Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 12.989.974/0001-29)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Caixa Fundo de Investimento Imobiliário
Porto Maravilha - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa - método direto para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

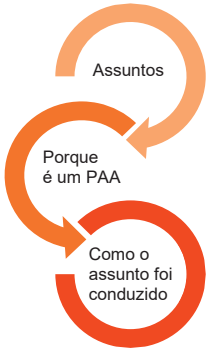
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as 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 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) 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.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, Edifício B32, 16º,
São Paulo, SP, Brasil, 04538-132
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") (Notas 3(d) e 5(b))	
Conforme apresentado no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantém aplicações em Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC"), os quais são mensurados pelo seu valor justo. A mensuração do valor justo dos CEPAC é obtida por meio da metodologia de avaliação para mensuração do valor justo, com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada que considera, entre outras premissas, as áreas passíveis de utilização dos certificados ao final do exercício e o potencial fluxo de caixa residual. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo dos CEPAC, com o envolvimento de julgamento, por parte da administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento continua sendo considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração do valor justo dos CEPAC. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada utilizado como base para mensuração do valor justo dos CEPAC. Com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base amostral, os principais critérios e premissas adotadas na metodologia de cálculo pela administração e empresa especializada, na construção do modelo de mensuração. Consideramos que os principais critérios e premissas adotadas pela administração na mensuração do valor justo dos CEPAC divulgadas nas demonstrações financeiras são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração 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 imobiliários 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 detectam 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 de uma 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 do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 essas demonstrações financeiras representam as

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 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, 29 de maio de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Luis Carlos Matias Ramos
Signed By: LUIS CARLOS MATIAS RAMOS:10300704828
CPF: 10300704828
Signing Time: 29 May 2026 | 18:51 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
00FA2238B04A...

Luis Carlos Matias Ramos
Contador CRC 1SP171564/O-1

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 12.989.974/0001-29
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	31.12.2025	%PL	31.12.2024	%PL
Ativo					
Circulante					
Disponibilidades	**4**	19	0,00 %	11	0,00 %
Operações Compromissadas - Letras Financeiras do Tesouro	**4**	110.065	1,59 %	-	-
Operações Compromissadas - Letras do Tesouro Nacional	**4**	-	-	61.637	0,84 %
Ativos financeiros de natureza imobiliária		52.314	0,76 %	132.946	1,82 %
Fundo de Investimento Imobiliário	**5.a**	-	-	21	0,00 %
CEPAC	**5.b**	52.314	0,76 %	132.925	1,82 %
Aluguéis a Receber	**6**	1.395	0,02 %	1.308	0,02 %
Despesas Antecipadas		1.015	0,01 %	998	0,01 %
Contas a Receber	**8**	68.803	0,99 %	78.406	1,07 %
Estoque de imóveis para venda e terrenos		315.759	4,56 %	209.544	2,87 %
Estoque de terrenos	**10**	310.938	4,49 %	189.644	2,60 %
Imóveis para venda - em construção	**11.a**	4.821	0,07 %	19.900	0,27 %
Total do ativo circulante		**549.370**	**7,94 %**	**484.850**	**6,64 %**
Não circulante					
Realizável a Longo Prazo					
Ativos financeiros de natureza imobiliária		5.948.010	85,93 %	6.258.687	85,69 %
Investimento em Sociedade de Propósito Específico - SPE	**5.c**	16.737	0,24 %	15.726	0,22 %
CEPAC	**5.b**	5.931.273	85,69 %	6.242.961	85,48 %
Adiantamento por conta de imobilizações	**7**	-	-	155.326	2,13 %
Despesas Antecipadas		5.364	0,08 %	6.384	0,09 %
Depósitos Judiciais	**10.b**	40.814	0,59 %	40.814	0,56 %
Contas a Receber	**8**	133.809	1,93 %	83.870	1,15 %
Propriedades para Investimento					
Imóveis para renda		300.329	4,34 %	360.300	4,93 %
Imóveis para renda - em construção	**11.b**	129.919	1,88 %	160.300	2,19 %
Imóveis para renda - acabados	**11.c**	170.410	2,46 %	200.000	2,74 %
Total do ativo não circulante		**6.428.326**	**92,87 %**	**6.905.381**	**94,55 %**
Total do ativo		**6.977.696**	**100,81 %**	**7.390.231**	**101,19 %**
Passivo					
Circulante					
Obrigações por Compra de CEPAC e Obrigação pelo Ressarcimento de Integralização Extraordinária FII RP	**12b**	31.153	0,45 %	31.153	0,43 %
Taxa de custódia a pagar	**24**	83	0,00 %	91	0,00 %
Provisões e contas a pagar		276	0,00 %	643	0,01 %
Consultoria imobiliária a pagar		1.133	0,02 %	1.450	
Taxa de administração a pagar	**20**	1.282	0,02 %	1.396	0,02 %
Total do passivo circulante		**33.927**	**0,49 %**	**34.733**	**0,48 %**
Não circulante					
Obrigações por Compra de CEPAC e Obrigação pelo Ressarcimento de Integralização Extraordinária FII RP	**12b**	-	-	31.153	0,43 %
Ações judiciais a pagar	**12a**	19.379	0,28 %	19.379	0,27 %
Adiantamentos de clientes		292	0,00 %	292	0,00 %
Consultoria imobiliária a pagar		2.032	0,03 %	1.190	
Condomínios		177	0,00 %	-	-
Total do passivo não circulante		**21.880**	**0,32 %**	**52.014**	**0,71 %**
Total do passivo		**55.807**	**0,81 %**	**86.747**	**1,19 %**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	**16**	5.000.000	72,23 %	5.000.000	68,46 %
Lucros acumulados		1.921.889	27,77 %	2.303.484	31,54 %
Total do patrimônio líquido		**6.921.889**	**100,00 %**	**7.303.484**	**100,00 %**
Total do passivo e patrimônio líquido		**6.977.696**	**100,81 %**	**7.390.231**	**101,19 %**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 12.989.974/0001-29
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Propriedades para investimento			
Receita líquida de aluguel	**11.c**	15.148	14.917
Receita de aluguel		16.152	16.029
(-) Benefícios Concedidos		(1.004)	(1.112)
Multa sobre contratos de aluguel		177	42
Ajuste a valor justo – Imóveis destinados para renda	**11.b e 11.c**	(59.971)	(36.000)
Manutenção de imóveis para renda	**11.c**	(2.467)	(2.070)
Despesas tributárias sobre imóveis		(23)	(1.075)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(47.136)**	**(24.186)**
Propriedades para venda			
Venda de terrenos	**10.a**	43.185	-
Custo dos terrenos vendidos	**10.a**	(11.533)	-
Reversão/ Ajuste por impairment – Imóveis destinados para venda e terrenos	**10 e 11.a**	(49.537)	100
Manutenção de imóveis para venda		(1.165)	(1.707)
Despesas tributárias sobre imóveis para venda		(2.085)	(6.157)
Resultado líquido de propriedades venda		**(21.135)**	**(7.764)**
Demais ativos financeiros de natureza imobiliária			
CEPAC			
Ajuste a valor justo - CEPAC	**5.b**	(306.828)	(1.037.606)
Prejuízo na venda de CEPAC		-	(47)
Lucros na venda de CEPAC	**5.b**	10.060	-
Outros			
Resultado de Equivalência Patrimonial	**5.c**	1.011	1.440
Resultado de Cotas de fundo de natureza imobiliária		(20)	(10)
Resultado líquido de demais ativos financeiros de natureza imobiliária		**(295.777)**	**(1.036.223)**
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		**(364.048)**	**(1.068.173)**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Rendimento de operações compromissadas		12.499	9.275
Atualização monetária sobre contas a receber	**8**	8.352	2.594
Baixa de obrigação pelo ressarcimento de integralização extraordinária no FII RP	**12.b**	-	19.379
Imposto de renda sobre compromissadas		(2.804)	(2.091)
Atualização monetária do ressarcimento de integralização extraordinária FII RP		(1.627)	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária		**16.420**	**29.157**
Outras receitas e despesas operacionais			
Taxa de administração - Fundo	**20**	(14.654)	(22.706)
Despesas com consultoria jurídica		(54)	(21)
Despesas com consultoria imobiliária	**13**	(5.441)	(5.371)
Despesas com serviços de custódia	**24**	(965)	(1.095)
Taxa de fiscalização da CVM		(57)	(57)
Despesas com custódia de títulos		(390)	(374)
Despesas legais e cartorárias		-	(200)
Despesas com auditoria externa		(801)	(870)
Despesa taxa de administração FII RP		(2.224)	(4.040)
Outras despesas FII RP		(771)	(4.838)
Despesas de ações judiciais	**27**	-	(19.379)
Demais despesas e receitas		162	(6)
Resultado líquido de outras receitas e despesas operacionais		**(25.195)**	**(58.957)**
Prejuízo líquido		**(372.823)**	**(1.097.973)**
Quantidade de cotas		**4.735.662.339**	**4.735.662.339**
Prejuízo líquido por cota - R$		**(0,078727)**	**(0,231852)**
Valor patrimonial da cota		**1,461652**	**1,542231**

