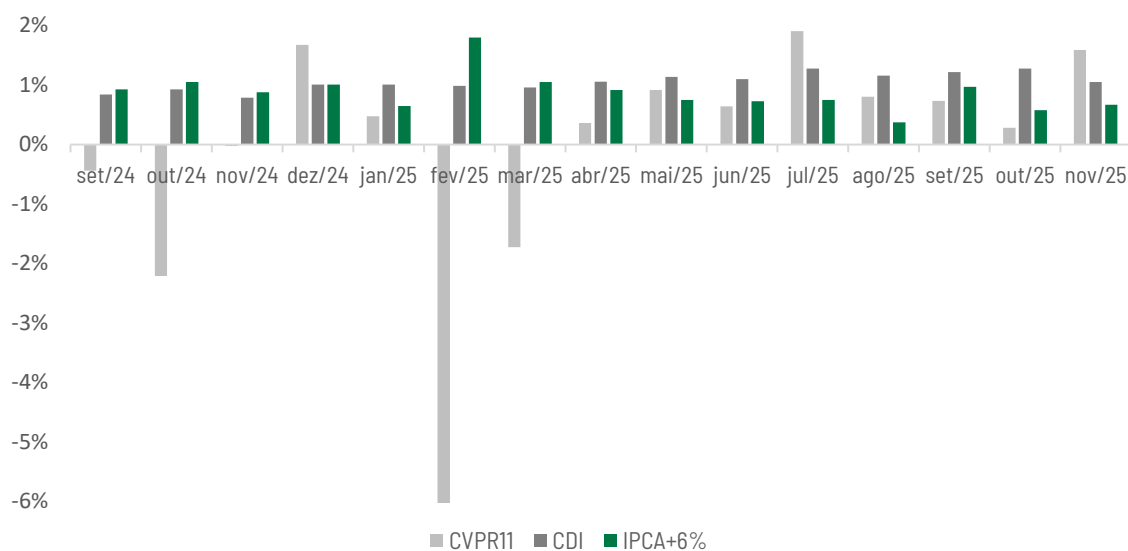
Resultado	Set/25	Out/25	Nov/25
(+) Receitas	R\$ 505.230,64	R\$ 448.798,21	R\$ 702.241,69
Juros (CRI)	R\$ 399.358,43	R\$ 377.889,79	R\$ 605.070,13
Correção Monetária (CRI)	R\$ 34.626,57	R\$ 14.503,83	R\$ 30.462,34
Dividendos de FII/FIDC	R\$ 17.963,80	R\$ 17.824,21	R\$ 17.884,20
Liquidez	R\$ 53.281,85	R\$ 38.580,38	R\$ 48.825,02
(-) Despesas	-R\$ 130.477,74	-R\$ 89.072,04	-R\$ 85.426,88
Despesas do Fundo	-R\$ 130.477,74	-R\$ 89.072,04	-R\$ 85.426,88
(=) 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\$ 374.752,90	R\$ 359.726,17	R\$ 616.814,81
Reservas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Rendimento Distribuído	R\$ 0,58	R\$ 0,53	R\$ 0,91
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,63%	0,57%	0,98%
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	7,77%	7,06%	12,42%

