

Demonstrações Financeiras

**CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 62.235.730/0001-29

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 04 de setembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o período de 04 de setembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principal assunto a ser tratado no presente trabalho:



AÇÕES DE COMPANHIAS DE CAPITAL FECHADO

Consideramos as participações de companhias fechadas como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de que é o principal investimento do Fundo. Consequentemente, o resultado apresentado é proveniente dos rendimentos dessas participações, as quais impactam de forma significativa o patrimônio líquido do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade do saldo de participações de companhias fechadas bem como da complexidade e da baixa liquidez dessas participações, julgamos este assunto como foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Realizamos testes de movimentação, registro, liquidez e valorização das participações de companhias fechadas (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados e revisamos as premissas para avaliação do valor justo da companhia investida. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as participações de companhias fechadas e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações em notas explicativas são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.



Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando,



individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 31 de março de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% Sobre o PL
Ativo circulante		7.122	4,88
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.122	4,88
Disponibilidades		5	-
Operações compromissadas		7.117	4,88
Ativo não circulante		139.000	95,22
Investimentos Imobiliários	5	139.000	95,22
Participações em companhias fechadas		139.000	95,22
Total do Ativo		146.122	100,10
Passivo			
Passivo circulante		143	0,10
Encargos a pagar		143	0,10
Taxa de administração a pagar	15	20	0,01
Taxa de gestão		82	0,06
Auditoria externa		25	0,02
Assessoria técnica		15	0,01
Outros valores a pagar		1	-
Patrimônio Líquido	8	145.979	100,00
Cotas integralizadas		115.000	78,79
(-) Custo na emissão de cotas		(1.716)	(1,18)
Lucros acumulados		34.384	23,55
(-) Distribuição de rendimentos		(1.689)	(1,16)
Total do passivo e patrimônio líquido		146.122	100,10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado do Período de 04 de setembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado líquido do exercício/período	Nota	04/09/2025 a 31/12/2025
Operações compromissadas		245
Receitas		245
Resultado com ativos de natureza imobiliária		34.815
Recebimento de dividendos	5	2.390
Ajuste a valor justo		32.425
Despesas de serviços técnicos especializados		(201)
Despesas de consultoria jurídica		(119)
Despesas de auditoria externa		(25)
Despesas de assessoria técnica		(57)
Despesas operacionais		(475)
Taxa de administração	13	(76)
Taxa de gestão		(267)
Taxa anbima		(7)
Taxa fiscalização		(37)
Outras despesas operacionais		(88)
Resultado líquido do exercício/período		34.384

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 04 de setembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Cotas integralizadas	Custo na emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 04 de setembro de 2025 (início das atividades)	-	-	-	-
Cotas integralizadas	115.000	-	-	115.000
(-) Custo na emissão de cotas	-	(1.716)	-	(1.716)
Lucros acumulados	-	-	34.384	34.384
(-) Distribuição de rendimentos	-	-	(1.689)	(1.689)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	115.000	(1.716)	32.695	145.979