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

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 12.989.974/0001-29
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023	**5.000.000**	**3.401.457**	**8.401.457**
Prejuízo líquido do exercício	-	(1.097.973)	(1.097.973)
Em 31 de dezembro de 2024	5.000.000	2.303.484	7.303.484
Distribuição de rendimentos	-	(8.772)	(8.772)
Prejuízo líquido do exercício	-	(372.823)	(372.823)
Em 31 de dezembro de 2025	**5.000.000**	**1.921.889**	**6.921.889**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 12.989.974/0001-29
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento pela venda de ativos	**8**	106.731	82.049
Recebimento de rendimento de operações compromissadas		12.499	9.275
Receita de Aluguel	**11c**	16.241	15.849
Pagamentos de despesas legais e cartorárias		(1.007)	(200)
Pagamento de despesas com serviços de custódia	**24**	(973)	(1.049)
Pagamento de consultoria		(4.414)	(3.831)
Pagamento de despesas jurídicas		(54)	(21)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(57)	(57)
Pagamento de taxa ANBIMA		(6)	(6)
Pagamento de custódia de títulos		(389)	(352)
Pagamento de despesas com auditoria		(822)	(870)
Pagamento de manutenção de imóveis		(3.372)	(3.787)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	**20**	(14.769)	(24.680)
Pagamento de tributos		(15.147)	(11.339)
Pagamento de despesas do FII RP		(3.863)	(6.803)
Pagamento de obrigação pelo Ressarcimento de Integralização Extraordinária FII RP	**12.b**	(32.780)	(80.000)
Pagamento de tributos de imóveis do FII RP em favor da CCPar	**12.b**	-	(9.490)
Pagamentos diversos		(610)	(711)
Caixa líquido das atividades operacionais		**57.208**	**(36.023)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de amortização de cotas FII RP		-	28
Caixa líquido das atividades de investimentos		**-**	**28**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de rendimentos		(8.772)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(8.772)**	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**48.436**	**(35.995)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**61.648**	**97.643**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**110.084**	**61.648**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor de cota)

1 Contexto operacional

O Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha – Responsabilidade Limitada, anteriormente denominado Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha ("Fundo", "FII Porto Maravilha" ou "FII PM") teve sua constituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 04 de janeiro de 2011, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, revogada pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022. O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 6 de abril de 2011 por meio do Ofício/CVM/SIN/GIE/Nº 1038/2011.

O Fundo conta com uma classe única de cotas denominada Classe Única do Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha - Responsabilidade Limitada ("Classe"), de modo que todas as referências à Classe nas demonstrações financeiras serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados com prazo de duração, inicialmente, de 25 anos a contar de 27 de maio de 2011, data da primeira integralização de cotas, prorrogáveis por decisão de Assembleia Geral de Cotistas. Em 9 de agosto de 2023, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas por meio da qual foi prorrogado o prazo de duração do Fundo para até 25 de novembro de 2064.

A constituição e o funcionamento do Fundo foram autorizados pela CVM, sendo iniciada e encerrada a oferta pública de valores imobiliários em 28 de março de 2011 com a aquisição de 3.500.000.000 de cotas por único cotista, no valor de R$ 1 (valor expresso em Reais) cada, totalizando a subscrição de R$ 3.500.000.

Os serviços de administração, gestão, custódia e controladoria do Fundo são prestados pela Caixa Econômica Federal ("Administradora").

O Fundo tem por objeto a viabilização da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro ("OUCPRJ"), criada pela Lei Complementar nº 101 do município do Rio de Janeiro, de 23 de novembro de 2009, alterada pela Lei Complementar nº 267/2023, a qual tem por finalidade promover a reestruturação urbana da Área de Especial Interesse Urbanístico ("AEIU"), por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da Região do Porto do município do Rio de Janeiro e adjacências, visando a melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, a sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região, com a aplicação de seu patrimônio, exclusivamente no âmbito da OUCPRJ.

A política de investimento da Classe consiste na realização de operações imobiliárias, por meio da aquisição e alienação dos bens e direitos que compõem seu patrimônio no âmbito da OUCPRJ, incluindo, sem limitação, imóveis, direitos reais sobre bens imóveis e Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC"). Para realização dessas políticas, a Classe poderá adquirir e alienar imóveis localizados na AEIU e CEPAC emitidos nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

julho de 2001, e da Lei Complementar nº 101/2009, alterada pela Lei Complementar nº 267/2023, registrados e negociados nos termos da Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.

A Classe pode investir em ações e/ou cotas de sociedades cujo propósito de investimento seja o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na AEIU.

A Classe pode, ainda, aplicar parcela de seu patrimônio em fundos administrados pela Caixa Econômica Federal.

