

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 31 de dezembro de 2023
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 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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 esse principal assunto 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 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 13.728 mil que representava 97,88% 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 exercício 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 exercício 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, 20 de março 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)****Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	483	3,44%	1.354	10,19%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	13.728	97,88%	12.491	93,96%
Outros créditos		1	0,01%	1	0,01%
Total do ativo		14.212	101,33%	13.846	104,15%
Passivo					
	Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	126	0,90%	464	3,49%
Provisões e contas a pagar		60	0,43%	88	0,66%
Total do passivo		186	1,40%	552	4,15%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	14.000	99,81%	14.000	105,31%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(545)	-3,89%	(545)	-4,10%
Lucros (prejuízos) acumulados		571	4,07%	(161)	-1,21%
Total do patrimônio líquido		14.026	100,00%	13.294	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		14.212	101,40%	13.846	104,15%

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 resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	2.353	1.337
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	14	(95)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	273	1.144
Resultado líquido de atividades imobiliárias		2.640	2.386
Outros ativos financeiros			
Receitas de operações compromissadas		91	225
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(20)	(78)
		71	147
Despesas operacionais			
Despesas Cetip	10	(8)	(5)
Taxa Bovespa	10	(12)	(11)
Taxa Anbima	10	(1)	(1)
Taxa de administração	6 e 10	(409)	(311)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(7)	(7)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(31)	(26)
		(468)	(361)
Lucro do exercício		2.243	2.172
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	140.000	140.000
Lucro/(Prejuízo) por cota integralizada - R\$		16,02	15,51
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		100,19	94,96

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		13.000	(475)	(349)	12.176
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	1.000	-	-	1.000
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(70)	-	(70)
Lucro do exercício		-	-	2.172	2.172
Rendimentos apropriados	7	-	-	(1.984)	(1.984)
Em 31 de dezembro de 2022		14.000	(545)	(161)	13.294
Lucro do exercício		-	-	2.243	2.243
Rendimentos apropriados	7	-	-	(1.511)	(1.511)
Em 31 de dezembro de 2023		14.000	(545)	571	14.026

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) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(438)	(272)
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais		(58)	(21)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(20)	(65)
Caixa líquido das atividades operacionais		(516)	(358)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		91	225
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	(2.963)	(10.809)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	297	2.999
Recebimento de cupom e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2	1.922	2.263
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2	2.147	2.117
Caixa líquido das atividades de investimento		1.494	(3.205)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	-	1.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	-	(70)
Rendimentos distribuídos	7	(1.849)	(1.747)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(1.849)	(817)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(871)	(4.381)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	1.354	5.735
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	483	1.354

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

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.

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis 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 em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de março 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 do exercício, 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.

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.

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 em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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:

l) 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 exercício.

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:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. 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.

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

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 em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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, mantêm 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

31/12/2023	31/12/2022
483	1.354
483	1.354

Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTN") com recompra em 02/01/2024 (2022 - 02/01/2023).

5.2 De caráter imobiliário

Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

31/12/2023	31/12/2022
13.728	12.491
13.728	12.491

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:

31/12/2023									
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	(2)	240ª Série	12/03/2021	25/02/2025	IPCA + 11.52%	2.031	1.265	1.255
Habitasec Securitizadora	21C0731447	(2)	241ª Série	12/03/2021	25/02/2025	IPCA + 11.52%	1.908	1.337	1.330
Habitasec Securitizadora	22A0759327	(2)	321ª Série	07/01/2022	25/12/2025	IPCA + 14.03%	5.200	5.444	5.460
Habitasec Securitizadora	22A0759361	(1)	322ª Série	07/01/2022	25/12/2025	IPCA + 14.03%	2.572	2.735	2.736
Habitasec Securitizadora	22A0759371	(2)	323ª Série	07/01/2022	25/12/2025	IPCA + 14.03%	1.918	1.979	1.990
Canal Companhia de Securitização	22G1162067	(2)	6ª Série	26/07/2022	20/11/2031	IPCA + 13.3%	1.000	947	957
							14.629	13.707	13.728

31/12/2022									
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	22A0759327	(2)	321ª Série	07/01/22	25/12/2025	IPCA + 14.03%	1.500	5.115	5.027
Habitasec Securitizadora	21C0731381	(2)	240ª Série	12/03/21	25/02/2025	IPCA + 11.52%	1.500	2.072	2.020
Habitasec Securitizadora	21C0731447	(2)	241ª Série	12/03/21	25/02/2025	IPCA + 11.52%	5.200	1.949	1.911
Habitasec Securitizadora	22A0759361	(1)	322ª Série	07/01/22	25/12/2025	IPCA + 14.03%	1.000	1.609	1.566
Canal Companhia de Securitização	22G1162067	(2)	6ª Série	26/07/22	20/11/2031	IPCA + 13.3%	1.600	945	937
Opea Securitizadora S.A.	22C1240815	(2)	436ª Série	25/03/22	27/03/2026	IPCA + 12%	1.908	711	697
Opea Securitizadora S.A.	22C1240846	(2)	498ª Série	25/03/22	27/03/2026	IPCA + 12%	2.031	341	333
							14.739	12.742	12.491

As informações sobre os referidos CRIs 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.opecapital.com>).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2023
Habitasec Securitizadora	21C0731381	Colmeia Living Garden Empreendimentos Imobiliários LTDA.	(b), (e), (h), (i), (j), (k), (l)	1.255
Habitasec Securitizadora	21C0731447	Colmeia Ponta Negra Empreendimentos Imobiliários LTDA - SPE	(b), (e), (g), (i), (j), (k)	1.330
Habitasec Securitizadora	22A0759327	Co-Haut 001 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	(b), (e), (g), (h), (i), (j), (k)	5.460
Habitasec Securitizadora	22A0759361	HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.	(b), (e), (g), (h), (i), (j), (k)	2.736
Habitasec Securitizadora	22A0759371	Co-Haut 001 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	(b), (e), (h), (i), (j), (k), (l)	1.990
Canal Companhia de Securitização	22G1162067	Co-Haut 001 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	(b), (e), (h), (i), (j), (k), (l)	957
				13.728

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2022
Habitasec Securitizadora	22A0759327	Co-Haut 001 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	(b), (e), (g), (h), (i), (j), (k)	5.027
Habitasec Securitizadora	21C0731381	Colmeia Living Garden Empreendimentos Imobiliários LTDA.	(b), (e), (h), (i), (j), (k), (l)	2.020
Habitasec Securitizadora	21C0731447	Colmeia Ponta Negra Empreendimentos Imobiliários LTDA - SPE	(b), (e), (g), (i), (j), (k)	1.911
Habitasec Securitizadora	22A0759361	HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.	(b), (e), (g), (h), (i), (j), (k)	1.566
Canal Companhia de Securitização	22G1162067	Co-Haut 001 Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	(b), (e), (h), (i), (j), (k), (l)	937
Opea Securitizadora S.A.	22C1240815	SPE MÔNACO INCORPORADORA LTDA.	(b), (e), (g), (h), (i), (j), (k), (m)	697
Opea Securitizadora S.A.	22C1240846	ROMA INCORPORADORA LTDA.	(b), (e), (g), (h), (i), (j), (k), (m)	333
				12.491

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - CCB

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 Creditórios
(h) - Aval
(i) - Fundo de obras
(j) - Fundo de obras
(k) - Alienações Fiduciárias de Participações
(l) - Alienação fiduciária de Quotas
(m) - Fiança

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 em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício	
A movimentação ocorrida na conta de CRI's está descrita a seguir:	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	6.675
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	10.809
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	1.337
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(95)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.999)
Recebimento de cupom e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(2.263)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.117)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	1.144
Saldo em 31 de dezembro de 2022	12.491
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	2.963
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	2.353
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	14
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(297)
Recebimento de cupom e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(1.922)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.147)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	273
Saldo em 31 de dezembro de 2023	13.728

6. Encargos e taxa de administração

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	409	311
	409	311

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 IFIX, 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 1o 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.

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.

Em fato relevante publicado em 13 de julho de 2023 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 14 de julho de 2023 – relativa ao primeiro semestre de 2023 ("Renúncia"). Nesses termos, a Taxa de Performance voltará a ser cobrada normalmente a partir do segundo semestre de 2023.

No Fato Relevante publicado em 11 de janeiro 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 ("Renúncia").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 como 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:

Rendimentos	31/12/2023	31/12/2022
Lucro do exercício	2.243	2.172
Ajuste de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(431)	926
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(273)	(1.144)
Outras obrigações	1	30
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	1.540	1.984
Retenção de rendimentos	(29)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(29)	-
Rendimentos declarados	1.511	1.984
Rendimentos a distribuir	(126)	(464)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	464	227
Rendimentos líquidos pagos no exercício	1.849	1.747
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	13,21	12,48
% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,12%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(29)	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2023	31/12/2022
	Quantidade	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	140.000	140.000
	140.000	140.000
	100,00	100,00

Valor por cota (valor expresso em reais)

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.

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 em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve emissão amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos com colocação de cotas	545	545
	545	545

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas. (2022 - R\$ 70)

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 refiram 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro do exercício	2.243	2.172
Patrimônio líquido inicial	13.294	12.172
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	14.000
Gastos com colocação de cotas	-	(545)
	-	13.455
	16,87%	8,47%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) 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

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas Cetip	8	0,06%	5	0,04%
Taxa Bovespa	12	0,09%	11	0,08%
Taxa Anbima	1	0,01%	1	0,01%
Taxa de administração	409	2,97%	311	2,34%
Taxa de fiscalização da CVM	7	0,05%	7	0,05%
Outras receitas/(despesas) operacionais	31	0,23%	26	0,20%
	468	3,41%	361	2,72%
	13.754		13.288	

Patrimônio líquido médio do exercício

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 exercício, 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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Total do ativo

31/12/2023			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	483	-	483
-	13.728	-	13.728,00
-	14.211	-	14.211

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Total do ativo

31/12/2022			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	1.354	-	1.354
-	12.491	-	12.491
-	13.845	-	13.845

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 em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 31 de dezembro de 2024.
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 - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 16.4** No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve alteração no Regulamento do Fundo.
- 17. Eventos subsequentes**
- 17.1** No Fato Relevante divulgado em 11 de janeiro de 2024, 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 Regulamento do Fundo a qual é provisionada mensalmente e seria paga em 15 de janeiro de 2024 - relativa ao segundo semestre de 2023. Após cumprido o descrito acima, a Taxa de Performance voltará a ser cobrada.

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

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *