



CVPAR FII de CRI RL

Relatório Gerencial

Mar/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\$ 63.762.341

R\$ 98,7365 por cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 63.762.341

R\$ 98,7365 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

1,33% de rendimentos no mês

8,52% de retorno acumulado no ano

3,42% IPCA+6% acumulado no ano

R\$ 63.762.341 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

Março trouxe novos sinais de resiliência para o setor de incorporação residencial. Segundo o IBGE, a **taxa de desemprego no trimestre encerrado em fevereiro recuou para 5,8%, o menor nível histórico para o período**, enquanto o rendimento médio habitual alcançou **R\$ 3.679, com alta de 5,2% em 12 meses**. A melhora da renda e das condições do mercado de trabalho segue como importante vetor de sustentação da demanda por moradia. De acordo com o Boletim Focus, o mercado passou a projetar **IPCA de 4,17% para 2026** e crescimento do **PIB de 1,84%**, ao passo que a expectativa para a **Selic ao fim do ano subiu para 12,50%**, refletindo um ambiente monetário ainda restritivo. Ainda assim, a valorização dos imóveis residenciais, medida pelo **IGMI-R, avançou 18,7% em 12 meses**, enquanto o índice de aluguel residencial (**IVAR**) acumulou **alta de 4,1%**, reforçando os fundamentos positivos do mercado imobiliário.

Nos dados operacionais do setor, levantamento da ABRAIN/CI/Fipe mostrou que os **lançamentos cresceram 30,1% em 2025**, com **alta de 31,1% em valor**, impulsionados principalmente pela habitação popular. As entregas avançaram **13,7%**, enquanto o estoque encerrou o período em **nível saudável, equivalente a 11,9 meses de vendas**. Para os CRIs residenciais, o cenário segue favorável. A combinação entre **vendas resilientes, estoques equilibrados e valorização imobiliária** contribui para a **solidez das garantias** e para a redução do risco de crédito. Ao mesmo tempo, os **juros ainda elevados** continuam sustentando **retornos atrativos** para operações indexadas ao CDI e à inflação.

No mercado de fundos imobiliários, o **IFIX avançou aproximadamente 1,6% em março**, beneficiado pela acomodação da curva de juros e pela manutenção da busca por renda. Entre os segmentos, os **fundos de papel, com exposição a CRIs, lideraram o desempenho, com alta média de 2,1%**, impulsionados por dividend yields elevados e carregos atrativos. Os fundos de shoppings registraram **valorização média de 1,8%**, refletindo melhora operacional e crescimento das vendas dos lojistas. O segmento logístico avançou cerca de **1,4%**, sustentado por baixa vacância e reajustes contratuais. Já os fundos corporativos, de lajes, apresentaram desempenho mais moderado, com **alta de 0,7%**, ainda impactados pela vacância elevada em alguns mercados. Fundos de renda urbana e híbridos registraram **retorno médio de 1,0% no mês**.