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da Administradora e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Acordo entre o Fundo e a CCPAR e o Encerramento da Situação de Iliquidez

O FII PM declarou, previamente ao início às Etapas 6, em maio de 2016, Etapa 7, em maio de 2018, Etapa 8, em maio de 2019, Etapa 9, em abril de 2020, Etapa 10, em maio de 2021, Etapa 11, em maio de 2022, e Etapa 12, em abril de 2023 estar em Situação de Iliquidez ao Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto ("FII RP" ou "FII Região do Porto") e à CCPAR, conforme previsão no Edital do Leilão por meio do qual o Fundo adquiriu os CEPAC ("Edital"). Em 9 de agosto de 2023, foi firmado Instrumento Particular de Transação e Outras Avenças ("Acordo") entre o Fundo e a CCPAR, visando a continuidade da OUCPRJ, conforme detalhado na Nota 5(a) e na Nota 12(a).

Com a publicação, no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro, da Lei Complementar nº 267, em 6 de dezembro de 2023, foram ampliados os limites da AEIU, sendo instituída nova delimitação das faixas de equivalência para utilização do potencial de construção, bem como aumento do prazo de utilização dos CEPAC, para até 25 de novembro de 2064.

Em razão da celebração do Acordo, que regulou o encerramento das obrigações do Fundo em relação ao FII RP com a baixa do POC – Prêmio de Opção de Compra, a Situação de Iliquidez acima descrita deixou de ser aplicável e, portanto, foi encerrada.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Resolução CVM nº 175/2024, seguindo a Instrução CVM nº 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Em 29 de maio de 2026, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

3 Resumo das práticas contábeis materiais

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda utilizada para contabilização das operações é o Real. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de Reais. Todo ativo e passivo que eventualmente venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para efeito de contabilização.

b) Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo decorre de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados que estejam associados aos ativos e passivos. As alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo são decorrentes de novas informações e, portanto, não se trata de retificação de erros.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras em operações compromissadas com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

d) Mensuração dos ativos financeiros de natureza imobiliária

São mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo face às suas características e classificação.

Em 31 de dezembro de 2025, os ativos financeiros de natureza imobiliária são representados por cotas de fundo de investimento imobiliário, cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) e CEPAC emitidos pelo município do Rio de Janeiro.

Os CEPAC que compõem a carteira do Fundo são precificados por valor justo apurado por empresa especializada independente.

O investimento em SPE é avaliado pelo método de equivalência patrimonial. Dessa forma, o investimento é registrado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária, e reduzidos por provisão para redução ao valor recuperável, quando aplicável.

As cotas emitidas por fundo de investimento imobiliário são registradas pelo seu valor de custo de aquisição e, posteriormente, o valor justo das cotas é atualizado diariamente pelo valor da cota divulgado pelo administrador do fundo investido.

e) Classificação dos instrumentos financeiros

- ***Data de reconhecimento***

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

- ***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.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

- ***Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração***
  Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

  - Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.

- ***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; e
  - Instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento e demais títulos privados.

Custo de aquisição

O montante do ativo financeiro é mensurado de acordo com o valor justo em seu reconhecimento inicial, menos as amortizações de principal, mais ou menos juros acumulados calculados com base no método da taxa de juros efetiva menos qualquer redução (direta ou por meio de conta de provisão) por ajuste ao valor recuperável ou impossibilidade de recebimento.

Uma provisão para perdas deve ser reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução no valor recuperável deve ser mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

Valor justo

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.

O Fundo aplica o Pronunciamento Técnico CPC 40 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

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

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 nº 516/11.

f) Aluguéis a receber

Estão registrados pelo valor correspondente ao período de uso pelo locatário, conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

g) Ativos imobiliários

Estão registrados inicialmente pelo valor de custo, sendo classificados em:

- ***Estoque de terrenos***

  Reconhecidos e registrados no ativo circulante pelo seu valor de custo de aquisição. A Administradora avalia a cada data de balanço a existência de eventos que indiquem a possibilidade de não recuperação dos valores registrados em estoque. Caso exista a referida indicação, estima-se o valor a recuperar do terreno e se reconhece a provisão para redução ao valor recuperável, caso o valor contábil seja superior ao seu valor recuperável. Caso os aspectos que determinaram o reconhecimento de provisão para redução ao valor recuperável do ativo em períodos anteriores não mais se façam presentes, é feita a reversão da referida provisão, até o limite do saldo do custo de aquisição. Essa revisão é efetuada, no mínimo, uma vez ao ano e os acréscimos/decréscimos são reconhecidos no resultado do exercício.

- ***Operações de permuta de CEPAC e terrenos por unidades identificadas ou percentual de área construída de empreendimentos futuros***

  As operações de permuta de CEPAC e terrenos por unidades identificadas ou percentual de área construída de empreendimentos futuros são registradas inicialmente pelo valor justo dos CEPAC e terrenos entregues na operação de permuta. O registro das unidades identificadas ou percentual de área construída recebidos na operação de permuta é feito considerando seu valor justo.

- ***Empreendimentos imobiliários - em construção e acabados***

  São segregados em função do objetivo do Fundo com cada empreendimento. Estão classificados nas rubricas: (i) "Imóveis para venda – em construção", que são mensurados pelo custo de aquisição (que corresponde ao valor justo na data da permuta), e revisados a cada data de balanço para avaliar se há necessidade de reconhecimento de provisão para redução ao valor recuperável; e (ii) "Propriedades para investimento - em construção"; e (iii)

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

"Propriedades para investimento – acabados", que são mensurados pelo seu valor justo, por meio de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

h) Receita de aluguel

As receitas de aluguéis provenientes dos imóveis são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, sendo considerado nessa base os descontos e benefícios concedidos.

i) Despesas antecipadas

Composta pelos benefícios concedidos aos locatários, referentes aos gastos do Fundo para que estes se instalem no local objeto do contrato de locação. Os valores são linearizados pelo prazo de vencimento do contrato, sendo reconhecidos no resultado a partir do primeiro recebimento de aluguel, conforme estipulado em contrato.

j) Adiantamento por conta de imobilizações

Reconhecido e registrado pelo valor concedido ao FII RP como adiantamento pela promessa de aquisição de quatro terrenos.

k) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de imparidade)

Para efeito da avaliação de perdas/desvalorização por redução do valor recuperável dos terrenos e imóveis para venda, a Administradora considerou situações em que o valor avaliado em laudo elaborado por empresa especializada venha a se tornar inferior ao investimento realizado, conforme termos do Pronunciamento Técnico CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, sendo que nesse caso, é contabilizada uma provisão com contrapartida no resultado do Fundo. A referida avaliação é realizada, no mínimo, anualmente.

l) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativos e passivos são registrados por regime de competência estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

m) Provisões e ativos e passivos contingentes

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 de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas são divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento de recursos que incorporem benefícios econômicos.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

n) Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) são apurados em conformidade com o regime contábil de competência.

