

# **CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI**

**CNPJ (38.294.329/0001-85)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 27 de maio de 2024  
e relatório do auditor independente**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do  
**CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI**  
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 27 de maio de 2024 (data da cisão do Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 27 de maio de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI em 27 de maio de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º janeiro a 27 de maio de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **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 a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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.

### **Ênfase**

#### **Cisão de fundo de investimento**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, em Assembleia Geral Especial de Cotistas realizada em 16 de maio de 2024, foi aprovada a cisão parcial de cotas do Fundo para o CV RE High Yield Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, no fechamento de 27 de maio de 2024. As demonstrações contábeis referentes ao período de 1º de janeiro a 27 de maio de 2024, elaboradas em decorrência do processo de cisão, não apresentam a demonstração das mutações do patrimônio líquido de forma comparativa com o período anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

#### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### Aplicações financeiras em certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Em 27 de maio de 2024, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 13.542 mil que representava 93,84% do seu patrimônio líquido. Consideramos este como o principal assunto de auditoria, pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e liquidez, além do fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados do mercado, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos e a verificação da liquidação financeira para o período auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **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 Investimento Imobiliário 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 de o 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.

## **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 detecta 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 da Administradora 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 período corrente e que, dessa maneira, constituem o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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.

São Paulo, 25 de julho de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O



Rui Borges  
Contador CRC SP-207135/O

**CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI****CNPJ: 38.294.329/0001-85****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 27 de maio de 2024 (data da cisão do Fundo)**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>27/05/2024</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>			
<b>Aplicações financeiras</b>			
De natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	<b>5.1</b>	947	6,56%
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	13.542	93,84%
Outros créditos		14	0,10%
<b>Total do ativo</b>		<b>14.503</b>	<b>100,50%</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Provisões e contas a pagar		72	0,50%
<b>Total do passivo</b>		<b>72</b>	<b>0,50%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	14.000	97,01%
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	(545)	-3,78%
Lucros / (prejuízos) acumulados		976	6,76%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>14.431</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>14.503</b>	<b>100,50%</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI****CNPJ: 38.294.329/0001-85****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações do resultado do período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024 (data da cisão do Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<b>Nota</b>	<b>01/01/2024 a 27/05/2024</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	891
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	(114)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>777</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de operações compromissadas		28
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(5)
		<b>23</b>
<b>Despesas operacionais</b>		
Despesas Cetip	<b>10</b>	(3)
Taxa Bovespa	<b>10</b>	(5)
Taxa de administração	<b>6 e 10</b>	(148)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>10</b>	(3)
Outras receitas/(despesas) operacionais	<b>10</b>	(40)
		<b>(199)</b>
<b>Lucro do período</b>		<b>601</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>8.1</b>	<b>140.000</b>
<b>Lucro/(Prejuízo) por cota integralizada - R\$</b>		<b>4,29</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>103,08</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI**

**CNPJ: 38.294.329/0001-85**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024 (data da cisão do Fundo)**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Lucros (prejuízos) acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>14.000</b>	<b>(545)</b>	<b>571</b>	<b>14.026</b>
Lucro do período		-	-	601	601
Rendimentos apropriados	7	-	-	(196)	(196)
<b>Em 27 de maio de 2024</b>		<b>14.000</b>	<b>(545)</b>	<b>976</b>	<b>14.431</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI****CNPJ: 38.294.329/0001-85****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024 (data da cisão do Fundo)**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>01/01/2024 a 27/05/2024</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento de taxa de administração		(153)
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais		(51)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(204)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		27
Recebimento de cupom e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	341
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	<b>5.2</b>	622
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>990</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	<b>7</b>	(322)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(322)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>464</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>		<b>483</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b>5.1</b>	<b>947</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI**  
**CNPJ: 38.294.329/0001-85**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024 (data da cisão do Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

## 1. Contexto operacional

O CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 07 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 07 de junho de 2021 e o início de suas atividades em 09 de setembro de 2021.

O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII") admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"); (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) letras imobiliárias garantidas (doravante denominados em conjunto como os "Ativos Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

A Ata de Assembleia Geral Especial de Cotistas do Fundo realizada em 16 de maio de 2024 deliberou a realização da cisão por ativos do patrimônio líquido do Fundo, com base no fechamento do 27 de maio de 2024 ("Data da Cisão"), com versão da parcela de seu patrimônio para o CV RE HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo incorporador a em fase de constituição ("Fundo Incorporador"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A parcela do patrimônio do Fundo, a ser vertida para o Fundo Incorporador corresponderá a 72,47% do que o Fundo detiver dos ativos listados abaixo:

- CRI 22A0759327 - quantidade 5.200  
- CRI 22A0759361 - quantidade 2.572  
- CRI 22A0759371 - quantidade 1.918

A incorporação da parcela cindida do Fundo, pelo Fundo Incorporador, está condicionada a deliberação da Administradora deste último, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, aprovando a incorporação, com a subsequente incorporação da parcela cindida, emitindo-se cotas do Fundo Incorporador, a serem distribuídas na proporção da participação de cada um dos Cotistas no valor da parcela cindida do Fundo, na Data da Cisão, de acordo com o valor das cotas do Fundo Incorporador, na mesma data.

As cotas do Fundo estão habilitadas à negociação na B3, entretanto, não há efetivamente negociação das mesmas.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024, sem comparação com o exercício anterior, em função do evento de cisão do Fundo, conforme Nota Explicativa 1.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de julho de 2024.

## 3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

## 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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.

## 3.2 Instrumentos financeiros

### a) Classificação dos instrumentos financeiros

#### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

#### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

#### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

### b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

#### II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

## 3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

### 3.3.1 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### 3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI**  
**CNPJ: 38.294.329/0001-85**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024 (data da cisão do Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

### **3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### **3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### **3.7 Operações compromissadas**

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

### **3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

### **3.9 Lucro/(prejuízo) por cota**

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

## **4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos associados ao Fundo**

#### **4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### **4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### **4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### **4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### **4.1.7 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

#### **4.1.8 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

### **4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI**  
**CNPJ: 38.294.329/0001-85**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024 (data da cisão do Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4.2.1 Risco de crédito**

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. 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.

**4.2.2 Risco de liquidez**

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.

**4.2.3 Risco de mercado**

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 atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

Operações compromissadas

Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Letras Financeiras do Tesouro ("LFT") com recompra em 28/05/2024.

**5.2 De caráter imobiliário**

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

**(a) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)**

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

**Composição da carteira**

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

27/05/2024									
Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
Habitasec Securitizadora	21C0731381	(1)	240ª Série	12/03/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52%	2.031	814	814
Habitasec Securitizadora	21C0731447	(1)	241ª Série	12/03/2021	25/02/2025	IPCA + 11,52%	1.908	1.158	1.158
Habitasec Securitizadora	22A0759327	(1)	321ª Série	07/01/2022	25/12/2025	IPCA + 14,03%	5.200	5.748	5.708
Habitasec Securitizadora	22A0759361	(1)	322ª Série	07/01/2022	25/12/2025	IPCA + 14,03%	2.572	2.887	2.861
Habitasec Securitizadora	22A0759371	(1)	323ª Série	07/01/2022	25/12/2025	IPCA + 14,03%	1.918	2.090	2.079
Canal Companhia de Securitização	22G1162067	(1)	6ª Série	26/07/2022	20/11/2031	IPCA + 13,3%	1.000	937	922
							<b>14.629</b>	<b>13.634</b>	<b>13.542</b>

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securitizadora S.A. (<http://habitasec.com.br>), Canal Companhia de Securitização (<https://canalsecuritizadora.com.br>), Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>), e Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opeacapital.com>).

**Composição por tipo de lastro e devedor**

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	27/05/2024
Habitasec Securitizadora	21C0731381	Colmeia Living Garden Empreendimentos Imobiliários LTDA.	(b), (e), (h), (i), (j), (k), (l)	814
Habitasec Securitizadora	21C0731447	Colmeia Ponta Negra Empreendimentos Imobiliários LTDA - SPE	(b), (e), (g), (i), (j), (k)	1.158
Habitasec Securitizadora	22A0759327	Co-Haut 001 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	(b), (e), (g), (h), (i), (j), (k)	5.708
Habitasec Securitizadora	22A0759361	Co-Haut 001 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	(b), (e), (g), (h), (i), (j), (k)	2.861
Habitasec Securitizadora	22A0759371	Co-Haut 001 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	(b), (e), (h), (i), (j), (k), (l)	2.079
Canal Companhia de Securitização	22G1162067	HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.	(b), (e), (h), (i), (j), (k), (l)	922
				<b>13.542</b>

**Legendas**

**Lastro**

(1) - CCI

**Regime de Garantias**

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Contratos de financiamento
- (g) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditório
- (h) - Aval
- (i) - Fundo de obras
- (j) - Fiança
- (k) - Alienações Fiduciárias de Participações
- (l) - Alienação fiduciária de Quotas

**Movimentação do período**

A movimentação ocorrida na conta de CRI's está descrita a seguir:

**Saldo em 31 de dezembro de 2023**

Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	891
Recebimento de cupom e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(341)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(622)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(114)
<b>Saldo em 27 de maio de 2024</b>	<b>13.542</b>

**6. Encargos e taxa de administração**

Taxa de administração

	27/05/2024
	148
	<b>148</b>

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a (a) 1,10% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a.) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IRIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor de até 0,05% ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

A Taxa de Administração é calculada e paga mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

Além da remuneração que lhe é devida, o Gestor e Consultor Imobiliário fazem jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 10º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo, em duas partes iguais, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive). A Taxa de Performance é calculada conforme fórmula descrita no regulamento.

**CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI**

CNPJ: 38.294.329/0001-85

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024 (data da cisão do Fundo)****Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma**

Em fato relevante publicado em 27 de fevereiro de 2023, foi divulgado que a Gestora e o Consultor Imobiliário decidiram, de forma voluntária, renunciar a sua remuneração, referentes à 0,90% da Taxa de Administração com mínimo mensal de R\$ 25 atualizados pelo IGP-M, prevista no Artigo 28 do Regulamento do Fundo, visando onerar minimamente os investidores com tal taxa ("Isenção"). Adicionalmente, a Isenção ocorrerá até competência de julho de 2023, estimando que a Isenção gere um impacto positivo mensal do resultado do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,19 (dezenove centavos) por cota, de acordo com a quantidade de cotas integralizadas no Fundo na presente data e considerando a última taxa cobrada do Fundo.

Nos Fatos Relevantes publicados em 11 de janeiro de 2024 e 15 de maio de 2024 foi divulgado que a Gestora e o Consultor Imobiliário decidiram, de forma voluntária, e buscando o melhor alinhamento de interesses com os cotistas do Fundo, renunciar a Taxa de Performance prevista no parágrafo 3º, do artigo 28, do Regulamento do Fundo, a qual é provisionada mensalmente e seria paga em 15 de janeiro de 2024, relativa ao segundo semestre de 2023, e em 15 de maio de 2024, relativa ao primeiro semestre de 2024, respectivamente ("Renúncia").

No período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024, o Fundo não incorreu em despesa com taxa de performance.

**7. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 18º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído com antecipação poderá ser pago no 18º dia útil dos meses de Fevereiro e Agosto, ou terá a destinação que lhe der Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência pode ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	27/05/2024
<b>Rendimentos</b>	
Lucro do período	601
Ajuste de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(550)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	114
Outras obrigações	16
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>181</b>
Reversão de rendimentos retidos	15
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>15</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>196</b>
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	126
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>322</b>
<b>Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>2,30</b>
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	108,29%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	15

**8. Patrimônio Líquido****8.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	27/05/2024	
	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	140.000	14.000
	<b>140.000</b>	<b>14.000</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>100,00</b>

**8.2. Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Regulamento Fundo, na medida em que o Gestor identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, para a aquisição e/ou subscrição de Ativos Alvo ou Aplicações Financeiras, o Administrador pode, após o recebimento de recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, aprovar novas emissões de Cotas e a sua colocação, até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 1.000.000, para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão").

Em 7 de junho de 2021 foi aprovada a primeira emissão de cotas do Fundo, no montante total de até R\$200.000, com valor unitário de R\$100,00, totalizando 2.000.000 de cotas. Em 9 de setembro de 2021 foram subscritas e totalmente integralizadas 100.000 cotas, com valor unitário de R\$100,00, totalizando R\$10.000.

Em 30 de novembro de 2021, considerando a aprovação da primeira emissão de cotas, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Subscrição de Cotas e Compromisso de Integralização onde foram subscritas e totalmente integralizadas 30.000 cotas, com valor unitário de R\$100,00, totalizando o montante de R\$3.000.

Em 31 de maio de 2022, considerando a aprovação da primeira emissão de cotas, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Subscrição de Cotas e Compromisso de Integralização onde foram subscritas e totalmente integralizadas 10.000 cotas, com valor unitário de R\$100,00, totalizando o montante de R\$ 1.000.

No período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024, não houve emissão de novas cotas.

**8.3. Amortização de cotas**

De acordo com o Regulamento, o Fundo pode amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações do Gestor.

No período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024, não houve emissão amortização de cotas.

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

	27/05/2024
Gastos com colocação de cotas	545
	<b>545</b>

Durante o período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

**8.5. Reserva de contingência**

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência pode ser procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	27/05/2024
Lucro do período	601
Patrimônio líquido inicial	14.026
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>4,28%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido/prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**10. Encargos debitados ao Fundo**

	27/05/2024	
	Valores	Percentual
Despesas Cetip	3	0,02%
Taxa Bovespa	5	0,04%
Taxa de administração	148	1,04%
Taxa de fiscalização da CVM	3	0,02%
Outras receitas/(despesas) operacionais	40	0,28%
	<b>199</b>	<b>1,40%</b>
<b>Patrimônio líquido médio do período</b>		<b>14.271</b>

**CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI**  
**CNPJ: 38.294.329/0001-85**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024 (data da cisão do Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**11. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

**12. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

**13. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

**14. Partes relacionadas**

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

**15. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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 estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas 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	27/05/2024			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Operações compromissadas	947	-	-	947
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	13.542	-	13.542
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>13.542</b>	<b>-</b>	<b>14.489</b>

As demonstrações das mudanças das Operações Compromissadas e Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) respectivamente.

**16. Outras informações**

**16.1** Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**16.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**16.3** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

**16.4** No período de 01 de janeiro de 2024 a 27 de maio de 2024, não houve alteração no Regulamento do Fundo.

**16.5** No Fato Relevante publicado em 15 de maio de 2024 dispõe que a gestora e o consultor imobiliário decidiram, de forma voluntária, e buscando o melhor alinhamento de interesses com os cotistas do Fundo, renunciar a Taxa de Performance prevista no parágrafo 3º, do artigo 28, do Regulamento do Fundo, a qual é provisionada mensalmente e seria paga em 15 de maio de 2024 – relativa ao primeiro semestre de 2024, até que o Fundo realize o encerramento da sua próxima emissão de cotas ("Renúncia").

**17. Eventos subsequentes**

Em 27 de junho de 2024, através de Fato Relevante, o Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, que restou aprovado, na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de maio de 2024, através do procedimento de consulta forma, a cisão por ativos do patrimônio líquido do Fundo, com base no fechamento de 27 de maio de 2024, com versão da parcela cindida do patrimônio para o CV RE High Yield Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. Como consequência da aprovação, a parcela do patrimônio do Fundo, a ser vertida para o Fundo Incorporador corresponderá a, aproximadamente, 73,79% do que o Fundo detiver dos ativos 22A0759327, 22A0759361 e 22A0759371. O Fundo terá 36.699 quantidades após a cisão.

Mayara Lopes  
Contadora  
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*