



# CVPAR FII de CRI RL

## Relatório

## Gerencial

# Fev/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\$ 63.475.678

R\$ 98,2926 por cota

### **VALOR DE MERCADO**

R\$ 63.475.678

R\$ 98,2926 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

**0,83%** de rendimentos no mês

---

**7,10%** de retorno acumulado no ano

---

**2,02%** IPCA+6% acumulado no ano

---

**R\$ 63.475.678** 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

De acordo com os dados mais recentes da **CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção)**, divulgados em fevereiro de 2026, o mercado imobiliário residencial brasileiro encerrou 2025 em patamar recorde. Foram lançadas **453 mil unidades**, alta de **10,6%** na comparação anual, enquanto as vendas somaram **426 mil unidades**, avanço de **5,4%** no mesmo período. O **VGL (Valor Geral de Lançamentos)** atingiu **R\$ 292 bilhões**. O estoque final ficou em cerca de **347 mil unidades**, crescimento de **8%**, com velocidade de vendas inferior a **10 meses**, o que indica bom nível de absorção. Destaca-se ainda o programa habitacional, responsável por aproximadamente **50%** dos lançamentos e das vendas, reforçando a sustentação estrutural da demanda no setor.

Para 2026, a CBIC projeta expansão do crédito imobiliário de **R\$ 324 bilhões** para cerca de **R\$ 375 bilhões**, sinalizando continuidade do ciclo de crescimento. Ao mesmo tempo, o crédito imobiliário tradicional segue em ajuste. Em **12 meses**, as concessões via **SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo)** totalizaram cerca de **R\$ 175 bilhões**, pressionadas pela captação líquida negativa da poupança, próxima de **R\$ 85 bilhões** no período. Esse contexto continua favorecendo o mercado de capitais como fonte alternativa de funding, com impacto positivo sobre as emissões de **CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários)**.

No mercado de **FII (Fundos de Investimento Imobiliário)**, o **IFIX (Índice de Fundos de Investimento Imobiliário)** apresentou leve valorização no mês, acumulando alta de cerca de **1,2%** em fevereiro e de aproximadamente **3,5%** no ano, refletindo a melhora das expectativas para os juros. Os fundos de papel seguem oferecendo **dividend yields** elevados, entre **11%** e **13% ao ano**, sustentados por indexadores ainda em patamares elevados.



## ÚLTIMOS 3 MESES

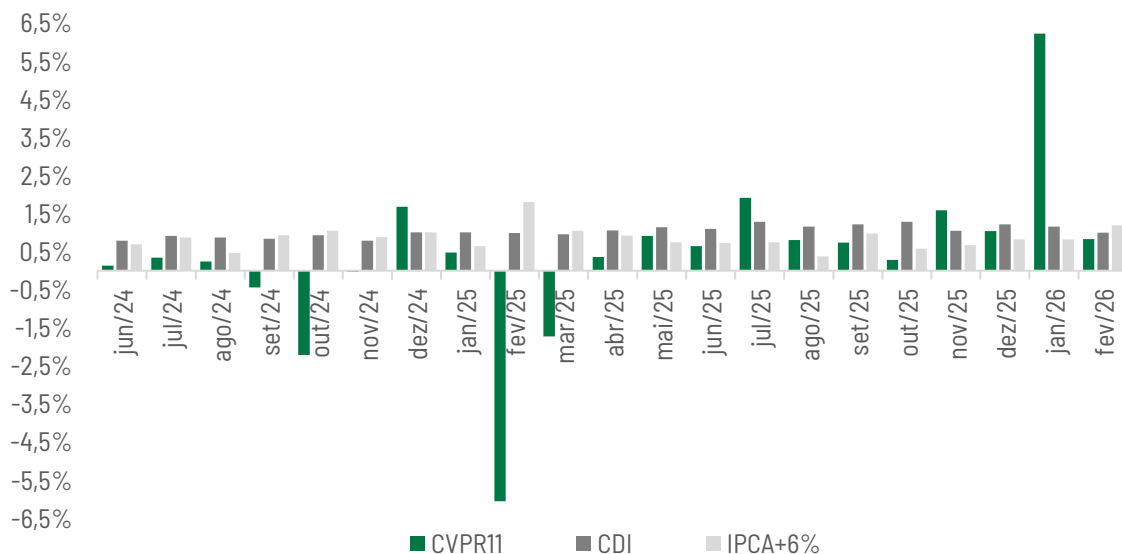
Resultado	Dez/25	Jan/26	Fev/26
(+) Receitas	R\$ 587.743,26	R\$ 635.750,89	R\$ 471.729,65
Juros (CRI)	R\$ 435.592,68	R\$ 476.040,96	R\$ 356.544,15
Correção Monetária (CRI)	R\$ 70.311,47	R\$ 70.311,47	R\$ 9.814,20
Dividendos de FIs/FIDC	R\$ 17.971,65	R\$ 17.969,96	R\$ 45.127,71
Liquidez	R\$ 63.867,47	R\$ 71.428,50	R\$ 60.243,58
(-) Despesas	-R\$ 87.948,35	-R\$ 91.381,16	-R\$ 93.547,07
Despesas do Fundo	-R\$ 87.948,35	-R\$ 91.381,16	-R\$ 93.547,07
(=) 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\$ 499.794,91	R\$ 544.369,73	R\$ 378.182,58
Reservas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Rendimento Distribuído	R\$ 0,85	R\$ 0,86	R\$ 0,69
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,91%	0,92%	0,70%
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	11,45%	11,64%	8,70%

## HISTÓRICO DE RESULTADOS

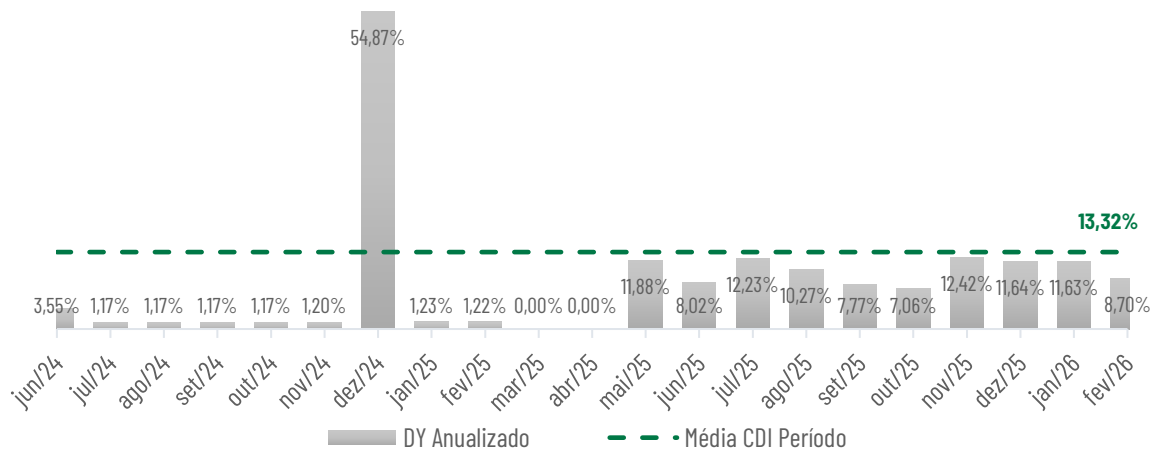
Resultado	Fev/26	Acum. 2026	12M	Início
(+) Receitas	R\$ 471.729,65	R\$ 1.107.480,53	R\$ 5.921.647,17	R\$ 11.487.173,62
Juros (CRI)	R\$ 356.544,15	R\$ 832.585,12	R\$ 4.453.362,44	R\$ 8.413.315,95
Correção Monetária (CRI)	R\$ 9.814,20	R\$ 80.125,67	R\$ 540.986,77	R\$ 1.786.382,62
Dividendos de FIs/FIDC	R\$ 45.127,71	R\$ 63.097,67	R\$ 167.304,67	R\$ 174.206,27
Liquidez	R\$ 60.243,58	R\$ 131.672,08	R\$ 759.993,29	R\$ 1.113.268,78
(-) Despesas	-R\$ 93.547,07	-R\$ 184.928,23	-R\$ 1.018.609,39	-R\$ 2.626.429,27
Despesas do Fundo	-R\$ 93.547,07	-R\$ 184.928,23	-R\$ 1.018.609,39	-R\$ 2.626.429,27
(=) 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\$ 378.182,58	R\$ 378.182,58	R\$ 4.903.037,78	R\$ 8.860.744,36
Reservas	R\$ -	R\$ 109.919,31	R\$ -	R\$ -
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Rendimento Distribuído	R\$ 0,69	R\$ 1,54	R\$ 7,51	R\$ 40,65
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,70%	1,57%	7,64%	41,35%
Dividend Yield sobre cota (Anualizado)	8,70%	1,89%	7,64%	8,48%



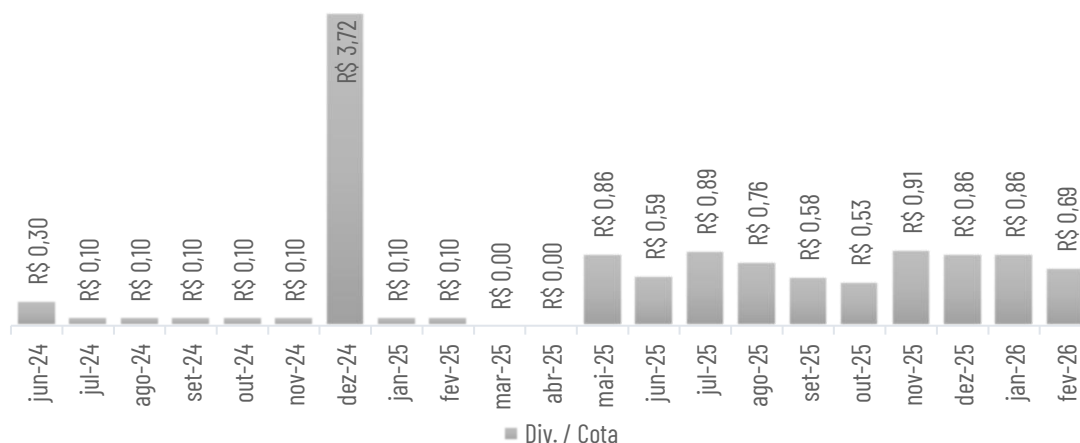
## HISTÓRICO DE RETORNO FUNDO VS CDI e IPCA + 6%



## HISTÓRICO DE DY ANUALIZADO



## PROVENTOS POR COTA

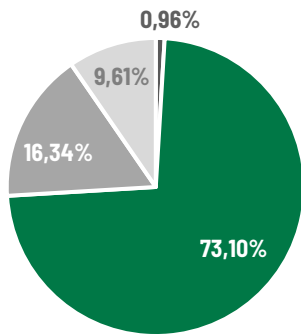


**Disclaimer:** Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.  
Fonte: CVPAR



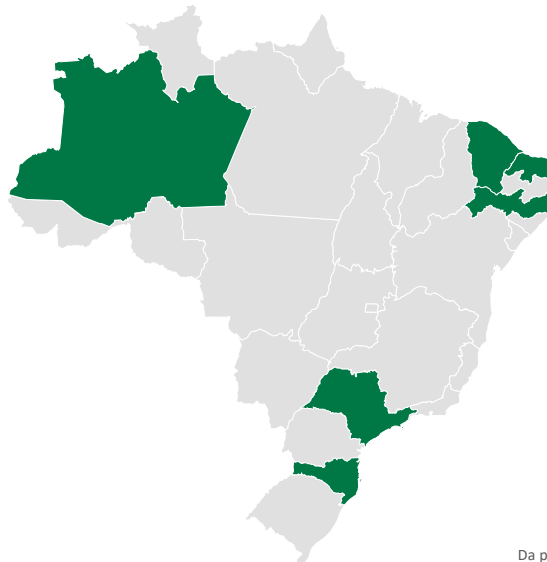
# ANÁLISE DO PORTFÓLIO

## Distribuição por Segmento



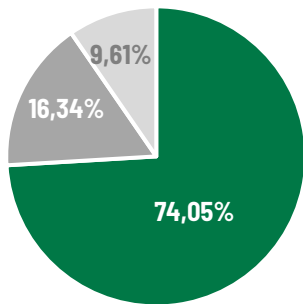
■ loteamento ■ vertical ■ FII ■ Caixa

## Distribuição Geográfica



Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Fundation

## Distribuição por Veículo



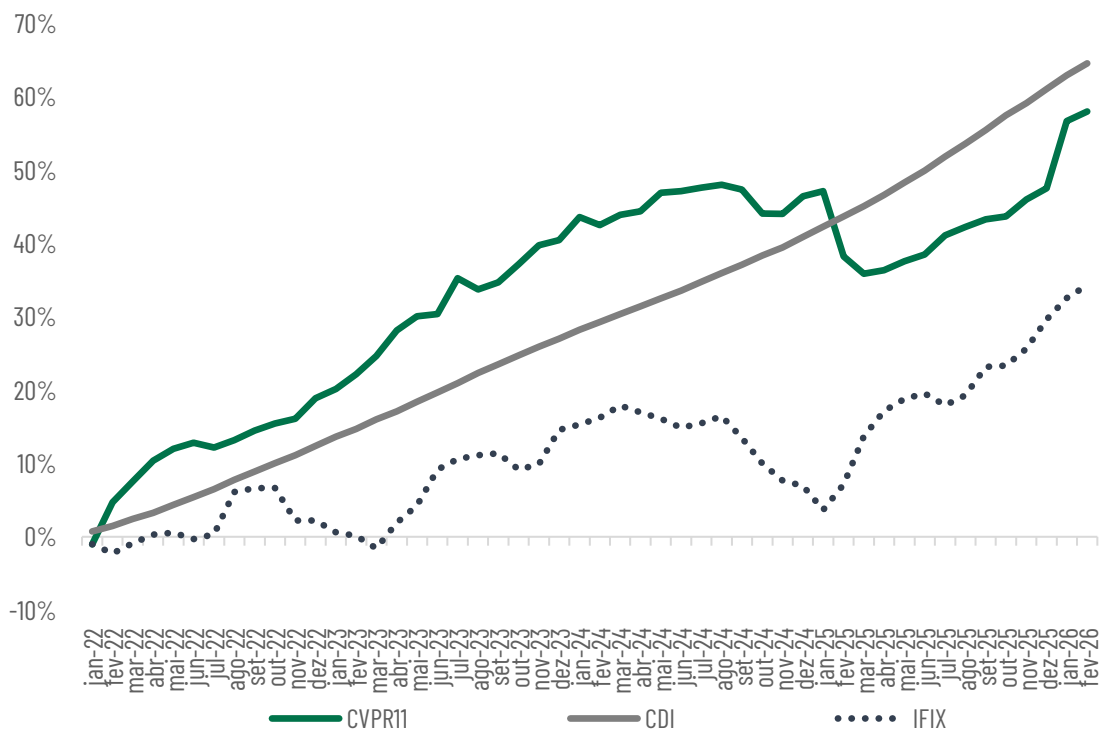
■ CRI ■ FII ■ Caixa

Taxa Média da Carteira

**IPCA + 13,68%**

**CDI + 3,80%**

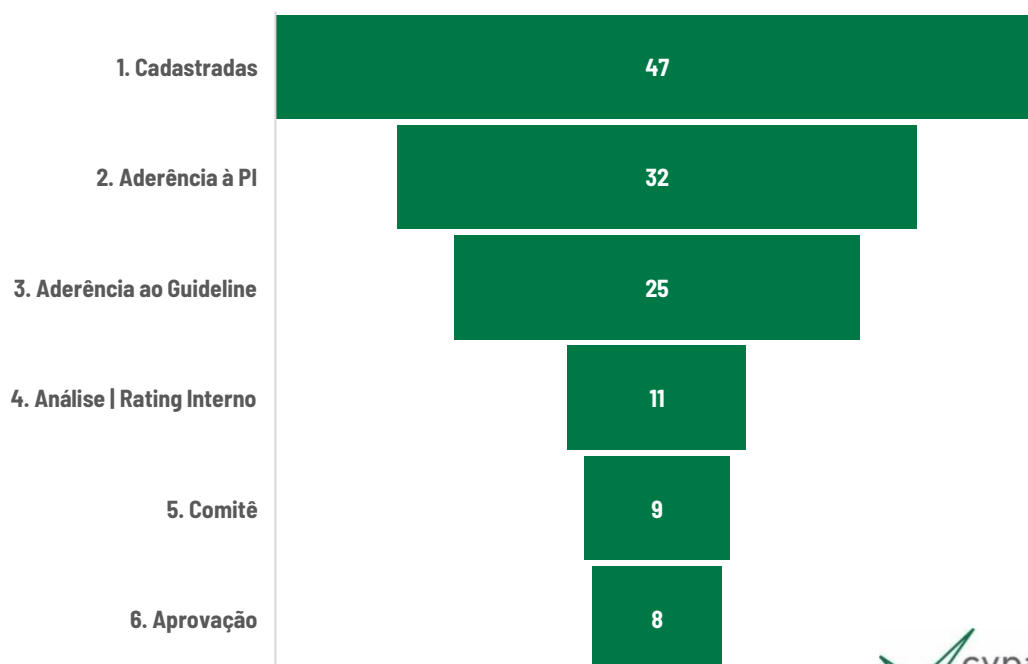
# RENTABILIDADE ACUMULADA



**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

Conforme antecipado na carta anterior, ao longo de fevereiro foi concluída a liquidação do **CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários)** Colmeia Living Garden, evento que elevou a posição de caixa do fundo. Esse movimento amplia a capacidade de realocação em novas operações, com prioridade para estruturas com maior governança e mais aderentes à estratégia de atuação ativa do fundo.

O **CRI Dwell** segue apresentando evolução operacional consistente, com **55%** das unidades vendidas ao fim de janeiro, o que reflete boa aceitação comercial do empreendimento e contribui para a redução gradual do risco da operação. A distribuição