HISTÓRICO DE RESULTADOS

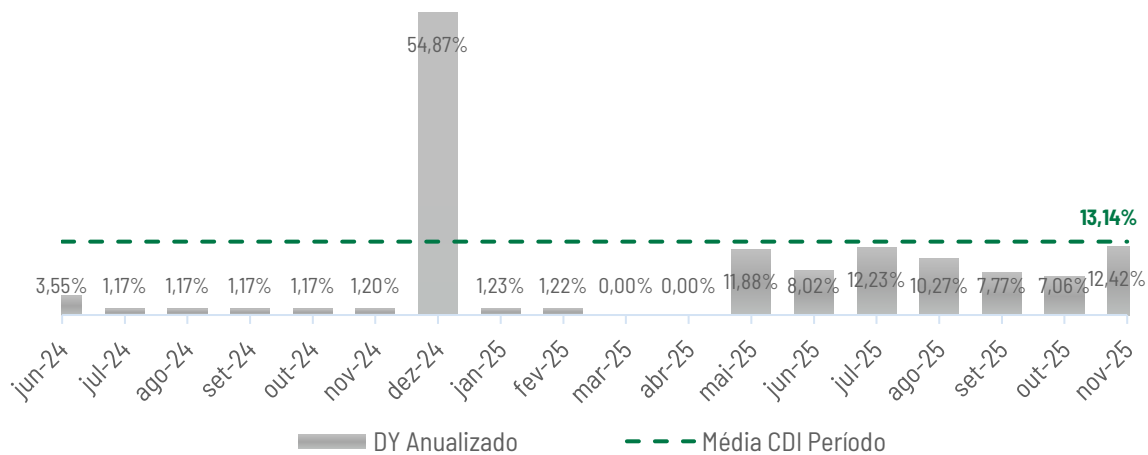
Resultado	Nov/25	Acum. 2025	12M	Início
(+) Receitas	R\$ 702.241,69	R\$ 4.325.107,98	R\$ 4.374.742,70	R\$ 9.847.032,89
Juros (CRI)	R\$ 605.070,13	R\$ 3.232.866,03	R\$ 3.258.267,51	R\$ 7.145.138,16
Correção Monetária (CRI)	R\$ 30.462,34	R\$ 416.204,86	R\$ 430.960,78	R\$ 1.691.028,55
Dividendos de FII/FIDC	R\$ 17.884,20	R\$ 90.546,95	R\$ 92.427,95	R\$ 93.136,95
Liquidez	R\$ 48.825,02	R\$ 585.490,15	R\$ 593.086,46	R\$ 917.729,23
(-) Despesas	-R\$ 85.426,88	-R\$ 871.371,27	-R\$ 908.099,36	-R\$ 2.353.552,69
Despesas do Fundo	-R\$ 85.426,88	-R\$ 871.371,27	-R\$ 908.099,36	-R\$ 2.353.552,69
(=) 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\$ 616.814,81	R\$ 3.453.736,72	R\$ 3.453.736,72	R\$ 7.493.480,21
Reservas	R\$ -	R\$ 74.620,90	R\$ -	R\$ -
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Rendimento Distribuído	R\$ 0,91	R\$ 5,32	R\$ 5,32	R\$ 38,26
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,98%	5,70%	5,70%	41,07%
Dividend Yield sobre cota (Anualizado)	12,42%	6,88%	5,70%	8,61%



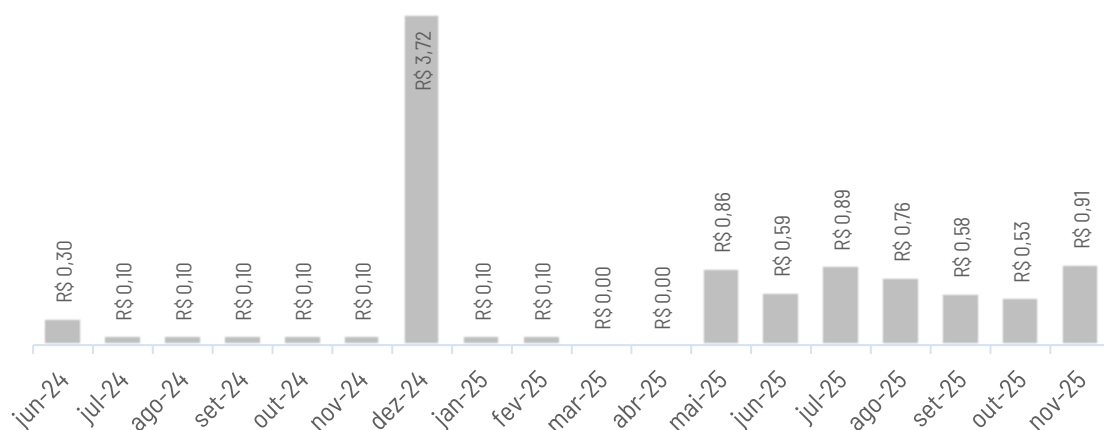
HISTÓRICO DE RETORNO FUNDO VS CDI e IPCA + 6%



