

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 30 de abril de 2025
e relatório do auditor independente**



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Shape the future
with confidence

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada

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 Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de abril de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa o período de 1º de janeiro a 30 de abril de 2025 (data da incorporação pelo Fundo), 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 Responsabilidade Limitada em 30 de abril de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 30 de abril de 2025, 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.

Ênfase

Incorporação de fundo de investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 em Assembleia Geral Especial de Cotistas realizada em 24 de abril de 2025, foi aprovada a incorporação pelo Fundo das cotas do CV RE High Yield Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada no fechamento de 30 de abril de 2025. As demonstrações financeiras referentes ao período de 1º de janeiro a 30 de abril de 2025, elaboradas em decorrência da incorporação, não apresentam o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa de forma comparativa com o período anterior. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.



Shape the future
with confidence

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 cada 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

Em 30 de abril de 2025, o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), mensurados ao seu valor justo, totalizava R\$ 2.036 mil, representando 66,49% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este assunto como um principal assunto de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras do Fundo, à suscetibilidade da carteira aos riscos de crédito e liquidez das contrapartes, e ao fato de que sua precificação envolve técnicas de valorização que requerem um grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar os riscos de existência, titularidade e valorização dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários incluíram, entre outros, a revisão da documentação de titularidade dos ativos, como contratos, escrituras e registros em cartório. Também realizamos o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante e as informações divulgadas pelas securitizadoras. Verificamos as liquidações financeiras relacionadas a compras, vendas, amortizações de principal e pagamentos de juros ocorridos no exercício. Além disso, analisamos as garantias envolvidas nos CRIs, avaliando sua adequação e a qualidade dos ativos subjacentes. Para a análise do valor justo dos investimentos, contamos com o apoio de especialistas em avaliação, que nos auxiliaram na valorização dos ativos com base em dados de mercado. Também avaliamos a adequação dos procedimentos adotados para a análise dos riscos de mercado, crédito e liquidez associados aos CRIs. Adicionalmente, examinamos a adequação das divulgações sobre o assunto, conforme incluídas na nota explicativa nº 5.2 (a) das demonstrações financeiras.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria realizados para as aplicações em CRIs, que estão consistentes com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos



Shape the future
with confidence

que os critérios e premissas adotados pela Administradora estão adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Avaliação de aplicações em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos

Conforme apresentado no balanço patrimonial, o investimento em operações compromissadas representava 27,96% do patrimônio líquido do Fundo e totalizava R\$ 856 mil. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de operações compromissadas foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de operações compromissadas detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através da reprecificação dessas operações e inspeção da liquidação subsequente na data do vencimento do título. Adicionalmente, examinamos a adequação das divulgações sobre o assunto, conforme incluídas na nota explicativa nº 5.1 das demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as operações compromissadas, que está consistente com a avaliação da Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis 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,



Shape the future
with confidence

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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



**Shape the future
with confidence**

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 os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos 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, 18 de setembro de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rui Borges', written over a faint grid pattern.

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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)****Balço patrimonial em 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo)**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/04/2025	% do PL
Circulante			
Disponibilidades			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	5.1	856	27,96%
De natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2(a)	2.036	66,49%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2(b)	205	6,69%
Negociação e intermediação de valores		43	1,40%
Outros créditos		4	0,13%
		3.144	102,68%
Total do ativo		3.144	102,68%
Passivo	Nota	30/04/2025	% do PL
Circulante			
Provisões e contas a pagar	16.4	82	2,68%
Total do passivo		82	2,27%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	3.669	119,82%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(545)	-17,80%
Lucros (prejuízos) acumulados		(62)	-2,02%
Total do patrimônio líquido		3.062	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		3.144	102,27%

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

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada**(Anteriormente denominado 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)****Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo)**

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

	Nota	01/01/2025 a 30/04/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2(a)	128
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2(a)	(299)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs		9
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	5.2(b)	(161)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(323)
Outros ativos financeiros		
Receitas de operações compromissadas		35
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(8)
		27
Despesas operacionais		
Despesas Cetip	10	(2)
Taxa Bovespa	10	(2)
Taxa de administração	6 e 10	(210)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(2)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(19)
		(235)
Prejuízo líquido do período		(531)
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	36.699
Prejuízo por cota integralizada - R\$		(14,47)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		83,43

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

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo)**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2024		3.669	(545)	482	3.606
Prejuízo do período		-	-	(531)	(531)
Rendimentos apropriados	7	-	-	(13)	(13)
Em 30 de abril de 2025		3.669	(545)	(62)	3.062

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

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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)****Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo)**

Em milhares de Reais

	Nota	01/01/2025 a 30/04/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa Bovespa		(7)
Rendimentos de operações compromissadas		35
Pagamento de taxa de administração		(181)
Pagamento de despesa de auditoria e custódia		(18)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(8)
Caixa líquido das atividades operacionais		(179)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs		9
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2(b)	(241)
Recebimento de cupom e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2(a)	123
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2(a)	187
Caixa líquido das atividades de investimento		78
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	7	(15)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(15)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(116)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5.1	972
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	856

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

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do O CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI ("Classe ou Fundo"). foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 07 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, 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.