4 Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo possuía o saldo em conta corrente e operações compromissadas conforme demonstrado abaixo:

	2025	2024
Banco conta movimento	19	11
Operações Compromissadas - Letras do Tesouro Nacional	-	61.637
Operações Compromissadas – Letras Financeiras do Tesouro	110.065	-
Total	**110.084**	**61.648**

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os instrumentos financeiros de natureza imobiliária que compõem a carteira do Fundo são os seguintes:

Ativos de natureza imobiliária

	2025	2024
Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC (b)	5.983.587	6.375.886
Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto (a)	-	21
Leste Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda (c)	16.737	15.726
Total	**6.000.324**	**6.391.633**
Circulante		
Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	45.649	132.925
Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto	-	21
Total	**45.649**	**132.946**
Não circulante		
Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	5.937.938	6.242.961
Leste Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.737	15.726
Total	**5.954.675**	**6.258.687**

a. Cotas de fundos de investimento imobiliário: Nível 2

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou o resgate total do seu investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário considerando a liquidação do FII Região do Porto, conforme demonstrado abaixo:

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

	Saldo em 31 de dezembro de 2024		
Descrição	**Quantidade de cotas**	**Custo de aquisição**	**Saldo contábil**
Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto	100.000	73	21

Em 13 de abril de 2012, o Fundo adquiriu 100.000 cotas do FII RP, equivalente a 0,002% do total de cotas do fundo investido, porém tendo direito de veto sobre determinadas matérias conforme definido em Acordo de Cotistas.

O FII RP foi constituído em 23 de novembro de 2010, sob a forma de condomínio fechado e destinado exclusivamente a investidores qualificados, com prazo de duração de 15 anos a contar da data da primeira integralização de cotas.

O FII RP era administrado pela Caixa Econômica Federal, que também prestava os serviços de custódia qualificada e controladoria para o fundo.

O FII RP tinha por objetivo a viabilização da OUCPRJ, criada pela Lei Complementar nº 101 do município do Rio de Janeiro, de 23 de novembro de 2009, alterada pela Lei Complementar nº 267, de 06 de dezembro de 2023, a qual tem por finalidade promover a reestruturação urbana da AEIU, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da Região do Porto e adjacências no município do Rio de Janeiro, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região, através da aplicação de seu patrimônio, exclusivamente no âmbito da OUCPRJ.

A OUCPRJ é realizada pela Prefeitura do Rio de Janeiro (emissora dos CEPAC), representada pela CCPAR, que, em 1º de março de 2011, adquiriu cotas do FII RP, integralizando-as com a totalidade dos CEPAC emitidos pela Prefeitura do Rio de Janeiro, no valor unitário de R$ 545,00 (valor expresso em reais), subtraídos os compromissos, obrigações e encargos atrelados aos CEPAC.

A CCPAR integralizou R$ 104.568 e R$ 78.486 em cotas do FII RP nos exercícios sociais de 2017 e 2018, respectivamente, que foram utilizados para pagamento das intervenções, por conta e ordem da CCPAR, como previsto no Edital promovendo a redução do saldo devedor do referido contrato. Do montante integralizado em cotas do FII RP pela CCPAR, totalizando R$ 183.054, o valor de R$ 181.632 foi efetivamente alocado na OUCPRJ, reduzindo o saldo da PPP, e R$ 1.422 foram utilizados para o pagamento de tributos e encargos relacionados ao atraso do recolhimento daqueles tributos. A CCPAR e o FII PM firmaram Termo de Compromisso em 2017 prevendo a devolução dos recursos para a CCPAR quando o FII PM tivesse liquidez superior às Etapas da PPP.

Nos termos do Acordo, conforme Nota 1, ficou avençado que seria celebrado um termo aditivo ao Termo de Compromisso de 2017, de forma que referido aditivo foi celebrado entre as partes em 27 de agosto de 2024, a fim de se adequar os compromissos assumidos às novas características da OUCPRJ, incluindo o ajuste de prazo e forma de amortização em favor da CCPAR das cotas do FII RP por ela integralizadas, conforme o referido Termo de Compromisso.

Dessa maneira, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, para o FII PM há o valor a pagar até 6 de setembro de 2026, o montante de R$ 31.153 (R$ 62.306 em 31 de dezembro de 2024), corrigido por IPCA, a fim de fazer frente a esse compromisso assumido, conforme detalhado na

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Nota 12 (b). Em 2025 foi realizado o pagamento de parcela anual no valor atualizado de R$ 32.780.

Não houve integralização de cotas pela CCPAR no FII RP nos exercícios de 2025 e 2024, não tendo sido efetuados pagamentos da OUCPRJ com tais recursos, tal como ocorrido entre 2017 e 2018.

Em 9 de setembro de 2024, o FII Porto Maravilha recebeu o montante de R$ 28 referente à amortização de cotas do FII Região do Porto.

Em Assembleia Geral Extraordinária do FII Região do Porto realizada em 30 de junho de 2025 houve a deliberação pela liquidação do referido fundo, que foi efetivada em 11 de julho de 2025, de maneira que:

(i) a CCPAR recebeu como dação em pagamento pelo resgate de suas cotas o direito de receber o montante R$ 62.306 registrado contabilmente no FII Região do Porto, relativamente à integralização extraordinária realizada pela CCPAR no FII Região do Porto, conforme Termo de Compromisso firmado em 23 de outubro de 2017 entre a CCPAR e o FII Porto Maravilha e aditado em 27 de agosto de 2024;

(ii) CCPAR e FII Porto Maravilha receberam, ainda, na proporção de suas participações o montante aplicado em operações compromissadas depois de efetuados os pagamentos referentes às despesas e encargos do Fundo.

b. Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC: Nível 3

Os CEPAC que compõem a carteira do Fundo estão precificados pelo valor justo e são atualizados anualmente por meio de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente. A avaliação relativa ao exercício de 2025 foi realizada pela Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.

	Ativos sem data de vencimento	
Descrição	**2025**	**2024**
CEPAC	**5.983.587**	**6.375.886**

O histórico de avaliações dos CEPAC em 2025 e 2024 está apresentado no quadro abaixo demonstrado:

Data de atualização	**Valor unitário do CEPAC - R$**
31/12/2024	**1.204,76**
31/12/2025	**1.146,00**

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Movimentação de Estoque de CEPAC

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 ocorreram movimentações na quantidade de CEPAC, conforme apresentadas abaixo:

Descrição	Quantidade	R$
Quantidade em 31/12/2023	**5.292.352**	**7.413.671**
Baixa	(128)	(179)
Ajuste a valor justo	-	(1.037.606)
Quantidade em 31/12/2024	**5.292.224**	**6.375.886**
Baixa	(70.944)	(85.471)
Ajuste a valor justo	-	(306.828)
Quantidade em 31/12/2025	**5.221.280**	**5.983.587**

Em janeiro de 2025 foi firmado o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel e CEPAC, por meio do qual foi concluída a alienação de 70.944 CEPAC e do imóvel denominado "Lote 1 Quadra 3". Em julho de 2025, foi realizada a baixa dos CEPAC vendidos, o reconhecimento do valor a receber de R$ 88.874 e do lucro de R$ 10.060.