de fevereiro ficou abaixo da observada nos meses anteriores, em parte, porque os juros do **CRI Dwell**, que normalmente são pagos no último dia do mês, acabaram sendo recebidos apenas no mês seguinte e, portanto, ficaram fora da base de distribuição de fevereiro. Além disso, fevereiro, por ter menos dias úteis, também gerou menor apropriação de juros nas operações da carteira. No **CRI BIT**,

observamos manutenção do bom ritmo de execução, com avanço físico de **1,9%** no mês. O projeto permanece dentro do cronograma, com previsão de entrega de chaves e desligamento da incorporadora no meio do ano, o que deve favorecer o aumento do fluxo de amortizações para o fundo.

Em relação ao **CRI YOU (You,inc)**, a companhia continua avançando em seu processo de reestruturação financeira. Destaca-se o aporte de **R\$ 5,0 milhões** realizado pelo acionista controlador, além do compromisso de **BTG e Valora** de aportar até **R\$ 35 milhões**, por meio de uma nova emissão de **CRI** subordinado à nossa série, destinada ao suporte das despesas corporativas (**G&A - despesas gerais e administrativas**). Adicionalmente, o fluxo financeiro das obras foi equalizado, o que representa um passo relevante na estabilização da operação e na mitigação de riscos.

Seguimos acompanhando os ativos de forma próxima, com foco na preservação de valor e na geração de caixa para o fundo.