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto do Período de 04 de setembro de 2025 (Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	04/09/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do exercício	<u>34.384</u>
Ajustes para conciliar o fluxo de caixa com o resultado do exercício	
Resultado com ações de companhias fechadas	(32.425)
Resultado ajustado	<u>1.959</u>
Aumento em taxa de administração	20
Aumento em outros valores a receber	123
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>2.102</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição em participação societária	(106.575)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(106.575)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	115.000
Distribuição de Rendimentos	(1.689)
Custo com emissão de cotas	(1.716)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>111.595</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>7.122</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7.122
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>7.122</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 14 de agosto de 2025 com classe única sob a forma de condomínio fechado, com prazo de 5 anos de duração, prorrogável por mais 2 anos. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas através da aquisição das unidades hoteleiras n.ºs 301 a 317, 401 a 417, 501 a 517, 601 a 617, 701 a 717, 801 a 817, 901 a 917, 1001 a 1017, 1101 a 1117, 1201 a 1217 (“Unidades Hoteleiras”), registradas perante o 10º (décimo) Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo sob as matrículas 160.027 a 160.043, 160.044 a 160.060, 160.061 a 160.077, 160.078 a 160.094, 160.095 a 160.111, 160.112 a 160.128, 160.129 a 160.145, 160.146 a 160.162, 160.163 a 160.179 e 160.180 a 160.196, todas do empreendimento hoteleiro denominado “Hilton Garden Inn”, assim como todos os bens móveis de referido empreendimento hoteleiro, isto é, as máquinas, artigos de decoração, o mobiliário, peças de enxoval e equipamentos das áreas privativas e comuns exclusivas das Unidades Hoteleiras, pertenças e benfeitorias, incluindo, ainda, direitos a ele relativos (“Imóvel-Alvo”), podendo o investimento se dar por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), ou cotas de classes de fundos de investimento imobiliários (FIIs) que detenham, específico (“SPE”), ou cotas de classes de fundos de investimento imobiliários (FIIs) que detenham, direta ou indiretamente, o Imóvel-Alvo, 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 da SPE, do Imóvel-Alvo ou dos outros ativos vinculados ao Imóvel-Alvo (“Ativos Imobiliários”).

As aquisições, locações ou comercializações de Imóvel-Alvo pela Classe deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento, neste Anexo e na regulamentação em vigor.

A Classe também poderá auferir receitas por meio da exploração do Imóvel-Alvo para fins hoteleiros, incluindo de hospedagem, podendo inclusive realizar, conforme aplicável ao Imóvel Alvo, reforma, readequação (*retrofit*), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hoteleira.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada CVPAR Investimentos LTDA. (“Gestora”).

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução CVM nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 22 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela resolução CVM 175/22 e instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou

se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Investimentos em companhias fechadas

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Resultado com ações". Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

g) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	5
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	18.064,5275	394	7.117
Total		394	7.122

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras Financeiras do Tesouro, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Investimentos em companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui os seguintes investimentos em ações de companhia fechada:

Investimentos	Aquisição	Ajuste a valor justo	Saldo em
			31/12/2025
Ações de companhias fechadas	106.575	32.425	139.000

A mensuração do valor justo das ações, para fins de integralização de cotas, foi efetuada com base em laudo de avaliação realizado pela empresa Colliers Technical Services Ltda.

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2025, o percentual de 100% da companhia.

7.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Colliers Technical Services Ltda (“Colliers”), estabelecida na Torre Jatobá - Av das Nações Unidas, 14.401, 13º Andar, Conj. 131 - Vila Gertrudes, São Paulo - SP, 04794-000, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas base de 31 dezembro de 2025.

A Avaliadora adotou as metodologias de capitalização de renda, onde foi utilizado as expectativas de geração de caixa futura do Hotel. O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

(a) -CVPAr

Imóvel: Hotel Hilton Garden Inn

Endereço: Av. Rebouças, 2636 - Pinheiros - São Paulo - SP

Estágio: Concluída

Taxa de Ocupação: 73%

Taxa de Desconto: 10,5%

Valor de mercado: R\$ 139.000

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	7.117	-	-	7.117
Ações de companhia fechada	-	-	139.000	139.000
Total do ativo:	7.117	-	139.000	146.117

7. Instrumentos financeiros derivativos

No período de 04 de setembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, com duas subclasses, sendo uma sênior e subordinada, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é demonstrado da seguinte forma:

Cota	Quantidade	Cota	Valor
Senior	680.000,00	101,39207	68.947
Subordinada	470.000,00	163,89798	77.032
Total	1.150.000,00		145.979

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Subordinada

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade % (*)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	163,89	63,90	41.171

(*) Rentabilidade calculada desconsidera os efeitos das distribuições realizadas pelo Fundo.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Sênior

<u>Exercício</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade % (IPCA+10% a.a.) (*)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	103,39	3,28	68.651

(*) Rentabilidade calculada desconsidera os efeitos das distribuições realizadas pelo Fundo.

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

A primeira emissão de Cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas.

As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista ou mediante chamada de capital, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias, de acordo com os documentos de cada oferta de cotas do Fundo.