O valor de R$ 52.314 (R$ 132.925 em 2024), alocado no ativo circulante, refere-se, basicamente, à quantia 39.353 CEPAC para o empreendimento sito a Rua Benedito Otoni, no bairro de São Cristóvão, e 6.296 CEPAC referente a Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra para alienação de 6.296 CEPAC em terreno de terceiros, conforme Nota 29.

O valor justo dos CEPAC foi mensurado considerando as projeções de fluxo de caixa em que se avalia o valor esperado com a construção da área adicional.

As principais premissas utilizadas no laudo de avaliação de CEPAC estão descritas abaixo:

Data-base: novembro de 2025.

Método involutivo de precificação: análise de fluxo de caixa em que se determina o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo de um empreendimento imobiliário hipotético, considerando o fluxo de receitas e custos do empreendimento, buscando o atendimento de um padrão mínimo de rentabilidade condizente com os riscos assumidos. Desse residual, subtrai-se o valor do terreno, cuja parcela resultante é o valor disponível para pagamento do potencial construtivo.

Premissas e variáveis: área do terreno (m^2), valor unitário do terreno (R$/$m^2$), coeficientes de aproveitamento básico e máximo, preço unitário de venda (R$/$m^2$), data de início e de lançamento do empreendimento, período, duração e término das obras, custo das obras (R$/$m^2$), área computável e área construída, área privativa de cada unidade, custo de capital, faixa de equivalência, área construída adicional, valor geral de vendas, receitas e despesas do empreendimento. Para fins de avaliação do valor do CEPAC, foram considerados cenários hipotéticos de empreendimento residencial, definidos com base em parâmetros urbanísticos vigentes e em informações mercadológicas observadas na região. Os cenários consideraram, de forma padronizada, um terreno hipotético de 12.000 m² e a comparação entre aproveitamentos construtivos com Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e Máximo (CAM), adotando

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

características compatíveis com as práticas de mercado, inclusive quanto à área privativa das unidades e à dinâmica de absorção. A diferença entre os resultados desses cenários representa uma estimativa do ganho econômico associado ao potencial construtivo adicional.

Taxa de desconto (custo do capital): calculada através da metodologia do *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) (2024 – utilizado o Custo Médio Ponderado de Capital – WACC) com objetivo de refletir a taxa de juros da economia e o risco do empreendimento. A taxa de desconto utilizada no estudo realizado pela Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda. foi de 12,01% a.a. (11,87% em 2024).

Fontes de dados: Capital IQ, EY LLP, Federal Reserve, CDS (publicado pelo Capital IQ), Banco Central do Brasil, Oxford Economics, documentos disponibilizados pela Administradora.

c. Investimento em Sociedade de Propósito Específico - SPE

O Fundo possui, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, participação em Sociedade de Propósito Específico conforme abaixo apresentado:

Movimentação dos investimentos

Descrição	Quantidade	Valor
Saldo em 31/12/2023	**35.306.367**	**14.286**
Equivalência patrimonial	-	1.440
Saldo em 31/12/2024	**35.306.367**	**15.726**
Equivalência patrimonial	-	1.011
Saldo em 31/12/2025	**35.306.367**	**16.737**

c.1 Leste Maravilha Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 3 de dezembro de 2012, por meio do Instrumento Particular de compra e venda de cotas da M.L.D.S.P.E. Empreendimentos e Participações, cuja denominação social foi alterada para Leste Maravilha Empreendimento Imobiliário Ltda. (“SPE Leste”), o Fundo adquiriu 499 cotas no valor unitário de R$ 1 (valor expresso em Reais).

Em 10 de dezembro de 2012, através do Instrumento Particular de 2º Alteração do Contrato Social da Leste Maravilha Empreendimento Imobiliário Ltda., o Fundo aumentou sua participação na companhia com a emissão de 35.305.867 cotas no valor total de R$ 35.306, em contrapartida da entrega pelo Fundo de 31.187 CEPAC pelo valor unitário de R$ 1.132 (valor expresso em reais).

Em 22 de janeiro de 2021, com o registro na JUCESP da alteração societária para unipessoal, o Fundo passou a deter a totalidade das cotas da SPE Leste, com 35.306.367 cotas.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo detinha 35.306.367 cotas, equivalente a 100% de participação na companhia investida.

A SPE Leste é uma sociedade que tem como objeto social o propósito específico de exercer as atividades para a realização, em consórcio, do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pelo Consórcio Porto Atlântico Leste, no imóvel localizado na Rua Equador nº 43, quadra 47 e j,

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

plano, Rio de Janeiro/RJ, inserido na Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro/RJ, incluindo incorporação imobiliária, venda ou locação das unidades imobiliárias construídas pelo consórcio.

Em julho de 2020, a SPE Leste ajuizou Ação Cautelar Pré-Arbitral no intuito de impedir a realização de dações em pagamento das unidades do empreendimento para o pagamento de dívidas próprias da Consorciada Líder, sem a respectiva contrapartida financeira para a sociedade. Tendo em vista a existência de cláusula compromissória no Contrato de Consórcio, atualmente, a discussão segue pela via arbitral. Na arbitragem, a SPE Leste requer indenização pela ausência de pagamento da contrapartida financeira das unidades dadas em pagamento pela Consorciada Líder, e multa pelo inadimplemento do Contrato, tendo sido proferida sentença arbitral favorável à SPE Leste em 29 de setembro de 2025, cujos termos são confidenciais.

Em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido um resultado de R$ 1.011 de equivalência patrimonial (R$ 1.440 em 2024). A Administradora não identificou indícios de que os ativos detidos pela SPE Leste necessitassem de registro de provisão para perda por redução ao valor recuperável no exercício social de 2025.

6 Aluguéis a Receber

Compreendem os aluguéis a receber vincendos relativos às áreas ocupadas, especificamente no empreendimento Aqwa Corporate, Torre I.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 1.395 (R$ 1.308 em 2024) de aluguéis a receber.

7 Adiantamento por Conta de Imobilizações

Em 10 de agosto de 2016, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda entre o Fundo e o FII RP, no qual esse comprometeu-se a vender ao Fundo quatro terrenos – Usina do Asfalto, Cedae, Clube dos Portuários e Aplauso. O valor de aquisição desses imóveis foi pago pelo Fundo em 22 de julho de 2016, no montante de R$ 155.326.

Durante o exercício de 2025, esses terrenos foram transferidos ao Fundo e encontram-se detalhados na nota 10.c.

8 Contas a Receber

Reflete o valor de vendas de CEPAC, terrenos e empreendimento efetuadas pelo Fundo, atualizado de acordo com os contratos firmados.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R$ 202.612 (R$ 162.276 em 2024) a receber.

Foram apropriadas as receitas de atualização monetária no montante de R$ 6.858 (R$ 2.594 em 2024) durante o exercício de 2025, sendo que o recebimento de principal totalizou R$ 99.879 durante o exercício de 2025 (R$ 79.455 em 2024).