# TABELA DE ATIVOS



Ativo	Emissor	Taxa	CRIs		Valor R\$	%PL
			Indexador	Vencimento		
CRI COLMEIA VISION	Habitasec	13,20%	IPCA	25/12/2025	2.898.174	4,57%
CRI YBY NATUREZA	Canal	13,30%	IPCA	20/11/2031	606.869	0,96%
CRI Haut 01 - 1ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	562.489	0,89%
CRI Haut 01 - 2ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	776.664	1,22%
CRI Haut 01 - 3ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	1.545.546	2,43%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	1.047.563	1,65%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	6.612.658	10,42%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	7.546.996	11,89%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	3.497.312	5,51%
CRI Bit - 1ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.916.608	4,59%
CRI Bit - 2ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	4.374.009	6,89%
CRI Dwell	Provincia	10,00%	IPCA	30/05/2028	8.369.621	13,19%
CRI Bit - 3ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.743.277	4,32%
CRI Bit - 4ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	3.508.027	5,53%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>47.005.814</b>	<b>74,05%</b>

Ativo	Gestor	DY*	FIs		Total R\$	%PL
			P/VP	Div./cota R\$		
BTCI11	BTG	12,6%	0,92	0,09	295.677	0,47%
MANA11	Manati	15,0%	0,99	0,11	56.126	0,09%
MCRE11	Mauá	14,7%	0,94	0,11	587.726	0,93%
RECR11	Rec	12,7%	0,92	0,83	292.756	0,46%
VGIR11	Valora	17,1%	1,00	0,13	346.391	0,55%
CVH011	CVPAR	3,7%	1,00	0,45	8.790.393	13,85%
<b>Total</b>	-	<b>5,4%</b>	<b>0,99</b>	-	<b>10.369.070</b>	<b>16,34%</b>

Ativo	Caixa	Total R\$	%PL
Caixa		6.240.220	9,83%
Contas à pagar/receber		-139.427	-0,22%
<b>Total</b>		<b>6.100.794</b>	<b>9,61%</b>

<b>TOTAL FUNDO</b>	<b>63.475.678</b>	<b>100%</b>
--------------------	-------------------	-------------

**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



<p><b>CRI Co Haut</b> 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><b>GARANTIAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Juros</li><li>Cessão Fiduciária</li><li>Aval da holding e sócios</li><li>AF de Quotas</li><li>AF de Imóveis</li><li>Fundo de Despesas</li><li>Fundo de Reserva</li><li>Fundo de Obras</li><li>Índice de Garantia</li></ul>	
---	---	--

<p><b>CRI You 1</b> 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><b>GARANTIAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Juros</li><li>Cessão Fiduciária</li><li>Aval da holding e sócios</li><li>AF de Quotas</li><li>AF de Imóveis</li><li>Fundo de Reserva</li><li>Fundo de Obras</li><li>Índice de Garantia</li></ul>	
---	---	--

<p><b>CRI You 2</b> 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><b>GARANTIAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária</li><li>Aval da holding e sócios</li><li>Índice de Dívida</li></ul>	
---	---	--

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

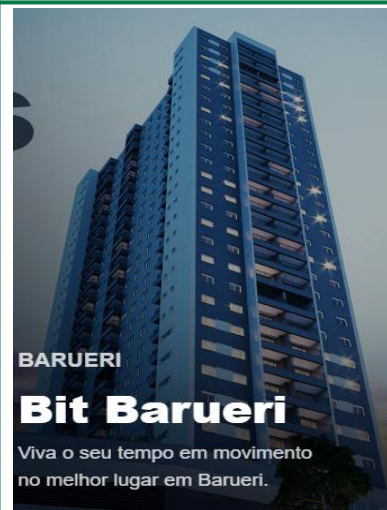
AF de Imóveis

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 – 1º andar  
Torre Sul, Fortaleza – CE CEP: 60170-002

## Contatos

### Distribuição



Tel: +55 11 4095-9300



[ri-dist@cvpar.com.br](mailto: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.