HISTÓRICO DE DY ANUALIZADO



PROVENTOS POR COTA

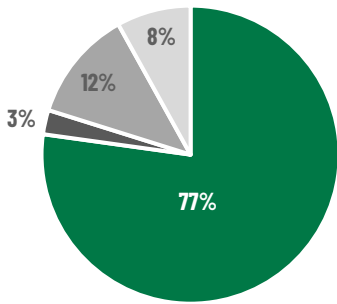


Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.
Fonte: CVPAR



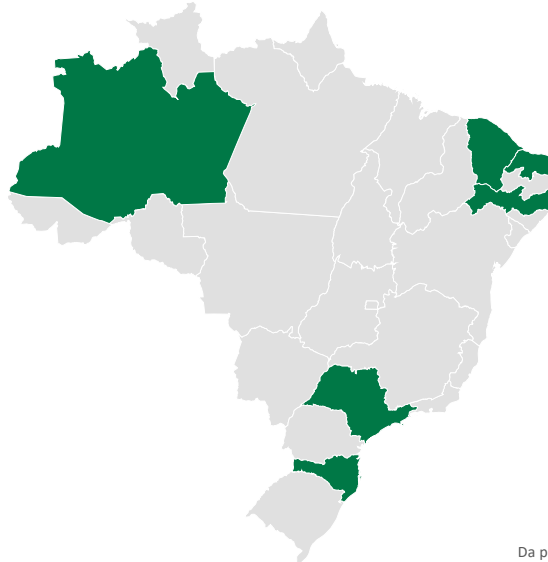
ANÁLISE DO PORTFÓLIO

Distribuição por Segmento



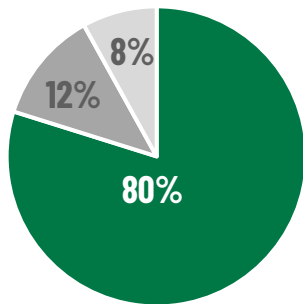
■ Incorporação Vertical ■ Loteamento ■ FII ■ Caixa

