



# CVPAR FII de CRI RL

## Relatório

## Gerencial

# Mai/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\$ 64.992.077

R\$ 100,64 por cota

### **VALOR DE MERCADO**

R\$ 64.992.077

R\$ 100,64 por cota

### **TAXAS**

Administração: 0,20% a.a.

Gestão: 0,90% a.a.

Performance: 20% do que exceder IPCA + 6% a.a.

Taxa de Ingresso / Saída: não há

### **OUTRAS INFORMAÇÕES**

**Prazo:** Indeterminado

**Condomínio:** Fechado

**Público-alvo:** Investidores em geral

**Classificação ANBIMA:** Papel – Híbrido – Gestão Ativa

**Resgate:** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe, conforme aplicável.

**Número de cotas:** 645.783

**Número de cotistas:** 3

**Código B3:** CVPR11

**Data de início de funcionamento do Fundo:** 31/03/2022



## DESTAQUES DO MÊS

**0,80%** de rendimentos no mês

**10,62%** de retorno acumulado no ano

**5,74%** IPCA+6% acumulado no ano

**R\$ 64.922.077** 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

Maior foi marcado pela continuidade da resiliência do mercado imobiliário residencial brasileiro, mesmo em um ambiente de crédito ainda seletivo. Dados da **CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção)** indicam que o setor encerrou o primeiro trimestre de 2026 com manutenção dos níveis elevados de atividade observados ao longo de 2025. O estoque de imóveis novos disponíveis permaneceu em patamar saudável, equivalente a aproximadamente 11 meses de vendas, abaixo da média histórica pré-pandemia, evidenciando equilíbrio entre oferta e demanda.

Em relação ao custo da construção, o **SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil)**, apurado pelo IBGE, acumulou alta de **5,4% nos últimos 12 meses até abril de 2026**. Embora o mercado acompanhe com atenção a pressão em alguns insumos industriais e derivados de petróleo, avaliamos que o impacto potencial sobre os ativos da carteira permanece limitado, uma vez que a maior parte dos empreendimentos vinculados aos **CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários)** investidos já se encontra concluída ou em estágio avançado de execução. No segmento residencial, merece destaque a **valorização de 7,1% nos preços de venda nos últimos 12 meses até maio de 2026**, conforme o **Índice FipeZAP**, superando a inflação do período e reforçando a qualidade das garantias imobiliárias que lastreiam parte relevante das operações de crédito do setor.

No mercado de capitais, as emissões de CRI totalizaram **R\$ 15,6 bilhões no acumulado do ano até maio**, crescimento superior a 20% em relação ao mesmo período do ano anterior, segundo a **ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais)**. O movimento reforça o papel cada vez mais relevante do mercado de capitais como fonte complementar de financiamento para incorporadoras e desenvolvedores imobiliários.

No mercado secundário, o **IFIX (Índice de Fundos de Investimento Imobiliário)** recuou 1,33% em maio, acumulando valorização de 2,71% no ano. Os fundos de papel permaneceram entre os destaques positivos, impulsionados pelos elevados dividend yields e pela estabilidade dos indicadores de crédito.



## ÚLTIMOS 3 MESES

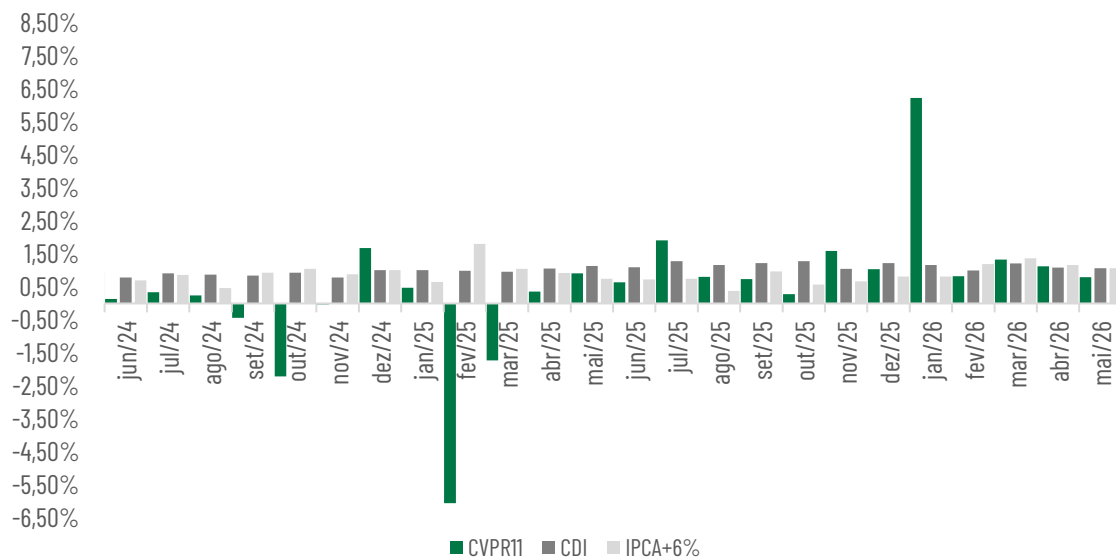
Resultado	Mar/26	Abr/26	Mai/26
(+) Receitas	R\$ 487.575,17	R\$ 619.202,37	R\$ 617.088,83
Juros (CRI)	R\$ 356.544,15	R\$ 415.468,05	R\$ 395.175,18
Correção Monetária (CRI)	R\$ 9.814,20	R\$ 77.434,16	R\$ 96.410,30
Dividendos de FII/FIDC	R\$ 44.411,24	R\$ 54.637,07	R\$ 54.414,84
Liquidez	R\$ 76.805,57	R\$ 71.663,10	R\$ 71.088,51
(-) Despesas	-R\$ 98.259,69	-R\$ 81.733,74	-R\$ 71.601,54
Despesas do Fundo	-R\$ 98.259,69	-R\$ 81.733,74	-R\$ 71.601,54
(=) 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\$ 389.315,48	R\$ 537.468,63	R\$ 545.487,29
Reservas	R\$ 134.249,17	R\$ 671.717,80	R\$ 1.217.205,09
Rendimento Novos Cotistas	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(=) Rendimento Distribuído	R\$ 0,86	R\$ -	R\$ -
Dividendo / Cota (R\$ / cota)	0,87%	0,00%	0,00%
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	11,00%	0,00%	0,00%

## HISTÓRICO DE RESULTADOS

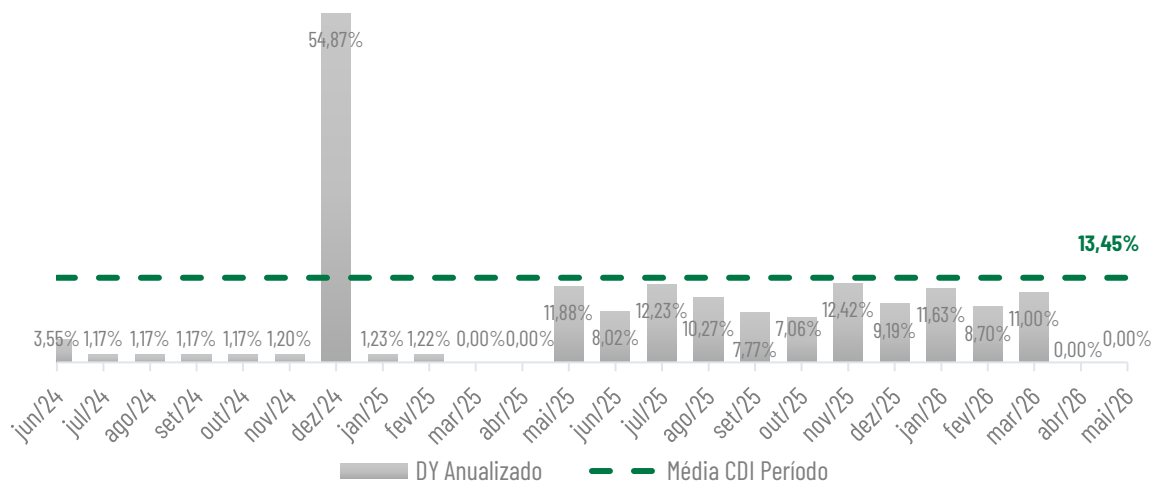
Resultado	Mai/26	Acum. 2026	12M	Início
(+) Receitas	R\$ 617.088,83	R\$ 2.847.192,42	R\$ 7.587.227,02	R\$ 13.397.693,31
Juros (CRI)	R\$ 395.175,18	R\$ 1.999.772,49	R\$ 5.579.732,25	R\$ 9.698.294,12
Correção Monetária (CRI)	R\$ 96.410,30	R\$ 263.784,33	R\$ 721.664,88	R\$ 2.039.620,28
Dividendos de FII/FIDC	R\$ 54.414,84	R\$ 215.844,35	R\$ 315.652,35	R\$ 326.952,95
Liquidez	R\$ 71.088,51	R\$ 367.791,25	R\$ 970.177,54	R\$ 1.332.825,96
(-) Despesas	-R\$ 71.601,54	-R\$ 441.235,82	-R\$ 1.063.898,99	-R\$ 2.878.024,24
Despesas do Fundo	-R\$ 71.601,54	-R\$ 441.235,82	-R\$ 1.063.898,99	-R\$ 2.878.024,24
(=) 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\$ 545.487,29	R\$ 2.405.956,60	R\$ 6.428.992,35	R\$ 10.519.669,07
Reservas	R\$ 1.217.205,09	R\$ 1.217.205,09	R\$ 1.217.205,09	R\$ 1.217.205,09
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%	2,39%	8,31%	41,24%
Dividend Yield sobre cota (Anualizado)	0,00%	2,87%	8,31%	8,46%



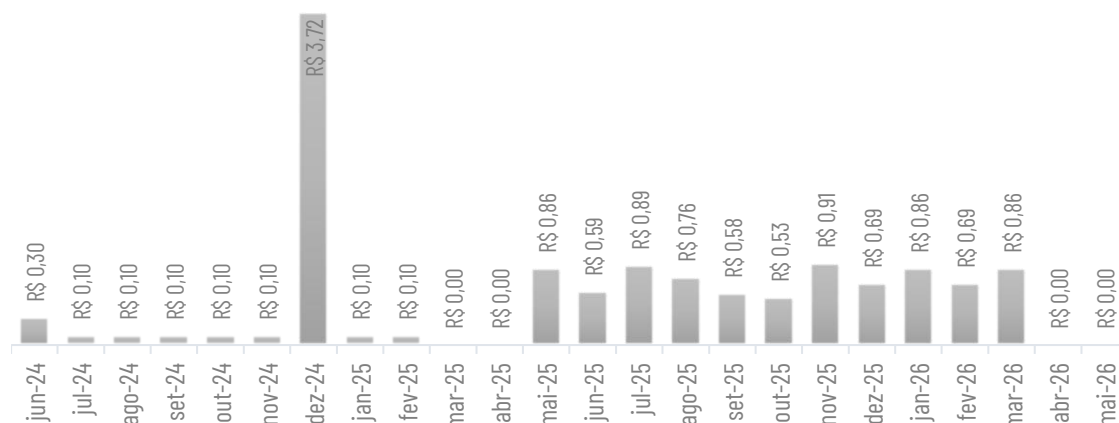
## HISTÓRICO DE RETORNO FUNDO VS CDI e IPCA + 6%



## HISTÓRICO DE DY ANUALIZADO



## PROVENTOS POR COTA

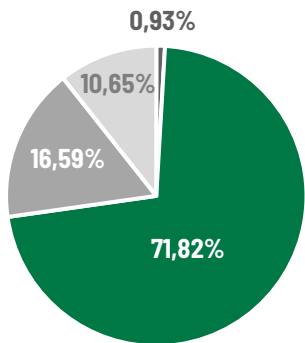


**Disclaimer:** Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.  
Fonte: CVPAR



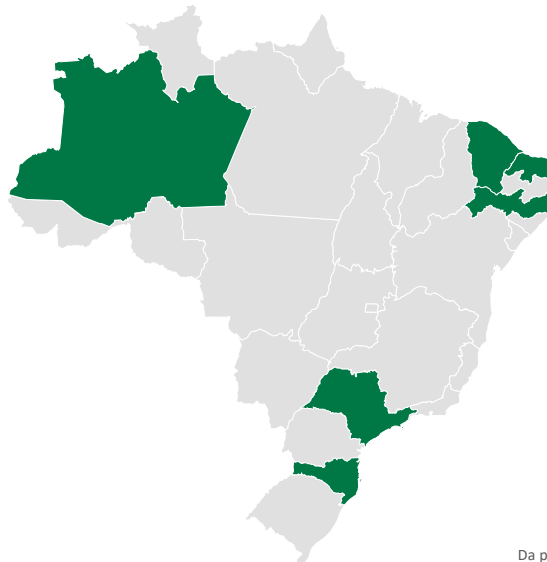
# ANÁLISE DO PORTFÓLIO

## Distribuição por Veículo



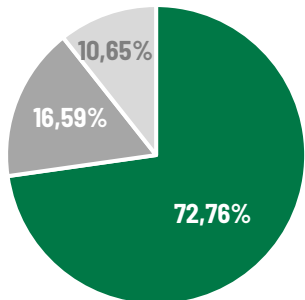
■ Loteamento ■ Vertical ■ FII ■ Caixa

## Distribuição Geográfica



Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

## Distribuição por Veículo



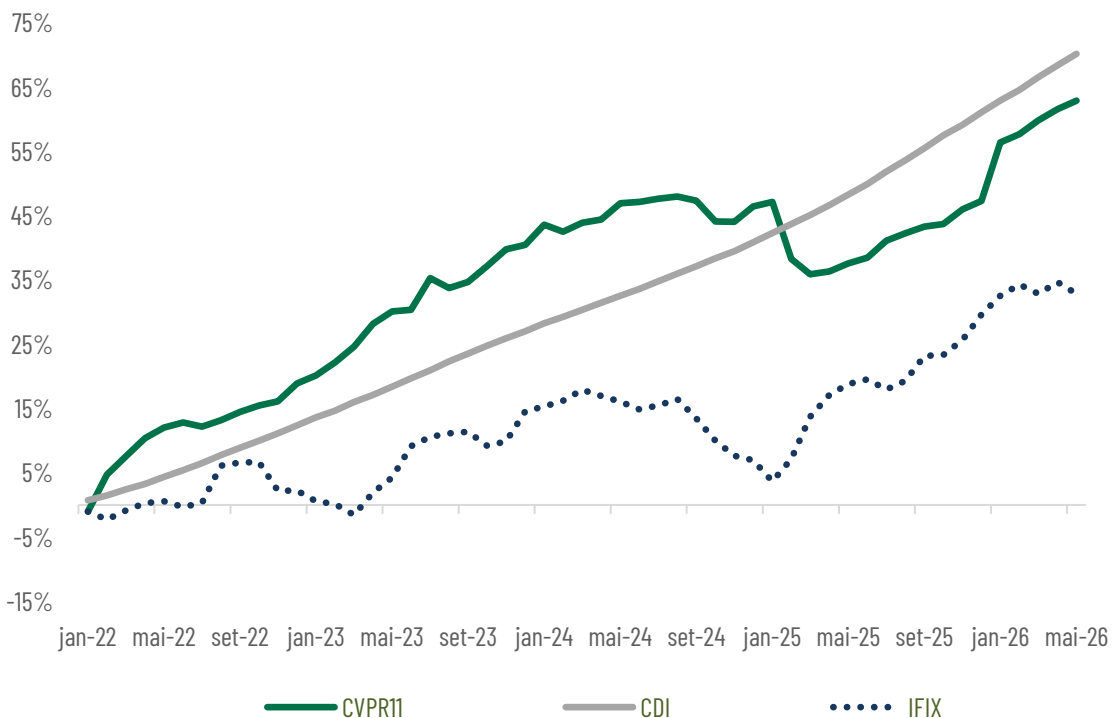
■ CRI ■ FII ■ Caixa

Taxa Média da Carteira

**IPCA + 13,72%**

**CDI + 3,83%**

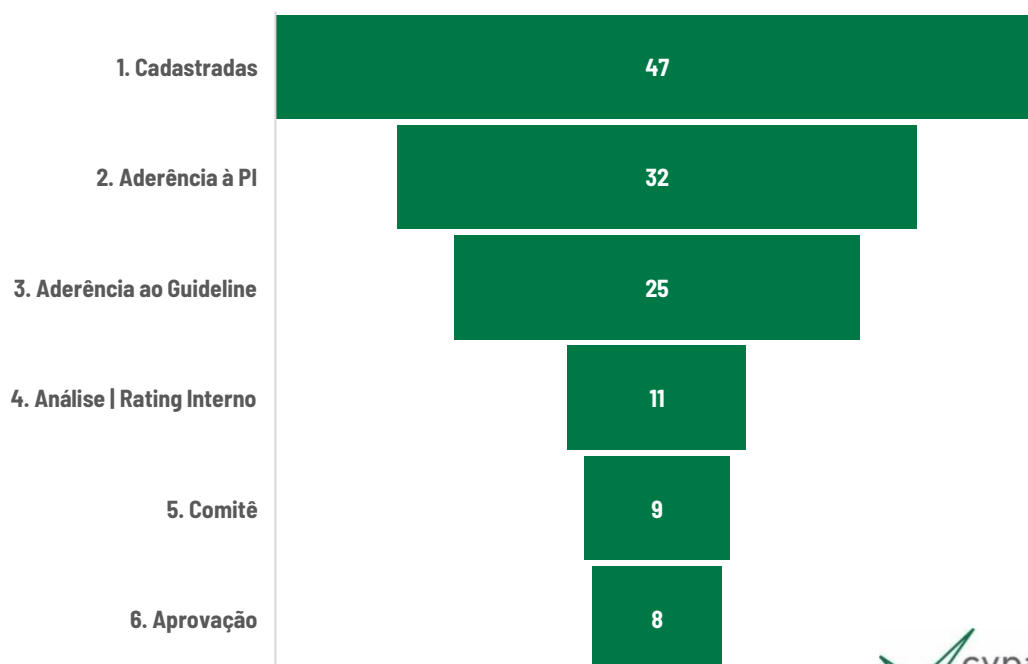
# RENTABILIDADE ACUMULADA



**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

Em maio, destacamos o encerramento das integralizações previstas no **CRI BIT**, lastreado no empreendimento BIT, localizado em Barueri (SP). O projeto segue em estágio avançado de execução, com estratégia comercial da incorporadora voltada à realização de novas vendas para otimizar o preço médio das unidades remanescentes. Conforme o relatório mais recente do servicer responsável pelo acompanhamento da obra, a expectativa é de obtenção do **Habite-se até setembro de 2026**, marco que permitirá o início dos desligamentos das unidades já comercializadas e, conseqüentemente, o aumento do fluxo de amortização da operação.

No **CRI Haut**, avançamos para uma etapa de diligência conduzida por um potencial investidor interessado na aquisição da posição do fundo no mercado secundário. Caso a transação não seja concluída, o interessado deverá disponibilizar à gestão os estudos e materiais elaborados pelas consultorias contratadas durante o processo, o que agregará informações relevantes para a avaliação estratégica do ativo.

Em relação ao **CRI YbY**, o processo judicial segue sua tramitação regular. No período, o magistrado responsável realizou o saneamento processual, reconhecendo a regularidade dos autos e preparando o processo para a fase de instrução e produção de provas. Nossos pleitos preliminares foram parcialmente apreciados: foi acolhida a revisão do valor da causa, enquanto os demais pedidos acessórios não foram deferidos nesta etapa. Foi aberto ainda prazo para manifestação das partes e eventual juntada de novos documentos aos autos.

Para os demais ativos da carteira, seguimos mantendo interlocução próxima com os devedores e demais partes envolvidas, dentro de nossa estratégia de gestão ativa, com o objetivo de acompanhar a evolução dos empreendimentos e identificar oportunidades de preservação e geração de valor para os cotistas do fundo.

# TABELA DE ATIVOS



Ativo	Emissor	Taxa	CRIs		Valor R\$	%PL
			Indexador	Vencimento		
CRI COLMEIA VISION	Habitasec	13,20%	IPCA	25/12/2025	2.843.177	4,37%
CRI YBY NATUREZA	Canal	13,30%	IPCA	20/11/2031	606.869	0,93%
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	2,38%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	1.028.273	1,58%
CRI You	Vert	4,25%	CDI	09/11/2026	6.489.140	9,98%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	7.880.706	12,13%
CRI You	Vert	4,00%	CDI	27/04/2026	3.656.266	5,63%
CRI Bit - 1ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.924.129	4,50%
CRI Bit - 2ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	4.380.315	6,74%
CRI Dwell	Provincia	10,00%	IPCA	30/05/2028	8.033.713	12,36%
CRI Bit - 3ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	2.747.232	4,23%
CRI Bit - 4ª série	Habitasec	5,50%	CDI	23/11/2026	3.811.195	5,86%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>47.285.716</b>	<b>72,76%</b>

Ativo	Gestor	DY	FIIs		Total R\$	%PL
			P/VP	Div./cota R\$		
BTCI11	BTG	12,7%	0,92	0,09	293.459	0,45%
MANA11	Manati	15,2%	0,99	0,11	55.467	0,09%
MCRE11	Mauá	15,3%	0,94	0,11	568.033	0,87%
RECR11	Rec	12,7%	0,92	0,83	293.182	0,45%
VGIR11	Valora	17,4%	1,00	0,13	340.742	0,52%
CVH011	CVPAR	3,6%	1,00	0,45	9.231.398	14,20%
<b>Total</b>	-	<b>5,2%</b>	<b>0,99</b>	-	<b>10.782.280</b>	<b>16,59%</b>

Ativo	Caixa	Total R\$	%PL
Caixa		6.996.644	10,77%
Contas à pagar/receber		-72.563	-0,11%
<b>Total</b>		<b>6.924.081</b>	<b>10,65%</b>

<b>TOTAL FUNDO</b>	<b>64.992.077</b>	<b>100%</b>
--------------------	-------------------	-------------

**PORTFÓLIO**

## DETALHAMENTO

### CRI Vision

Fortaleza - CE

Segmento: Residencial Vertical

Taxa: IPCA + 11,52%

PMT: Mensal

Razão de Garantia: 130%

Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Colmeia Vision.

#### GARANTIAS

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



### CRI Dwell

São Paulo - SP

Segmento: Corporativo

Taxa: IPCA + 10,00%

PMT: Mensal

Operação lastreada em recebíveis do empreendimento View Place Mampituba.

#### GARANTIAS

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



### CRI Yby

Parnamirim - RN

Segmento: Loteamento

Taxa: IPCA + 13,30%

PMT: Mensal

Razão de Garantia: 124%

Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Habitax Urbanismo - Yby.

#### GARANTIAS

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



# DETALHAMENTO



<p><b>CRI Co Haut</b> Recife - PE</p> <p>Segmento: Residencial Vertical Taxa: IPCA + 14% PMT: Mensal Razão de Garantia: 124%</p> <p>Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Co Haut 001.</p>	<p><b>GARANTIAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Juros</li><li>Cessão Fiduciária</li><li>Aval da holding e sócios</li><li>AF de Quotas</li><li>AF de Imóveis</li><li>Fundo de Despesas</li><li>Fundo de Reserva</li><li>Fundo de Obras</li><li>Índice de Garantia</li></ul>	
---	---	--

<p><b>CRI You 1</b> São Paulo - SP</p> <p>Segmento: Residencial Vertical Taxa: CDI + 4,25% PMT: Mensal Razão de Garantia: 160%</p> <p>Operação lastreada em recebíveis dos empreendimentos Park Mariana e Vista Madalena.</p>	<p><b>GARANTIAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Juros</li><li>Cessão Fiduciária</li><li>Aval da holding e sócios</li><li>AF de Quotas</li><li>AF de Imóveis</li><li>Fundo de Reserva</li><li>Fundo de Obras</li><li>Índice de Garantia</li></ul>	
---	---	--

<p><b>CRI You 2</b> São Paulo - SP</p> <p>Segmento: Corporativo Taxa: CDI + 4,00% PMT: Mensal</p> <p>Operação lastreada em recebíveis de 15 empreendimentos da You Inc.</p>	<p><b>GARANTIAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária</li><li>Aval da holding e sócios</li><li>Índice de Dívida</li></ul>	
---	---	--

PORTFÓLIO

## DETALHAMENTO

### CRI Bit

Barueri - SP

Segmento: Residencial Vertical

Taxa: CDI + 5,50%

PMT: Mensal

Razão de Garantia: 146%

Operação lastreada em recebíveis do empreendimento Bit Barueri.

### GARANTIAS

Fundo de Juros

Cessão Fiduciária

Aval da holding e sócios

AF de Quotas

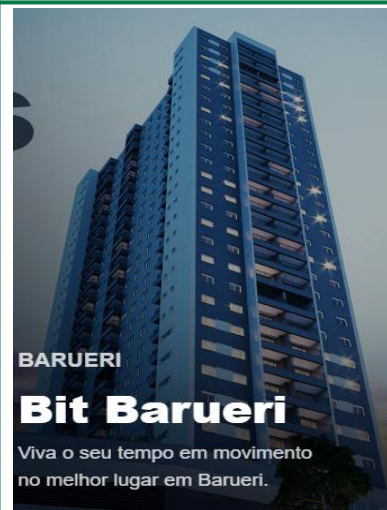
AF de Imóveis

Fundo de Despesas

Fundo de Reserva

Fundo de Obras

Índice de Garantia





Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 Cj.83  
São Paulo – SP CEP 04543-000



Av. Desembargador Moreira, 1.300 – 11º andar  
Torre Sul, Fortaleza – CE CEP: 60170-002

## Contatos

### Distribuição



Tel: +55 11 4095-9300



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

**Disclaimers:** O presente relatório gerencial de gestão ("Relatório Gerencial de Gestão") trata-se de um material informativo destinado, exclusivamente, aos cotistas do CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM HOTÉIS RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.235.730/0001-29 ("Fundo"), visando divulgar aos cotistas os resultados do Fundo até o momento, não se tratando de um material de divulgação e/ou um material publicitário, nos termos da regulamentação e da autorregulação aplicável.

Este Relatório Gerencial de Gestão contém ou pode conter informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os cotistas do Fundo devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Relatório Gerencial de Gestão. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Este Relatório Gerencial de Gestão apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um prospecto, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas cotas do Fundo, de modo que os cotistas devem ler o regulamento do Fundo ("Regulamento") e o demais documentos da oferta das cotas do Fundo ("Oferta"), conforme aplicável, em especial a seção "Fatores de Risco" constante do Regulamento, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às cotas do Fundo.

A entrega deste Relatório Gerencial de Gestão para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia da Gestora é expressamente vedada. Cada cotista que receber este Relatório Gerencial de Gestão concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Relatório Gerencial de Gestão, no todo ou em parte. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidas junto à Gestora e/ou junto à administradora fiduciária do Fundo.

**FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. ESTE RELATÓRIO GERENCIAL DE GESTÃO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE AQUI DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O REGULAMENTO, O ANEXO DA CLASSE E O APÊNDICE DA SUBCLASSE, CONFORME O CASO, ANTES DE INVESTIR.**

Este Relatório Gerencial de Gestão foi preparado exclusivamente como material de suporte às apresentações aos cotistas do Fundo.

O Coordenador Líder, a Gestora, a Administradora e seus respectivos representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Relatório Gerencial de Gestão. A Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Relatório Gerencial de Gestão, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Relatório Gerencial de Gestão.

Os documentos e informações do Fundo, incluindo demonstrações financeiras e informações periódicas, podem ser acessados pelo Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário em Hotéis Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado

As informações contidas neste Relatório Gerencial de Gestão têm o caráter meramente informativo e não devem ser consideradas como oferta de venda, nem tampouco uma recomendação de investimentos do Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares e Regulamento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A autorização para funcionamento e/ou venda das cotas deste fundo de investimento não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas. Os investimentos do Fundo de que trata este Relatório Gerencial de Gestão apresentam riscos para o investidor. Ainda que a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus cotistas, que não conta com garantia de seu administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento, as quais podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. Rentabilidade informada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance dos fundos de investimento, é recomendável uma análise de períodos de, no mínimo, 12 (doze) meses.

