



CVPAR FII de CRI RL

Relatório Gerencial

Abr/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\$ 64.477.413

R\$ 99,8438 por cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 64.477.413

R\$ 99,8438 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

1,12% de rendimentos no mês

9,74% de retorno acumulado no ano

4,62% IPCA+6% acumulado no ano

R\$ 64.477.413 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

Abril manteve o bom nível de atividade do mercado imobiliário residencial, ainda que em um ambiente de juros elevados e maior seletividade dos investidores. Segundo dados da ABRAINC/Fipe divulgados no mês, os lançamentos imobiliários acumulados em 12 meses até janeiro de 2026 avançaram **19,3% em volume** e **24,5% em valor real**, impulsionados principalmente pelo segmento de habitação econômica. O programa **Minha Casa Minha Vida** permaneceu como principal vetor do setor, com crescimento de **20,8% nos lançamentos** e **11,8% nas vendas**. Já o segmento de médio e alto padrão apresentou recuperação gradual da oferta, com alta de **11,1% nos lançamentos**, indicando retomada progressiva do apetite das incorporadoras.

Os indicadores de preços seguiram demonstrando resiliência. O **IGMI-R**, índice que mede a valorização de imóveis residenciais financiados, acumulou alta próxima de **18,7% em 12 meses**, enquanto o **INCC-M** avançou **1,04% em abril**, refletindo pressões nos custos de materiais e mão de obra da construção civil. Apesar desse cenário de custos ainda elevados, entendemos que o impacto potencial sobre os ativos da carteira tende a ser limitado, dado que os empreendimentos investidos pelo Fundo se encontram, em sua maioria, em estágio avançado de conclusão ou já concluídos.

O mercado de crédito imobiliário também segue com dinâmica positiva. Projeções de instituições financeiras e entidades do setor apontam crescimento entre **10% e 15% no volume de crédito imobiliário em 2026**, apoiado pela maior disponibilidade de recursos do **FGTS** e pela retomada gradual das concessões via **SBPE**. Esse ambiente contribui para sustentar a liquidez do setor e favorecer a absorção dos estoques existentes.

No mercado de fundos imobiliários, o **IFIX** avançou **1,53% em abril**, encerrando o mês próximo dos **3.930 pontos**. Os fundos de papel/CRLs seguiram entre os destaques positivos, beneficiados por dividend yields elevados. O ambiente mais construtivo para FII's também favoreceu a retomada das emissões de cotas. No acumulado do ano até abril, o mercado movimentou aproximadamente **R\$ 12 bilhões** em ofertas primárias, com destaque para os segmentos de crédito e logística, refletindo melhora gradual da liquidez, redução do desconto patrimonial de diversos fundos e retomada do apetite dos investidores. Por fim, a gestão optou por **reter a distribuição de dividendos referente ao mês**, com o objetivo de realizar uma **distribuição acumulada ao encerramento do semestre**.