Conforme deliberado na Ata de Assembleia Especial de Cotistas de 24 de abril de 2025, foi aprovada a incorporação do patrimônio do CV RE High Yield Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada inscrito no CNPJ sob o nº 55.219.089/0001-73 ("Classe Incorporada"). A incorporação da Classe Incorporada será efetivada no fechamento do dia 30 de abril de 2025 ("Data da Incorporação"), de acordo com as premissas abaixo relacionadas:

- a) a incorporação da Classe Incorporada ao patrimônio da Classe, mediante emissão de novas cotas da Classe, a serem atribuídas aos cotistas da Classe Incorporada, respectivamente, em substituição e proporcionalmente aos seus direitos extintos;
- b) essa relação de substituição das cotas será determinada pela divisão do patrimônio líquido da Classe Incorporada pelo valor da cota da Classe, ambos apurados pelos critérios usuais contábeis, com base nas posições da Data de Incorporação.

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 pelas Resoluções CVM nº 516/11, 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025, sem comparação com o período anterior, em função do evento de incorporação do Fundo, conforme Nota Explicativa 1.

As demonstrações financeiras em 30 de abril de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 18 de setembro de 2025.

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.

3.2 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 associadas 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

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3.1 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do período, 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.

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 período 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.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 gestão do Fundo adota práticas sistemáticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira de ativos, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 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.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação criteriosa de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.7 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.

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

30/04/2025

856

856

Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Letras do Tesouro Nacional ("LTN") com recompra em 02/05/2025.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

30/04/2025
2.036
2.036

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:

30/04/2025									
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 S.A.	21C0731381	(2)	240ª Série	12/03/2021	26/12/2025	IPCA+11,52000%	2.031	347	335
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731447	(2)	241ª Série	12/03/2021	26/12/2025	IPCA+11,52000%	1.908	1.131	1.094
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G1162067	(2)	6ª Série	26/07/2022	20/12/2031	IPCA+13,30000%	1.000	909	607
							4.939	2.387	2.036

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>).**Composição por tipo de lastro e devedor**

30/04/2025					30/04/2025
Emissor	Ativo	Devedor	Garantia		
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731381	Colmeia Living Garden Empreendimentos Imobiliários LTDA.	(b), (g), (h), (k)		335
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731447	Colmeia Ponta Negra Empreendimentos Imobiliários LTDA - SPE	(b), (g), (h), (k)		1.094
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G1162067	HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.	(e), (g), (h), (k), (l), (m)		607
					2.036

Legendas

Lastro	Regime de Garantias
(1) - Lastro em financiamento imobiliário.	(a) - Regime fiduciário
(2) - CCB	(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) - Alienações Fiduciárias de Participações
	(k) - Alienação fiduciária de Quotas
	(l) - Fiança
	(m) - Fundo de Despesas

Movimentação do período

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

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	128
Recebimento de cupom e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(123)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(187)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(299)
Saldo em 30 de abril de 2025	2.036

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's

30/04/2025
205
205

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor da patrimonial do fundo investido.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/04/2025					
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FII	Não	TVM	5.990	8,85	53
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FII (*)	Não	TVM	6.100	8,91	54
CV RE HIGH YIELD FII (*) (**)	Não	TVM	2.409	27,2	66
VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII (*)	Não	TVM	3.410	9,39	32
					205

Legendas:

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(**) Fundos geridos pela CVPAR Investimentos Ltda.

Resumo das características dos empreendimentos imobiliários do FII**MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FII**

Fundo administrado pelo Banco Daycoval SA, foi constituído em 05 de maio de 2022, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 26 de maio do mesmo ano, com prazo indeterminado de duração. O Fundo investe majoritariamente em Certificado de Recebíveis Imobiliários e outros Fundo de Investimento Imobiliário.

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FII

Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 20 de fevereiro de 2020, sob forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações em 13 de maio de 2021, com prazo de duração indeterminado. O Fundo investe majoritariamente em Certificado de Recebíveis Imobiliários e em Fundo de Investimento Imobiliário. O Fundo também detém 100% do empreendimento imobiliário denominado Galpão Santa Cruz, galpão logístico localizado na Estrada da Lama Preta, nº 2705, Santa Cruz - Rio de Janeiro - RJ, e está construído sobre um terreno de 377.041,59 m² objeto da matrícula n.º235.358 do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Rio De Janeiro, possuindo uma área construída de 100.514,92 m².

CV RE HIGH YIELD FII

Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do CV RE High Yield Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 21 de maio de 2024, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 27 de maio de 2024, a partir da cisão de cotas do CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI. O Fundo é destinado a investidor profissional. A carteira do Fundo é composta majoritariamente por Certificado de Recebíveis Imobiliários.

VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe única de Cotas do Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada, foi constituído em 02 de março de 2018, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 27 de julho de 2018 e é destinado a investidores em geral. O Fundo investe majoritariamente em Certificado de Recebíveis Imobiliários.

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do período**Saldo em 31 de dezembro de 2024**

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	241
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's (*)	(43)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	(161)
Saldo em 30 de abril de 2025	205

(*) Inclui as operações não liquidadas registradas na rubrica "Negociação e intermediação de valores".

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

30/04/2025
210
210

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").

Em Fato Relevante publicado em 05 de agosto 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, compreendida no período de julho de 2024 a janeiro de 2025. Nesses termos, a Taxa de Performance voltará a ser cobrada normalmente a partir de fevereiro de 2025.

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo), o Fundo não incorreu em despesa com taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuiu 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	01/01/2025 a
	30/04/2025
Prejuízo líquido do período	(531)
Ajuste de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(5)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	161
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	299
Outras obrigações	74
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(2)
Reversão de rendimentos	15
(+) Parcela dos rendimentos revertidos no Fundo	15
Rendimentos declarados	13
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	2
Rendimentos líquidos pagos no período	15
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	0,41
% do resultado período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%
Diferença entre prejuízo base caixa e rendimentos declarados	15

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

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

30/04/2025	
Quantidade	R\$
36.699	3.669
36.699	3.669
	99,97

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

Conforme publicado em Assembleia Geral Especial de Cotistas de 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. A parcela do patrimônio do Fundo, a ser vertida para o Fundo Incorporador correspondera a 73,79% do que o Fundo detiver dos ativos: (i) 22A0759327, (ii) 22A0759361 e (iii) 22A0759371. Esses ativos totalizavam na data da cisão o montante de R\$10.648

No período de 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo), 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 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo), não houve emissão amortização de cotas.

8.4. Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/04/2025

545

545

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo), Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

8.5. Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflagração 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.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo), o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Prejuízo líquido do período
Patrimônio líquido inicial

30/04/2025

(531)

3.606

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

-14,73%

(*) 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

	01/01/2025 a 30/04/2025	
	Valores	Percentual
Despesas Cetip	2	0,06%
Taxa Bovespa	2	0,06%
Taxa de administração	210	6,16%
Taxa de fiscalização da CVM	2	0,06%
Outras receitas/(despesas) operacionais	19	0,56%
	235	6,90%
Patrimônio líquido médio do período		3.410

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 de 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo), o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 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:

CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ativos	30/04/2025			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	856	-	-	856
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	2.036	-	2.036
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs	-	205	-	205
Total do ativo	856	2.241	-	3.097

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 No período de 1º de janeiro de 2025 a 30 de abril de 2025 (data da incorporação do Fundo), não houve alteração no Regulamento do Fundo.

16.4 Provisões e contas a pagar refere-se principalmente ao saldo de taxa de administração de R\$ 61, auditoria externa de R\$ 12 e outras provisões R\$ 9.

16.5 Em 20 de março de 2025, foi publicado o anúncio de início da oferta pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do CVPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI, inscrito no CNPJ sob o nº 38.294.329/0001-85 ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), realizada segundo o rito de registro automático, nos termos do Art. 26, inciso VII, alínea (a), da Resolução CVM 160, para distribuição 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 do Fundo ("Regulamento"), todas com valor unitário, para fins de subscrição e integralização, de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de, no mínimo, R\$ 20.000 e, no máximo, R\$ 100.000, considerando, ainda, que o montante inicial da Oferta e a quantidade de cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao valor máximo inicialmente ofertado, ou seja, um valor adicional de R\$ 20.000, em função do exercício da opção de emissão de lote adicional ("Lote Adicional"). As novas cotas adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pela Administradora e/ou pelo coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), até o encerramento da Oferta.

17. Eventos subsequentes

Em 24 de abril de 2025, foi publicado o Ato de Deliberação do Administrador, comunicado que em 03 de dezembro de 2024 foi devidamente aprovada pelos Cotistas em sede de Assembleia Geral, a adaptação do Fundo e seu Regulamento aos ditames do Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, sendo que sua denominação passou a ser CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada e a nova classe única será denominada Classe Única Do CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Responsabilidade Limitada.

Em 05 de maio de 2025, através de Fato Relevante, o Fundo comunicou aos Cotistas e ao mercado em geral a ratificação do anúncio de início da oferta. O montante de cotas distribuídas no âmbito da Oferta, o qual passará a ser composta por no mínimo, 200.000 (duzentas mil) cotas e, no máximo, 1.000.000 (um milhão) cotas do Fundo ("Cotas"), no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, perfazendo o montante de até R\$ 100.000. Ainda, vem comunicar que para todos os fins, o preço da integralização das Cotas no âmbito da Oferta será de R\$90,97 (noventa reais e noventa e sete centavos).

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *