

CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI

CNPJ nº 38.294.329/0001-85

FATO RELEVANTE

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de administrador fiduciário ("Administradora") do **CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 38.294.329/0001-85 ("Fundo"), comunicamos aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, em 18 de março de 2025, foi formalizado, pela Administradora, o "*INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI*" ("Ato de Aprovação da Oferta"), aprovando, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), de, no mínimo, **200.000 (duzentos mil)** cotas e, no máximo, **1.000.000 (um milhão)** cotas, em série única, todas nominativas e escriturais, conforme as características constantes do Regulamento, perfazendo o montante total de, no mínimo, **R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)** e, no máximo, **R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)** ("Montante Total da Oferta"), podendo tal montante ser aumentado em até **20% (vinte por cento)** em relação ao valor máximo inicialmente ofertado, ou seja, um valor adicional de **R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)**, em função do exercício da opção de emissão de lote adicional ("Lote Adicional"), no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por cada cota emitida ("Cota"), a qual será objeto de oferta pública destinada a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VII, alínea (a), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Instrução da CVM nº 472, 31 de outubro de 2008 ("ICVM 472"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). As principais características da Oferta estão descritas no Ato de Aprovação da Oferta.

A Oferta consistirá na distribuição das Cotas sob coordenação e distribuição da Administradora ("Coordenador Líder"), sendo destinada aos Investidores Profissionais.

Será admitida a distribuição parcial da Emissão no valor de **R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)** ("Captação Mínima"), nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Emissão será cancelada, nos termos do Artigo 73 da Resolução CVM 160. Caso a Emissão seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores e cotistas que tenham exercido seu direito de preferência, nos termos do Regulamento e do Ato de

Aprovação da Oferta ("Direito de Preferência"), acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, em linha com a regulamentação aplicável, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Emissão ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Emissão, que será divulgado pela Administradora. Na hipótese de colocação parcial da Emissão, o saldo das Cotas não colocadas será cancelado pela Administradora.

Os demais termos e condições da Captação Mínima encontram-se descritos nos documentos da Oferta.

As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"), observado o disposto no § 4º do Artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").

O preço de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão");

Será permitida a distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação da quantidade mínima de **200.000 (duzentos mil)** Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), com o cancelamento do saldo de Cotas não colocado, respeitando o montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta de **R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)**.

Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) em relação ao valor máximo inicialmente ofertado, ou seja, um valor adicional de **R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)**, em função do exercício do Lote Adicional.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores Profissionais (inclusive os cotistas e os terceiroscessionários que exercerem o Direito de Preferência), nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos documentos de aceitação da Oferta, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos da regulamentação vigente aplicável ("Investimentos Temporários"), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor Profissional e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos cotistas e aos Investidores Profissionais, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores Profissionais deverão efetuar a devolução do respectivo documento de aceitação da Oferta, das Cotas

cujos valores tenham sido restituídos.

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à segunda emissão de Cotas do Fundo, haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência. Conforme disposto no Regulamento, fica assegurado aos cotistas o direito de preferência na Oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, em conformidade com os procedimentos adotados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”) e pelo escriturador, bem como pela regulamentação aplicável, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao Direito de Preferência está definida nos documentos que aprovaram a Emissão. Adicionalmente, tanto para exercício, bem como para a cessão do Direito de Preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Ademais, o fator de proporção para subscrição de Cotas é equivalente a: 2,724869887462.

Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: **(i)** até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do escriturador: **(a)** o cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do escriturador (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Profissionais, exclusivamente por meio do escriturador, na data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme procedimentos operacionais do escriturador e desde que seja verificado pelo escriturador que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta. Não será permitida a negociação do Direito de Preferência entre cotistas ou terceiros cessionários na B3, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os cotistas: **(i)** deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o fator de proporção para subscrição de Cotas; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos nos documentos da Oferta. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, conforme o caso.

AOS INTERESSADOS NO EXERCÍCIO DO SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA É RECOMENDADO QUE ENTREM EM CONTATO COM A CORRETORA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS E PRAZOS ADOTADOS POR ESSA CORRETORA, QUE PODERÃO SER DISTINTOS DOS PRAZOS DA B3 E DO ESCRITURADOR, CONFORME O CASO.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na data prevista no cronograma da Oferta, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”), nos termos do Artigo 13 da Resolução CVM 160, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os investidores da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta constam no Ato de Aprovação da Oferta e serão descritos nos documentos da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste fato relevante (“Fato Relevante”), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato de Aprovação da Oferta.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO NOS TERMOS DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DOS DEMAIS DOCUMENTOS REFERENTES AO FUNDO.

A CVM NÃO REALIZARÁ ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 20 de março de 2025.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
(Administradora do Fundo)