ÚLTIMOS 3 MESES

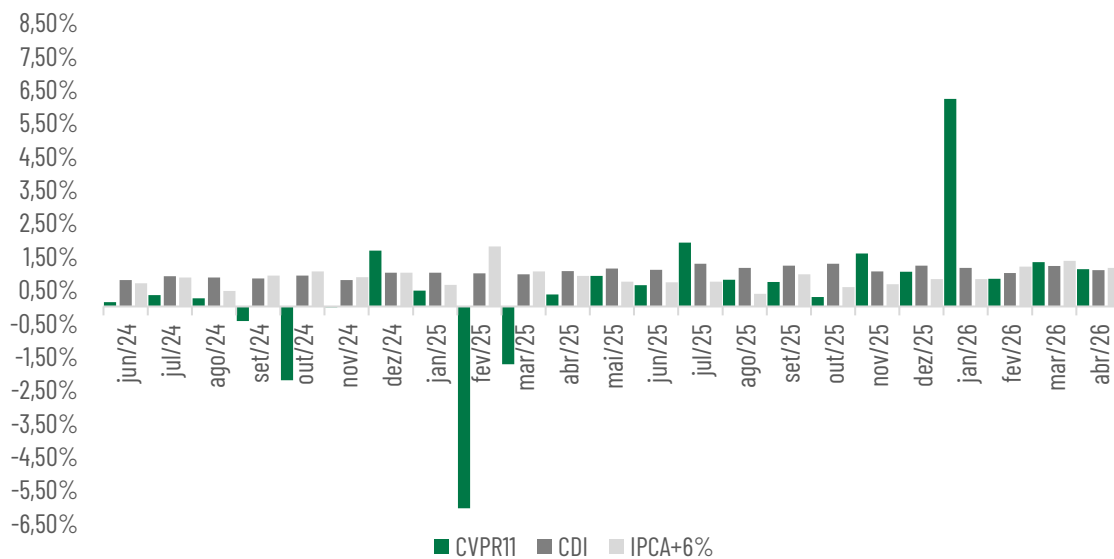
Resultado	Fev/26	Mar/26	Abr/26
(+) Receitas	R\$ 471.729,65	R\$ 674.944,96	R\$ 619.202,37
Juros (CRI)	R\$ 356.544,15	R\$ 474.334,94	R\$ 415.468,05
Correção Monetária (CRI)	R\$ 9.814,20	R\$ 79.393,20	R\$ 77.434,16
Dividendos de FII/FIDC	R\$ 45.127,71	R\$ 44.411,24	R\$ 54.637,07
Liquidez	R\$ 60.243,58	R\$ 76.805,57	R\$ 71.663,10
(-) Despesas	-R\$ 93.547,07	-R\$ 98.259,69	-R\$ 81.733,74
Despesas do Fundo	-R\$ 93.547,07	-R\$ 98.259,69	-R\$ 81.733,74
(=) FFO Funds from Operations	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receitas Não-Recorrentes CRIs	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas Não-Recorrentes	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Resultado Final	R\$ 378.182,58	R\$ 576.685,27	R\$ 537.468,63
Reservas	R\$ 109.919,30	R\$ 131.993,47	R\$ 671.717,80
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Rendimento Distribuído	R\$ 0,69	R\$ 0,86	R\$ -
Dividendo / Cota (R\$ / cota)	0,70%	0,87%	0,00%
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	8,70%	11,00%	0,00%