Distribuição Geográfica



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Fundation

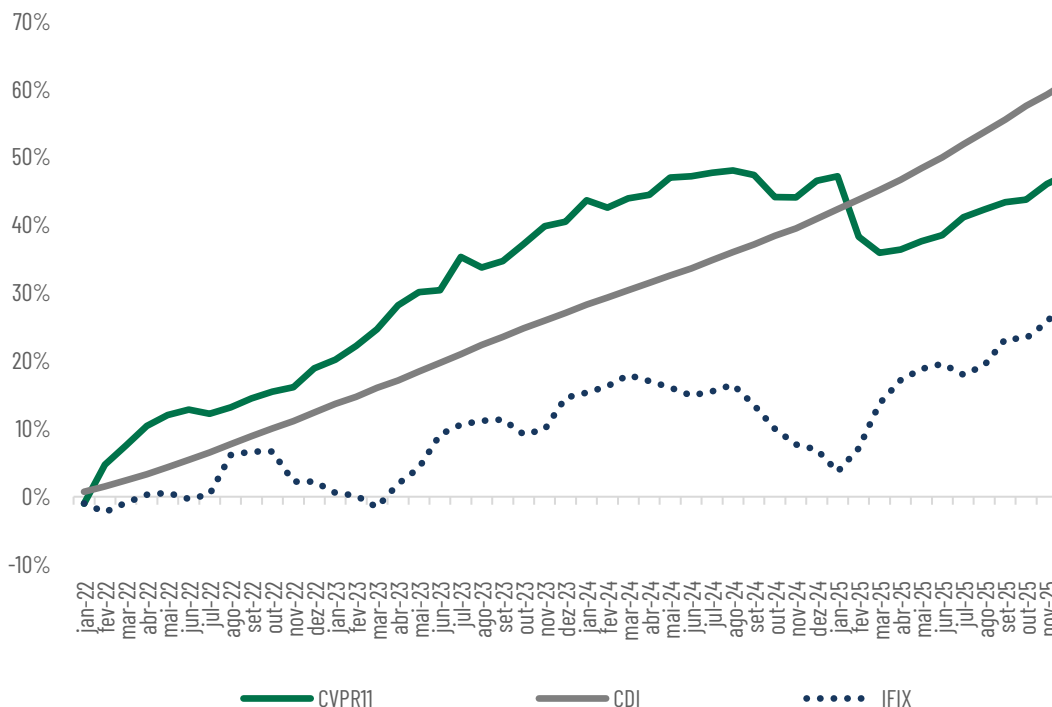
Distribuição por Veículo



■ CRI ■ FII ■ Caixa

Taxa Média da Carteira
IPCA + 13,59%
CDI + 3,71%

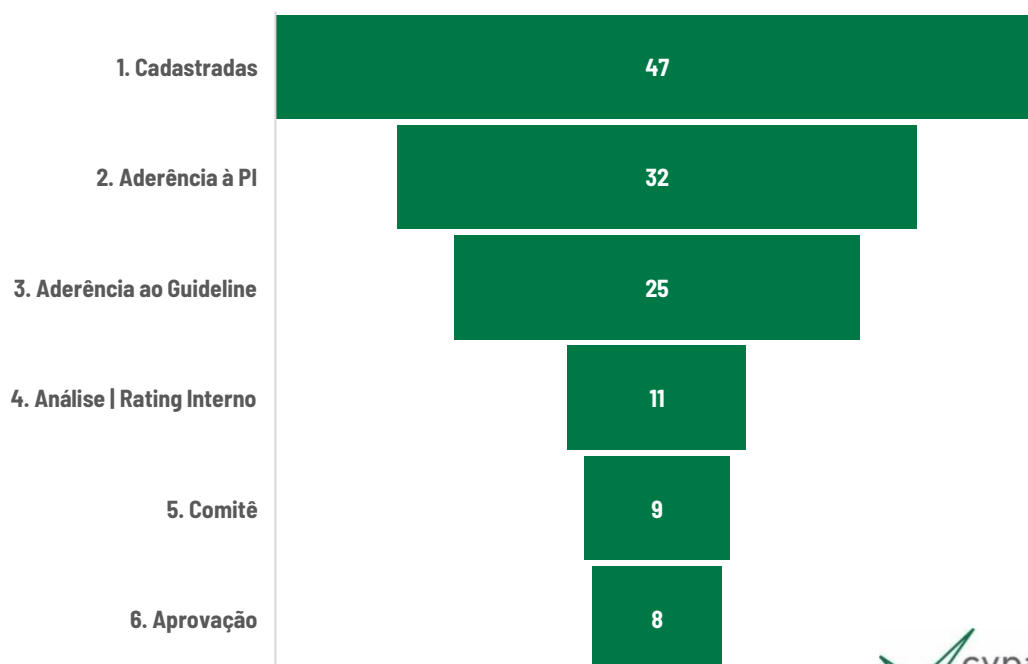
RENTABILIDADE ACUMULADA



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

O CRI Bit segue em processo de captação da 4ª tranche de aportes, e a obra deve ser concluída dentro do prazo estabelecido, entre maio e junho de 2026. Com isso, foram superados os problemas enfrentados com a antiga construtora. O incorporador tem mantido a VSO em patamar estável, buscando, paralelamente, a elevação do preço de venda das unidades.

Por outro lado, continuamos 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 interagido de forma recorrente com seus executivos, buscando mitigar eventuais impactos sobre a carteira do

fundo, dada a relevância da companhia em nosso portfólio.

Em relação à Co-Haut, foi realizada assembleia com a finalidade de extinguir o CRI e receber o ativo em dação em pagamento, permitindo o início de seu processo de reestruturação. No momento, estamos dando andamento à constituição da nova SPE.

Quanto à Yby, seguimos em tratativas com nossos assessores jurídicos para aumentar a razão de garantia do ativo e retomar o pagamento de juros.

Por fim, em relação às obras da Colmeia, estamos em negociação com os executivos da companhia com o objetivo de liquidar as operações com vencimento em dezembro de 2025.

TABELA DE ATIVOS



Ativo	Emissor	Taxa	CRIs		Valor R\$	%PL
			Indexador	Vencimento		
CRI COLMEIA VISION	Habitasec	13,20%	IPCA	25/12/2025	3.002.593	4,99%
CRI COLMEIA LIV GARD	Habitasec	13,00%	IPCA	25/12/2025	1.476.208	2,45%
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	0,94%
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	1.063.749	1,77%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	6.717.648	11,17%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	7.116.995	11,83%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	3.292.842	5,47%
CRI Bit - 1ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.915.754	4,85%
CRI Bit - 2ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	4.377.350	7,28%
CRI Dwell	Provincia	10,00%	IPCA	30/05/2028	8.338.445	13,86%
CRI Capuava	Leverage	12,00%	IPCA	25/08/2031	980.515	1,63%
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	2.505.734	4,17%
-	-	-	-	-	48.024.773	79,84%

Ativo	Gestor	DY*	FIIs		Total R\$	%PL
			P/VP	Div./cota R\$		
BTCI11	BTG	13,0%	0,92	0,10	293.459	0,49%
MANA11	Manati	16,0%	0,94	0,11	52.832	0,09%
MCRE11	Mauá	16,2%	0,85	0,11	538.493	0,90%
RECR11	Rec	12,7%	0,86	0,80	285.297	0,47%
VGIR11	Valora	17,8%	0,95	0,13	334.033	0,56%
CVH011	CVPAR	0,0%	0,97	0,00	5.777.442	9,60%
-	-	3,2%	0,95	-	7.281.555	12,10%

Ativo	Caixa	
	Total R\$	%PL
Caixa	4.383.610	7,29%
Contas à pagar/receber	231.714	0,39%
TOTAL	4.615.323	7,67%
TOTAL FUNDO	60.153.365	100%

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%

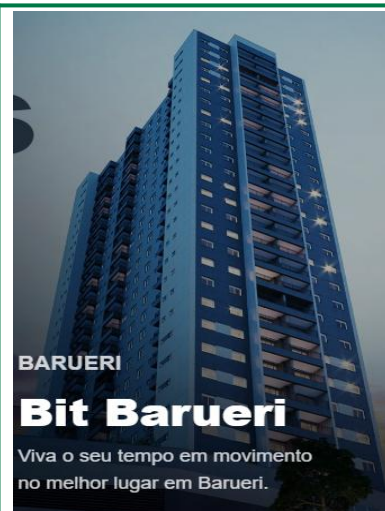
PMT: Mensal

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.