Estes valores estão segregados da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

	2025			2024		
	Saldo	Atualização Monetária	Recebimento	Saldo	Atualização Monetária	Recebimento
Terrenos	37.648	1.111	10.084	10.357	360	12.553
CEPAC	83.488	2.211	20.171	21.155	878	27.317
Imóveis/Terrenos	81.476	3.536	69.623	130.764	1.356	39.585
	202.612	**6.858**	**99.879**	**162.276**	**2.594**	**79.455**

Não houve provisionamento para perda de crédito durante os exercícios de 2025 e de 2024.

9 Contas a Receber - Parceiros

Refletia o saldo dos pagamentos realizados para a manutenção de túneis, no montante de R$ 10.457, em função do deferimento parcial da tutela cautelar do Fundo na 2ª Vara Federal da Subseção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro – TRF2, autorizando o pagamento direto pelo Fundo à prestadora dos serviços contratada pela CCPAR.

A demanda judicial referia-se ao pedido de tutela cautelar em caráter antecedente que, diante da gravidade da paralisação das obras de manutenção dos túneis, objetivava obter a autorização de pagamento pelo FII PM diretamente à concessionária responsável pela prestação dos serviços.

Após a homologação do Acordo, encerrando os processos judiciais entre CCPAR e FII PM, com a extinção das ações judiciais, conforme regulado pelo Acordo, e tendo em vista a celebração em 27 de agosto de 2024 de termo aditivo ao Termo de Compromisso de 2017, conforme Nota 5.a, o montante pago pelo Fundo para manutenção de túneis em 2020 e 2021 foi deduzido do valor total do ressarcimento devido pelo FII PM em relação à integralização extraordinária realizada pela CCPAR no FII RP descrito na Nota 12.a.

Dessa forma, em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 não havia valores a receber.

10 Estoque de terrenos

O estoque de terrenos está registrado pelo custo de aquisição sendo avaliado, anualmente, a existência de indicativos de *impairment,* conforme valores recuperáveis apurados por meio de laudo de avaliação elaborado pela Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda. A avaliação do valor recuperável do estoque de terrenos foi realizada utilizando-se o método involutivo, definindo o empreendimento residencial hipotético com base em referências de mercado, parâmetros urbanísticos vigentes e informações da Administradora, adotando coeficientes de aproveitamento compatíveis com a efetiva absorção do mercado, ainda que inferiores ao máximo legal, a partir dos quais foram estimadas a área construída, o número de pavimentos e de unidades, considerados, quando aplicável, os custos de CEPAC e o faseamento dos empreendimentos conforme a expectativa de vendas.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui os terrenos abaixo registrados como estoque:

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Descrição dos terrenos em 31 de dezembro de 2025

Denominação	Terreno Pátio Praia Formosa – Lote 1, Quadra 4
Endereço	Praça Marechal Hermes, 63
Área total	2.207,24 m²
Estágio atual	Imóvel desocupado
Custo - R$	1.555
Prática contábil de registro	Custo de aquisição

Denominação	Terreno Gasômetro
Endereço	Av. São Cristóvão, 1200
Área total	86.592,30 m²
Estágio atual	Parcialmente ocupado
Custo - R$	176.556
Prática contábil de registro	Custo de aquisição

Denominação	Terreno Usina do Asfalto
Endereço	Av. Francisco Bicalho, 146, São Cristóvão
Área total	14.141 m²
Estágio atual	Imóvel desocupado.
Custo - R$	43.873
Prática contábil de registro	Custo de aquisição

Denominação	Terreno CEDAE
Endereço	Av. Francisco Bicalho, 20
Área total	18.400 m²
Estágio atual	Imóvel desocupado.
Custo - R$	37.713
Prática contábil de registro	Custo de aquisição

Denominação	Terreno Clube dos Portuários
Endereço	Av. Francisco Bicalho, 49
Área total	32.240 m²
Estágio atual	Imóvel parcialmente ocupado irregularmente, objeto de ação de imissão de posse conforme descrito na nota explicativa 27(c)
Custo - R$	61.903
Prática contábil de registro	Custo de aquisição

Denominação	Terreno Aplauso
Endereço	R. General Luiz Mendes de Moraes, 50
Área total	15.021 m²
Estágio atual	Imóvel parcialmente ocupado irregularmente, objeto de ação de imissão de posse conforme descrito na nota explicativa 27(c)
Custo - R$	23.796
Prática contábil de registro	Custo de aquisição

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Descrição	Praia Formosa	Usina de Asfalto	CEDAE	Clube dos Portuários	Aplauso	Gasômetro	Total
Estoque de terrenos em 31/12/2024	**13.088**	**-**	**-**	**-**	**-**	**176.556**	**189.644**
Compra de Terrenos	-	43.873	37.713	61.903	23.796	-	167.285
Venda de Terrenos	(11.533)	-	-	-	-	-	(11.533)
Ajuste a valor realizável líquido	-	(8.884)	-	(25.574)	-	-	(34.458)
Estoque de terrenos em 31/12/2025	**1.555**	**34.989**	**37.713**	**36.329**	**23.796**	**176.556**	**310.938**

a. Praia Formosa

Foi realizada a divisão do terreno "Praia Formosa" em quatro quadras devido ao Projeto Aprovado de Alinhamento ("PAA"), das quais restam no exercício social de 2025 a abaixo elencada:

Quadra	Localização	Área
Q4	Rua D3	2.207,24 m^2

O Projeto Aprovado de Loteamento ("PAL") 48.193 dividiu as referidas quatro quadras em lotes, tendo dois deles sido empregados em empreendimentos imobiliários, quais sejam, o Porto Vida (Lote 3 da Quadra 3) e o Holiday Inn (Lote 2 da Quadra 3).

Parte do imóvel Praia Formosa, especificamente do Lote 1 da Quadra 1 e Lote 1 da Quadra 3, foi ocupada por um terminal de ônibus, sendo desocupada em abril/2022.

O terreno foi contabilizado pelo menor valor entre o valor recuperável e o custo de aquisição.

Em 9 de agosto de 2024, foi firmado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e CEPAC, por meio do qual foi estabelecido o compromisso de aquisição do Lote 1 da Quadra 3 do terreno Praia Formosa, condicionado ao cumprimento das condições pactuadas.

Em 26 dezembro de 2024, foi firmado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e CEPAC, pelo qual foi concluída a alienação de 70.944 CEPAC e do imóvel, totalizando o valor de R$ 140.000.

Em 26 de dezembro de 2024, foi celebrada a Escritura de Compra e Venda junto ao 29º Cartório de Notas do Rio de Janeiro/RJ, pela qual o Fundo alienou o imóvel pelo valor certo e ajustado de R$ 43.185. O custo de aquisição do imóvel foi de R$ 11.533, resultando em um lucro de R$ 31.652. Desse montante, a parcela inicial de R$ 2.159 será paga em até 30 dias contados da expedição do alvará de aprovação do projeto arquitetônico do empreendimento a ser desenvolvido no terreno, sendo o saldo remanescente quitado em 60 parcelas mensais.