HISTÓRICO DE RESULTADOS

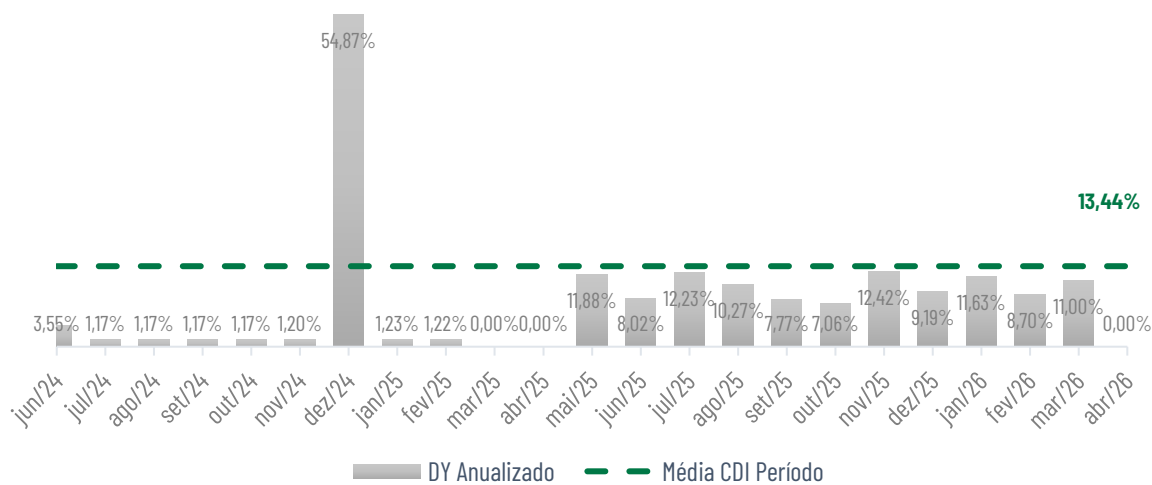
Resultado	Abr/26	Acum. 2026	12M	Início
(+) Receitas	R\$ 619.202,37	R\$ 2.230.103,59	R\$ 6.970.138,19	R\$ 12.780.604,49
Juros (CRI)	R\$ 415.468,05	R\$ 1.604.597,32	R\$ 5.184.557,08	R\$ 9.303.118,94
Correção Monetária (CRI)	R\$ 77.434,16	R\$ 167.374,03	R\$ 625.254,57	R\$ 1.943.209,98
Dividendos de FII/FIDC	R\$ 54.637,07	R\$ 161.429,51	R\$ 261.237,51	R\$ 272.538,11
Liquidez	R\$ 71.663,10	R\$ 296.702,74	R\$ 899.089,03	R\$ 1.261.737,45
(-) Despesas	-R\$ 81.733,74	-R\$ 369.634,28	-R\$ 992.297,45	-R\$ 2.806.422,70
Despesas do Fundo	-R\$ 81.733,74	-R\$ 369.634,28	-R\$ 992.297,45	-R\$ 2.806.422,70
(=) FFO Funds from Operations	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receitas Não-Recorrentes CRIs	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas Não-Recorrentes	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Resultado Final	R\$ 537.468,63	R\$ 1.860.469,31	R\$ 5.883.505,06	R\$ 9.974.181,79
Reservas	R\$ 671.717,80	R\$ 671.717,80	R\$ 671.717,80	R\$ 671.717,80
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Rendimento Distribuído	R\$ -	R\$ 2,40	R\$ 8,37	R\$ 41,51
Dividendo / Cota (R\$ / cota)	0,00%	2,41%	8,38%	41,57%
Dividend Yield sobre cota (Anualizado)	0,00%	2,89%	8,38%	8,52%



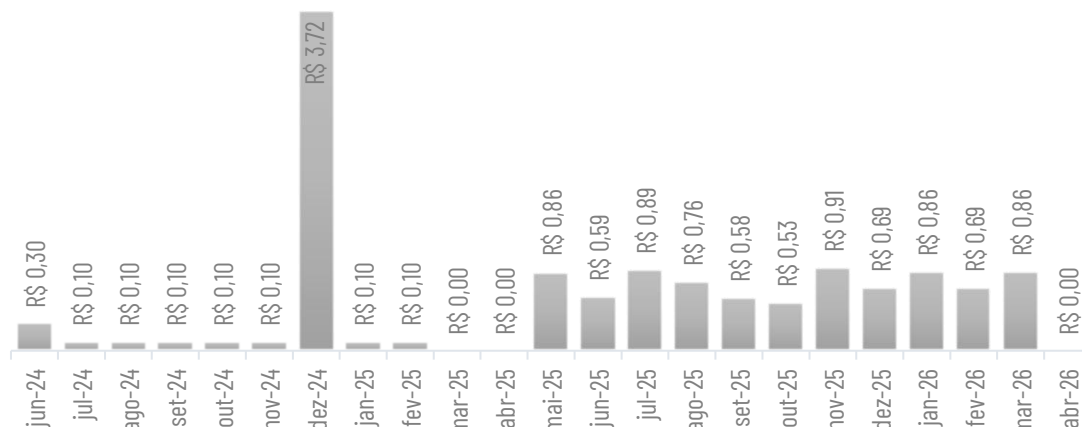
HISTÓRICO DE RETORNO FUNDO VS CDI e IPCA + 6%



HISTÓRICO DE DY ANUALIZADO



PROVENTOS POR COTA

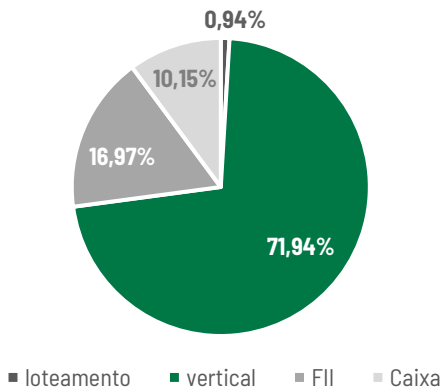


Disclaimer: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.
Fonte: CVPAR

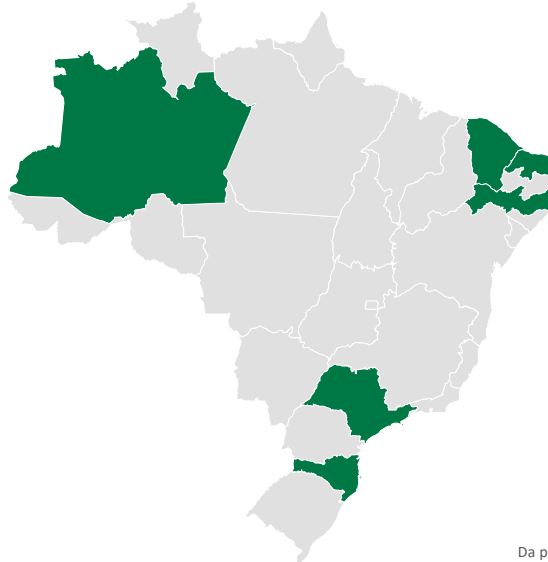


ANÁLISE DO PORTFÓLIO

Distribuição por Segmento

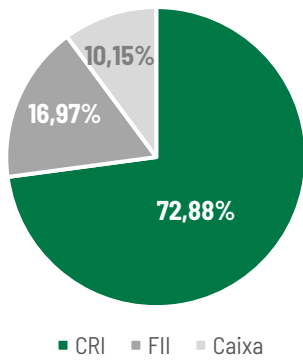


Distribuição Geográfica



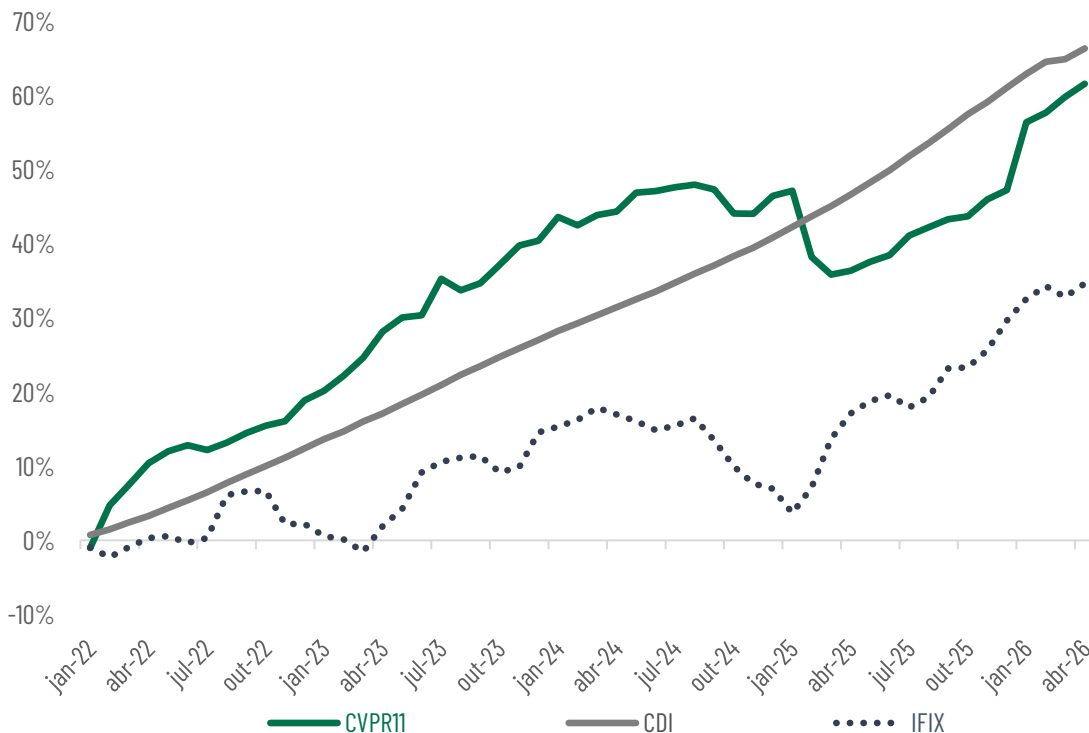
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Distribuição por Veículo