Observados os termos da aprovação de cada emissão, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido no Parágrafo 1º do Artigo 15 do regulamento e observado o previsto nos Artigo 9 Resolução CVM 175/22, bem como a política de investimentos do Fundo.

A oferta pública da 1ª Emissão de cotas do Fundo será realizada pela Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

No período de 04 de setembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 houve emissão inicial de novas cotas no valor de R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), correspondente a: (i) 680.000 (seiscentas e oitenta mil) Cotas Seniores, com valor unitário de emissão de R\$ 100 (cem reais); e (ii) 470.000 (quatrocentas e setenta mil) Cotas Subordinadas, com valor unitário de emissão de R\$ 100 (cem reais).

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da Resolução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

O resgate final das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, observada a prioridade das Cotas Seniores, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo, incluindo no que se refere à participação de cada Cotista na composição do patrimônio da Classe.

No período de 04 de setembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização e resgate de cotas.

12. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela CVPAR INVESTIMENTOS LTDA. (“Gestora”).

c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

13. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

A Administradora fará jus a remuneração de 0,18% (zero vírgula dezoito por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

A Gestora fará jus a remuneração de 0,82% (zero vírgula oitenta e dois por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe.

No período de 04 de setembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 76 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de administração” na demonstração do resultado.

No período de 04 de setembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 267 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão” na demonstração do resultado.

- **Taxa de performance**

A Gestora fará jus a taxa de performance será devida pela subclasse Subordinada Taxa de Performance de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 100% (cem por cento) do IPCA + 6% (seis por cento).

A taxa de *performance* é apurada e provisionada por dia útil, até o último dia útil de cada semestre civil e paga a Gestora no mês subsequente ao encerramento do semestre civil, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração. Não há incidência de taxa de *performance* quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

No período de 04 de setembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 não houve a apropriação de taxa de performance

- **Demais taxas**

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 5, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 82. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 20. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A Classe distribuirá aos Cotistas, semestralmente, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis. 23.1. As distribuições serão feitas sob a forma de: (i) distribuição de rendimentos; (ii) amortização de Cotas, sempre proporcionalmente ao número de Cotas integralizadas por cada Cotista, observadas as regras específicas aplicáveis para cada Subclasse, conforme dispostas nos respectivos Apêndices; e (iii) resgate de Cotas quando da liquidação da Classe, em todos os casos, observando-se sempre as prioridades e prerrogativas estabelecidas em relação às Cotas Seniores.

As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe, mediante deliberação em assembleia de cotistas.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As distribuições de rendimentos previstas neste Anexo serão realizadas no dia 20 (vinte) de cada mês, fazendo jus aos rendimentos os Cotistas titulares de Cotas no dia útil imediatamente anterior à data de pagamento dos rendimentos. Especialmente em relação à primeira distribuição de rendimentos pela Classe, tal distribuição deverá ser realizada no mês subsequente à assunção da posse do Imóvel-Alvo pela Classe

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Propriedades para investimentos

Dividendos	2.390
Resultado líquido das propriedades para investimentos	2.390

Resultado com aplicações equivalentes de caixa

Rendimentos das operações compromissadas	245
Resultado líquido das aplicações equivalentes de caixa	245

Despesas administrativas

Taxa de Administração	(56)
Taxa de Gestão	(185)
Taxa Anbima	(7)
Taxa de Fiscalização CVM	(35)
Taxa Cetip	(2)
Despesas com consultoria	(27)
Despesas com advogados	(119)
Outras despesas administrativas	(1)
Resultado total das despesas administrativas	(432)

Resultado caixa do Fundo no mês	2.203
--	--------------

Rendimentos declarados	2.167
-------------------------------	--------------

Rendimentos pagos no exercício	1.689
Rendimentos a pagar	478

Percentual distribuído efetivo	98,37%
---------------------------------------	---------------

A apuração de resultados é comunicada aos cotistas e apurada subsequentemente a conclusão do exercício, conforme regulamento, desta forma, os rendimentos registrados são de R\$ 1.689.

17. Política de divulgação de informações

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

O Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

21. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

22. Outros assuntos

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.235.730/0001-29

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1