ÚLTIMOS 3 MESES

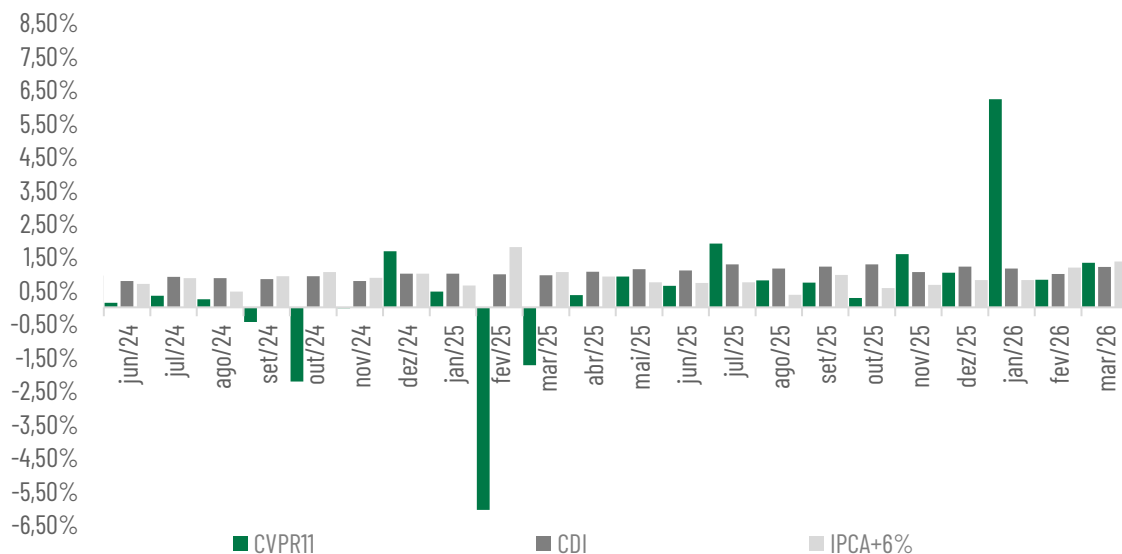
Resultado	Jan/26	Fev/26	Mar/26
(+) Receitas	R\$ 635.750,89	R\$ 471.729,65	R\$ 674.944,96
Juros (CRI)	R\$ 476.040,96	R\$ 356.544,15	R\$ 474.334,94
Correção Monetária (CRI)	R\$ 70.311,47	R\$ 9.814,20	R\$ 79.393,20
Dividendos de FIs/FIDC	R\$ 17.969,96	R\$ 45.127,71	R\$ 44.411,24
Liquidez	R\$ 71.428,50	R\$ 60.243,58	R\$ 76.805,57
(-) Despesas	-R\$ 91.381,16	-R\$ 93.547,07	-R\$ 98.259,69
Despesas do Fundo	-R\$ 91.381,16	-R\$ 93.547,07	-R\$ 98.259,69
(=) 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\$ 544.369,73	R\$ 378.182,58	R\$ 576.685,27
Reservas	R\$ 86.631,63	R\$ 109.919,30	R\$ 131.993,47
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Rendimento Distribuído	R\$ 0,86	R\$ 0,69	R\$ 0,86
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,92%	0,70%	0,87%
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	11,64%	8,70%	11,00%

HISTÓRICO DE RESULTADOS

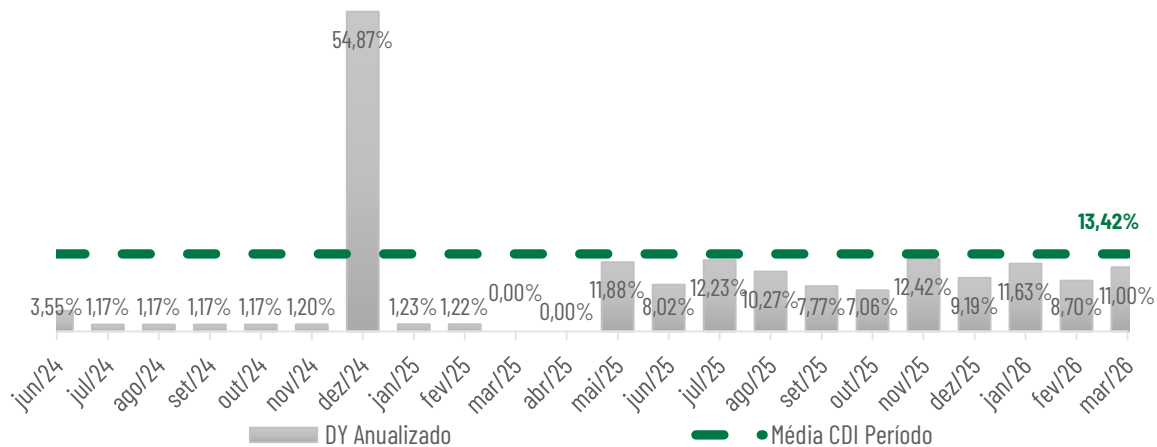
Resultado	Mar/26	Acum. 2026	12M	Início
(+) Receitas	R\$ 674.944,96	R\$ 1.798.271,01	R\$ 6.582.244,57	R\$ 12.161.402,11
Juros (CRI)	R\$ 474.334,94	R\$ 1.306.920,06	R\$ 4.907.288,60	R\$ 8.887.650,90
Correção Monetária (CRI)	R\$ 79.393,20	R\$ 159.518,87	R\$ 618.889,69	R\$ 1.865.775,83
Dividendos de FIs/FIDC	R\$ 44.411,24	R\$ 106.792,44	R\$ 208.799,94	R\$ 217.901,04
Liquidez	R\$ 76.805,57	R\$ 225.039,64	R\$ 847.266,33	R\$ 1.190.074,35
(-) Despesas	-R\$ 98.259,69	-R\$ 287.900,54	-R\$ 1.048.838,35	-R\$ 2.724.688,96
Despesas do Fundo	-R\$ 98.259,69	-R\$ 287.900,54	-R\$ 1.048.838,35	-R\$ 2.724.688,96
(=) 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\$ 576.685,27	R\$ 576.685,27	R\$ 5.533.406,22	R\$ 9.436.713,15
Reservas	R\$ 131.993,47	R\$ 131.993,47	R\$ 131.993,47	R\$ 131.993,47
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Rendimento Distribuído	R\$ 0,86	R\$ 2,40	R\$ 8,37	R\$ 41,51
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,87%	2,43%	8,47%	42,04%
Dividend Yield sobre cota (Anualizado)	11,00%	10,10%	8,47%	8,61%



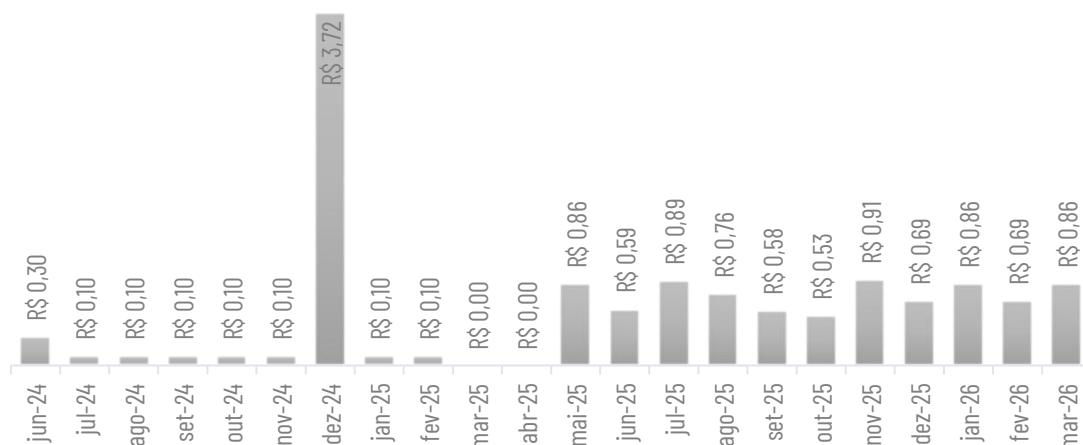
HISTÓRICO DE RETORNO FUNDO VS CDI e IPCA + 6%



HISTÓRICO DE DY ANUALIZADO



PROVENTOS POR COTA

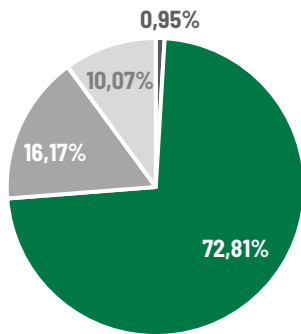


Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.
Fonte: CVPAR



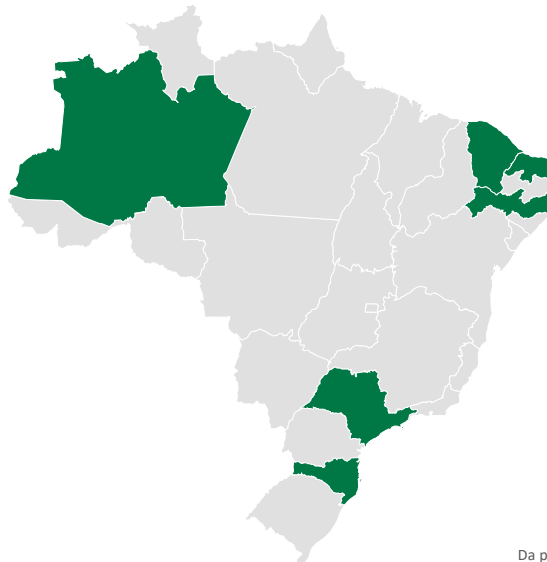
ANÁLISE DO PORTFÓLIO

Distribuição por Segmento



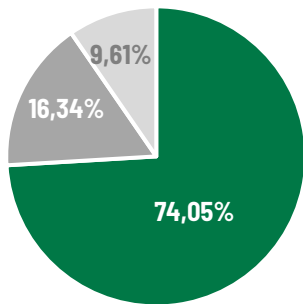
■ loteamento ■ vertical ■ FII ■ Caixa

Distribuição Geográfica



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Distribuição por Veículo



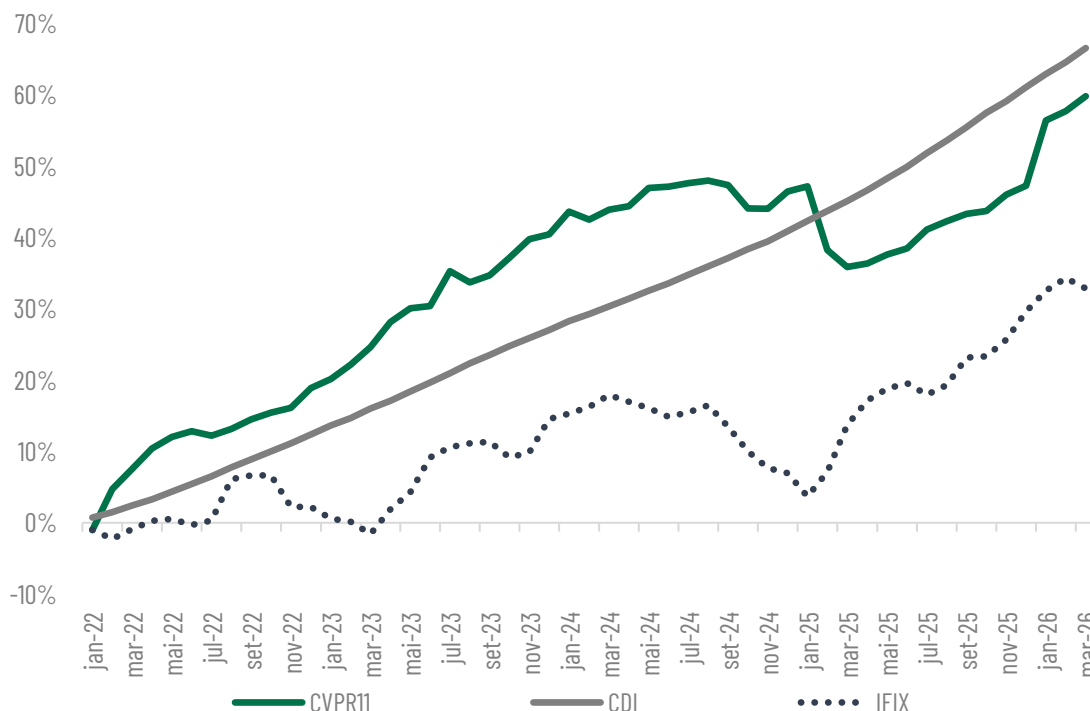
■ CRI ■ FII ■ Caixa

Taxa Média da Carteira

IPCA + 13,70%

CDI + 3,81%

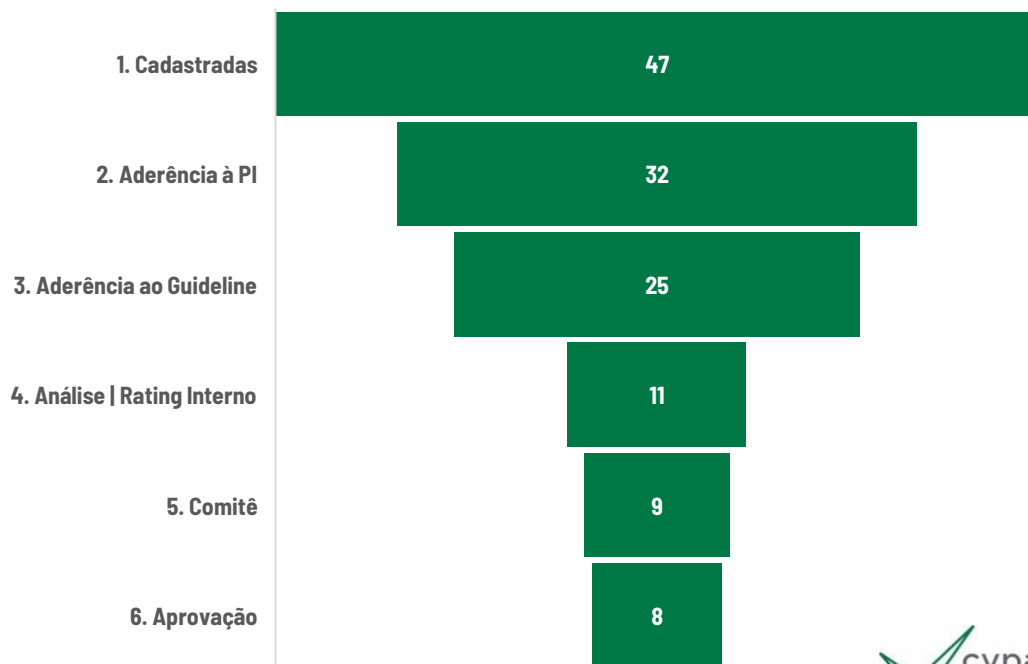
RENTABILIDADE ACUMULADA



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

Neste mês, optamos por compartilhar uma breve retrospectiva da atuação recente da gestão nos ativos investidos pelo fundo, reforçando nossa filosofia de acompanhamento próximo, postura ativa e foco na **geração de valor** para os cotistas.

No CRI Colmeia Living Garden, a operação já havia passado por uma repactuação de prazo, mas ainda remanesce **saldo devedor residual** após o vencimento. Diante do baixo montante em aberto, da conclusão das obras e do estágio avançado de comercialização, a gestão atuou para a **liquidação integral da operação**, concluída no período.

No CRI Lote 5, o cronograma de aprovações dos empreendimentos vinculados ao lastro se alongou além do previsto, sem visibilidade adequada no curto prazo. Nesse contexto, buscamos o **vencimento antecipado** da operação, com pré-pagamento iniciado no fim de 2025 e liquidação concluída no início deste ano.

O CRI Symbol (You,inc) atravessou um momento mais desafiador em meados de 2025, com suspensão temporária do pagamento de juros. A

gestão atuou junto à companhia e aos demais credores para reequilibrar a estrutura da operação, resultando na **normalização dos pagamentos** e na **retomada das obras** do lastro.

No CRI BIT, apesar da boa evolução física e comercial do projeto, mantivemos acompanhamento próximo da execução da obra, com suporte em ajustes operacionais e na contratação de prestadores especializados. Essa atuação contribuiu para a **mitigação de riscos operacionais** e para maior eficiência na execução. Já no CRI Dwell, seguimos cobrando maior efetividade comercial na venda das unidades. Além do acompanhamento da estratégia comercial, atuamos junto à companhia para melhorar a conservação das unidades em estoque, buscando **eleva a atratividade comercial e acelerar as vendas**.

Os exemplos acima representam parte do trabalho conduzido pela gestão nos últimos meses e ilustram nosso modelo de **atuação ativa**. Seguiremos compartilhando novas iniciativas relevantes envolvendo os demais ativos da carteira.

TABELA DE ATIVOS



Ativo	Emissor	Taxa	CRIs		Valor R\$	%PL
			Indexador	Vencimento		
CRI COLMEIA VISION	Habitasec	13,20%	IPCA	25/12/2025	2.911.474	4,57%
CRI YBY NATUREZA	Canal	13,30%	IPCA	20/11/2031	606.869	0,95%
CRI Haut 01 - 1ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	562.489	0,88%
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	2,42%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	1.048.413	1,64%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	6.617.388	10,38%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	7.664.868	12,02%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	3.553.422	5,57%
CRI Bit - 1ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.922.111	4,58%
CRI Bit - 2ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	4.380.505	6,87%
CRI Dwell	Provincia	10,00%	IPCA	30/05/2028	8.183.791	12,83%
CRI Bit - 3ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.747.351	4,31%
CRI Bit - 4ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	3.513.237	5,51%
Total	-	-	-	-	47.034.127	73,76%

Ativo	Gestor	DY	Flls		Total R\$	%PL
			P/VP	Div./cota R\$		
BTCI11	BTG	12,8%	0,92	0,09	291.557	0,46%
MANA11	Manati	15,2%	0,99	0,11	55.408	0,09%
MCRE11	Mauá	15,0%	0,94	0,11	579.110	0,91%
RECR11	Rec	13,0%	0,92	0,83	286.860	0,45%
VGIR11	Valora	17,2%	1,00	0,13	345.685	0,54%
CVH011	CVPAR	3,8%	1,00	0,45	8.748.651	13,72%
Total	-	5,4%	0,99	-	10.307.270	16,17%

Ativo	Caixa	Total R\$	%PL
Caixa		6.496.156	10,19%
Contas à pagar/receber		-75.212	-0,12%
Total		6.420.944	10,07%

TOTAL FUNDO	63.762.341	100%
--------------------	-------------------	-------------

PORTFÓLIO



DETALHAMENTO

CRI Vision

Fortaleza - CE

Segmento: Residencial Vertical

Taxa: IPCA + 11,52%

PMT: Mensal

Razão de Garantia: 130%

Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Colmeia Vision.

GARANTIAS

Fundo de Juros
Cessão Fiduciária
Aval da holding e sócios
AF de Quotas
AF de Imóveis
Fundo de Despesas
Fundo de Reserva
Fundo de Obras
Índice de Garantia



CRI 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>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

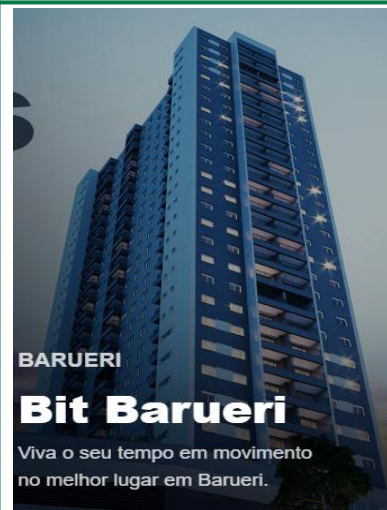
AF de Imóveis

Fundo de Despesas

Fundo de Reserva

Fundo de Obras

Índice de Garantia





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.