Taxa Média da Carteira
IPCA + 13,71%
CDI + 3,82%

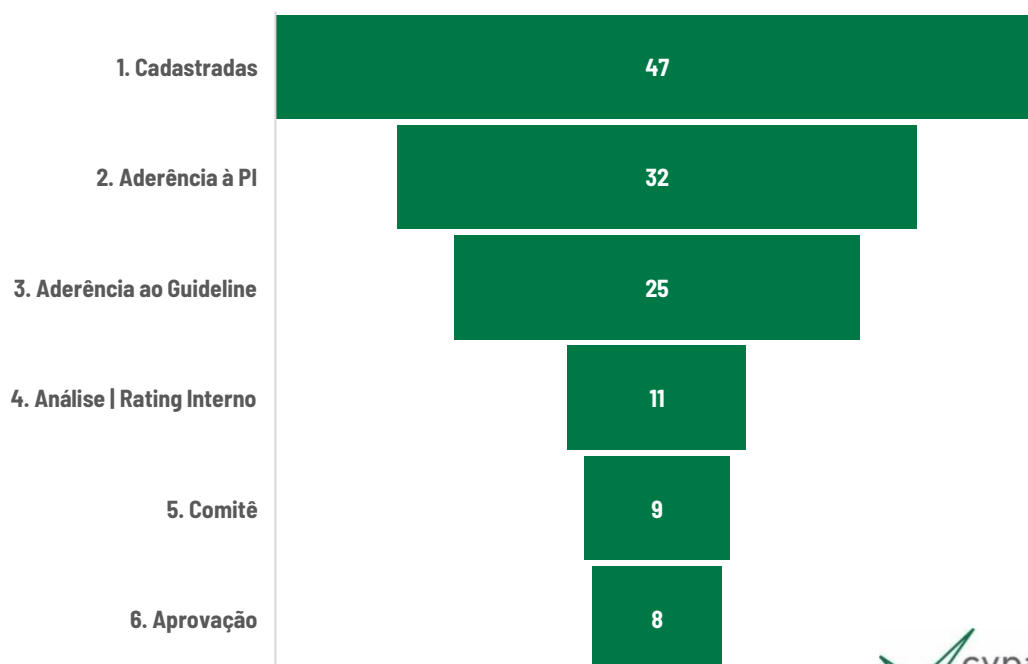
RENTABILIDADE ACUMULADA



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 mencionado na introdução desta carta, o mercado imobiliário residencial segue atento ao aumento recente dos custos de construção, especialmente em função da elevação do preço do petróleo decorrente das tensões geopolíticas envolvendo Irã e Estados Unidos, fator que impacta diversos itens da cadeia de suprimentos do setor. Diante desse cenário, seguimos monitorando de forma próxima os empreendimentos da carteira que ainda se encontram em fase de obras. Ainda assim, entendemos que a exposição do Fundo a eventuais pressões adicionais de custos permanece limitada, uma vez que a maior parte dos projetos investidos já se encontra concluída ou em estágio avançado de execução.

Atualmente, o **CRI BIT** apresenta aproximadamente **73% de evolução física**, mantendo bom ritmo de

execução. O empreendimento **Park Mariana** registra avanço de cerca de **68%**, enquanto o **Vista Madalena** segue como o ativo com menor estágio de evolução da carteira, com aproximadamente **44% das obras executadas**. Este último foi impactado anteriormente pelo período de reestruturação financeira da **You,inc**, o que contribuiu para atrasos no cronograma de obras.

Os demais empreendimentos vinculados aos CRIs investidos pelo Fundo já se encontram entregues. Nesse contexto, a gestão tem concentrado acompanhamento mais próximo sobre o **Vista Madalena**, buscando mitigar eventuais impactos sobre o respectivo CRI. Vale destacar que, apesar do histórico recente de reestruturação, a operação segue **adimplente**, realizando regularmente o pagamento de juros e amortizações ao Fundo.

TABELA DE ATIVOS



Ativo	Emissor	Taxa	CRIs		Valor R\$	%PL
			Indexador	Vencimento		
CRI COLMEIA VISION	Habitasec	13,20%	IPCA	25/12/2025	2.905.481	4,51%
CRI YBY NATUREZA	Canal	13,30%	IPCA	20/11/2031	606.869	0,94%
CRI Haut 01 - 1ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	562.489	0,87%
CRI Haut 01 - 2ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	776.664	1,20%
CRI Haut 01 - 3ª série	Habitasec	14,00%	IPCA	25/12/2025	1.545.546	2,40%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	1.040.592	1,61%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	6.567.458	10,19%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	7.772.643	12,05%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	3.604.758	5,59%
CRI Bit - 1ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.920.964	4,53%
CRI Bit - 2ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	4.377.199	6,79%
CRI Dwell	Provincia	10,00%	IPCA	30/05/2028	8.054.596	12,49%
CRI Bit - 3ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.745.278	4,26%
CRI Bit - 4ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	3.510.586	5,44%
Total	-	-	-	-	46.991.124	72,88%

Ativo	Gestor	DY	FIs		Total R\$	%PL
			P/VP	Div./cota R\$		
BTCI11	BTG	12,5%	0,92	0,09	299.163	0,46%
MANA11	Manati	14,8%	0,99	0,11	56.965	0,09%
MCRE11	Mauá	14,5%	0,94	0,11	597.573	0,93%
RECR11	Rec	12,6%	0,92	0,83	296.272	0,46%
VGIR11	Valora	17,2%	1,00	0,13	344.273	0,53%
CVHO11	CVPAR	3,5%	1,00	0,45	9.348.945	14,50%
Total	-	5,1%	0,99	-	10.943.191	16,97%

Ativo	Caixa	Total R\$	%PL
Caixa		6.621.469	10,27%
Contas à pagar/receber		-78.371	-0,12%
Total		6.543.098	10,15%

TOTAL FUNDO	64.477.413	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

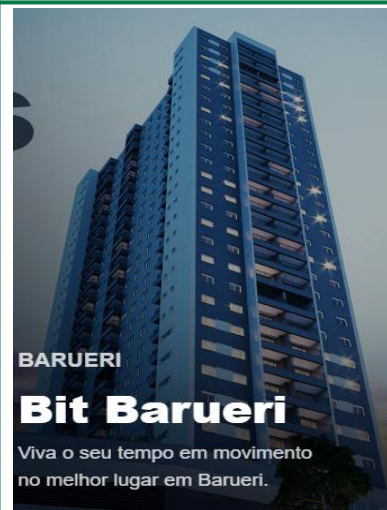
AF de Imóveis

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.