No exercício de 2024, não houve o recebimento de quaisquer valores relativos à venda do terreno.

Em setembro de 2025 foi assinada Promessa de Compra e Venda para o terreno Lote 1 Quadra 4 que corresponde a venda de 6.491 CEPAC. O custo do imóvel foi de R$ 1.555 e o lucro apurado será de R$ 5.645. O valor do instrumento contratual foi de R$ 16.058, sendo que ainda não houve

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

desembolso e efetivo registro, visto que transação está em fase de finalização para transferência de propriedade, aguardando a conclusão de condições precedentes.

b. Gasômetro

Conforme contrato de arrendamento firmado entre a CCPAR e a Companhia Distribuidora de Gás do Rio de Janeiro S.A. ("CEG") em 16 de abril de 2013, 12,10% do terreno, equivalente a 13.700 m^2, se tornou objeto de arrendamento entre as partes, para a realização de prestação de serviço público estadual de distribuição de gás canalizado pela arrendatária. Em 2018 a CEG passou a ser controlada pelo Grupo Naturgy Energy Group.

Consta no instrumento ora citado que o restante do terreno, ou seja, 87,90%, seria desocupado progressivamente em até quatro anos após a formalização do contrato; no entanto, tal ato não foi realizado de forma integral, prevalecendo a obrigação da CCPAR quanto à desocupação do terreno quando da integralização do imóvel no FII RP e em atenção às condições do Edital.

Segundo o contrato firmado entre a CCPAR e a CEG, o prazo para término da concessão foi estipulado para 21 de julho de 2027, ficando automaticamente prorrogado, na hipótese de dilação de prazo de vigência do Contrato de Concessão de Serviço Público celebrado em 21 de julho de 1997 entre a arrendatária e o estado do Rio de Janeiro. De acordo com o parágrafo primeiro do contrato, os direitos da arrendatária são garantidos ainda que ocorra a venda do terreno pela CCPAR, sendo resguardado ainda o direito da CEG à opção de aquisição onerosa do imóvel, caso este seja adquirido pela União. Dessa forma, o Fundo herdou a obrigatoriedade em manter o acordo de arrendamento com a CEG, quando recebeu o terreno da CCPAR.

O valor do arrendamento anual é de R$ 132, atualizados a cada doze meses pelo IPCA-E.

Considerando o valor não significativo do arrendamento e a parcela irrelevante do terreno ao qual ele está exposto, não houve reclassificação quanto ao tipo de imóvel.

Em 14 de julho de 2021, por meio do Decreto nº 49.116, a Prefeitura do Rio de Janeiro declarou que parte do terreno seria considerado como área de utilidade pública.

Em 29 de março de 2022 foi iniciado processo de desapropriação ajuizado pelo Município do Rio de Janeiro em face do Fundo, tendo por objeto a área de 26.617,03 m^2 do Gasômetro. O perito avaliou referida área em R$ 40.814, sendo tal montante depositado em juízo pelo Município do Rio de Janeiro. O Fundo ajuizou ação para revisão do valor indenizatório, uma vez que tal operação resultou em uma perda no montante de R$ 12.909.

Em 21 de junho de 2024 foi publicado o Decreto nº 54.691 pelo Município do Rio de Janeiro, por meio do qual o Gasômetro foi declarado de utilidade e de interesse públicos, para fins de desapropriação por hasta pública. Em 9 de julho de 2024 foi publicado edital do leilão no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro com lance mínimo de R$ 138.195.

Em 24 de julho de 2024 o Fundo e a Administradora impetraram mandado de segurança com pedido de liminar a fim de defender os interesses do Fundo em relação aos efeitos do referido Decreto. Aludida liminar não foi concedida, de maneira que o certame ocorreu em 31 de julho de 2024, tendo o Clube de Regatas do Flamengo arrematado o terreno pelo lance mínimo.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Em 3 de outubro de 2024 foi assinado Pré-Acordo entre a Administradora, o Fundo, a União, o Município do Rio de Janeiro e o Clube de Regatas do Flamengo, com intermediação da Advocacia-Geral da União (AGU), que assegura medidas para alcançar o reequilíbrio econômico-financeiro da operação que resultou na desapropriação do Gasômetro. O acordo definitivo prevê medidas compensatórias para o consumo de CEPAC, além do recebimento pelo Fundo do valor de mercado do imóvel após a eficácia do acordo, condição para a posse definitiva para o arrematante. Os processos judiciais contra as medidas de desapropriação estão suspensos até a conclusão do acordo definitivo entre as partes.

Considerando os termos do Pré-Acordo, o valor do terreno foi mantido em R$ 176.556, equivalente ao custo de aquisição. Em 18 de dezembro de 2025 foi realizada a 203ª Reunião Ordinária do Conselho Curador do FGTS, por meio da qual foi deliberada a aprovação para assinatura do instrumento definitivo entre as partes, aguardando a convocação para assinatura entre partes.

c. Demais terrenos

Em 10 de agosto de 2016, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda entre o Fundo e o FII Região do Porto, no qual esse comprometeu-se a vender ao Fundo quatro terrenos – Usina do Asfalto, Cedae, Clube dos Portuários e Aplauso. O valor de aquisição desses imóveis foi pago pelo Fundo em 22 de julho de 2016, no montante de R$ 155.325.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram realizadas as transferências dos referidos terrenos do FII Região do Porto para o Fundo, conforme previsto no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda firmando em 2016.

A seguir estão demonstrados o preço de aquisição e todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de transferência dos terrenos, tais como, taxas cartorárias e tributos incidentes sobre a transferência de propriedade dos imóveis:

	Usina de Asfalto	CEDAE	Clube dos Portuários	Aplauso	Total
Valor de custo dos terrenos	**43.873**	**37.713**	**61.903**	**23.796**	**167.285**
Valor da compra (pago antecipadamente pelo Fundo)	41.000	36.762	55.817	21.746	155.325
Custos da transação atribuíveis à operação	2.873	951	6.086	2.050	11.960

11 Empreendimentos imobiliários

Os empreendimentos imobiliários que compõem a carteira do Fundo foram adquiridos através de operações de permutas físicas em que o Fundo entregou quantidade de CEPAC ou quantidade de CEPAC juntamente com terrenos que compunham sua carteira.

Os empreendimentos são registrados pelo seu valor de custo de aquisição que corresponde ao valor do custo inicial na data de permuta.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

O valor de registro dos empreendimentos destinados a venda é o do seu custo inicial, sendo o resultado apurado apenas quando de sua venda, exceto nos casos em que houver necessidade de reconhecimento de perdas por indícios de redução em seu valor recuperável.

Para os empreendimentos destinados para renda, a avaliação dar-se-á pelo seu respectivo valor justo, apurado por meio de laudo de avaliação.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía empreendimentos imobiliários construídos, em construção e acabados para renda e para venda, conforme demonstrado a seguir:

a. Imóveis destinados para venda - em construção

A composição do saldo é representada por:

Descrição	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Hotel IHG	4.821	19.900
Total	**4.821**	**19.900**

A movimentação dos imóveis destinados para venda – em construção está apresentada abaixo:

Descrição	**Porto 2016**	**Hotel IHG**	**Total**
Saldo em 31/12/2023	**100.000**	**19.800**	**119.800**
Venda	(100.000)		(100.000)
Reversão de ao valor realizável líquido	-	100	100
Saldo em 31/12/2024	**-**	**19.900**	**19.900**
Ajuste ao valor realizável líquido	-	(15.079)	(15.079)
Saldo em 31/12/2025	**-**	**4.821**	**4.821**

a.1 Porto 2016 – Empreendimento Porto Vida

Tratou-se, inicialmente, de um empreendimento composto por sete torres de uso residencial, além de lojas, com o objetivo de desenvolver no Lote 3 da Quadra 3 do terreno Pátio da Praia Formosa, resultante do PAL 48.193, situado à Rua General Luis Mendes de Morais, com área de 19.607,38 m². O contrato de parceria do projeto foi celebrado em janeiro de 2013 com a Porto 2016 Empreendimentos Imobiliários S.A com o objetivo de desenvolvimento de imóveis residenciais e comerciais.

Em 31 de janeiro de 2013 foi firmado junto à Porto 2016 Empreendimentos Imobiliários S.A. o 1° Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Parceria para Desenvolvimento Imobiliário e Outras Avenças, para elaboração do empreendimento imobiliário Porto Vida, de caráter residencial com lojas, com área construída estimada de 174.810,73 m^2, para o qual o FII PM vinculou 68.631 CEPAC.

As obras de construção foram paralisadas em 2014, quando o empreendimento tinha cerca de 25% executado, e conforme o Contrato de Parceria firmado entre o Fundo e a Porto 2016 Empreendimentos Imobiliários S.A., o Fundo faz jus a 26,16% do empreendimento em unidades autônomas.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

A venda do Empreendimento Porto Vida foi negociada durante o exercício social de 2023, e efetivamente alienado pelo valor de R$ 100.000, e a escritura de compra e venda assinada em 27 de março de 2024. Em 29 de maio de 2024 foi realizada a baixa do empreendimento. O pagamento da transação será realizado em 60 parcelas mensais corrigidas por IPCA. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi recebido pelo Fundo o montante total de R$ 23.161 (R$ 17.180 em 2024) decorrente da referida venda, sendo que está registrado um valor a receber de R$ 61.323 em 31 de dezembro de 2025 (R$ 83.093 em 2024).

a.2 Hotel IHG

O projeto Hotel IHG foi inicialmente projetado para ser um empreendimento hoteleiro, com o objetivo de ser edificado no Lote 2 da Quadra 3 do terreno Pátio da Praia Formosa, resultante do PAL 48.193, situado à Via Projetada, com área de 4.821,60 m².

Trata-se de um apart-hotel, cuja metragem construída estimada até 31 de dezembro de 2022 era de 35.150,96 m^2, sendo vinculados 8.278 CEPAC ao empreendimento.

Embora a área construída do empreendimento tenha sido concluída, este não foi equipado como hotel, tal como previsto no projeto original. O Fundo detém uma participação de 23,0035% do empreendimento em unidades autônomas, em contrapartida ao terreno citado e à vinculação de CEPAC.

O empreendimento foi avaliado por avaliador independente, a Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda., na data-base de 30 de novembro de 2025, pelo método involutivo, somando o valor do terreno do imóvel com o valor de benfeitoria mais os CEPAC vinculados ao projeto, considerando a depreciação pelo tempo de construção, multiplicados por fator de comercialização, deduzidos os custos de demolição. Dessa forma, o valor do imóvel foi avaliado em R$ 4.821 em 31 de dezembro de 2025 (R$ 19.900 em 31 de dezembro de 2024). O imóvel foi contabilizado pelo menor valor entre o valor recuperável e o custo de aquisição.

b. Propriedades para investimento - Em construção

A composição das propriedades para investimento está representada pelos imóveis para renda a seguir:

Descrição	**31/12/2025**	**31/12/2024**
TSP	129.919	160.300
Total	**129.919**	**160.300**

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo dos imóveis acima citados está suportado por laudo de avaliação, tendo por data-base novembro de 2025, realizado pela Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.

As movimentações das propriedades para investimento estão demonstradas a seguir:

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Descrição	TSP	Total
Saldo em 31/12/2023	**181.500**	**181.500**
Ajuste a valor justo	(21.200)	(21.200)
Saldo em 31/12/2024	**160.300**	**160.300**
Ajuste a valor justo	(30.381)	(30.381)
Saldo em 31/12/2025	**129.919**	**129.919**

b.1 TSP - Empreendimento Aqwa Corporate Torre II

O projeto TSP previa a construção de duas torres corporativas de alto padrão no terreno Pátio da Marítima, situado à Av. Rodrigues Alves, 515/541, objeto da matrícula nº 96.851 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, com área total de 23.809,57 m^2.

Embora a Torre II do empreendimento Aqwa Corporate não tenha iniciado a sua construção, até 31 de dezembro de 2025, o contrato de parceria firmado permitia ao Fundo o exercício de uma opção de venda, a qual foi exercida em 29 de novembro de 2018, correspondente ao percentual do empreendimento detido pelo Fundo, de 22%, ou 15.007,00 m^2 da área privativa das futuras unidades que comporão a torre, por R$ 10.452,43/m^2.

Durante o exercício de 2025 foi registrado um ajuste negativo ao valor justo do imóvel no valor de R$ 30.381 (ajuste negativo de R$ 21.200 em 2024).

As principais premissas utilizadas no laudo de avaliação do projeto Aqwa Corporate Torre II estão descritas abaixo:

Data-base: novembro de 2025.

Método de precificação: o empreendimento foi avaliado pelo método involutivo somando o valor do terreno do imóvel com o valor dos CEPAC vinculados, multiplicados pelo fator de comercialização.

Em dezembro de 2025 foi assinada Promessa de Compra e Venda entre o Fundo e as empresas Cyrela e Cury, por meio do qual prometeu-se vender a Torre II do empreendimento Aqwa Corporate, juntamente com os 103.394 CEPAC já vinculados. O valor base da transação é de R$ 203.000. Os desembolsos serão efetuados à medida que sejam recebidos os valores de repasse durante o período de obras. A transação está em andamento e depende da superação de condições precedentes para sua conclusão.

c. Propriedades para investimento – Acabados

O Fundo possui em sua composição de imóveis acabados a Torre I do Edifício Aqwa Corporate.

A torre teve sua construção concluída em 2017 e encontra-se em funcionamento.

A área privativa total é de 70.611,93 m^2, considerando 20 pavimentos de salas comerciais com áreas privativas entre 2.400,00 m^2 e 3.700,00 m^2, e dois pavimentos (térreo/primeiro andar) de lojas com 1.000,00 m^2 de área privativa total.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

O Fundo possui 22% de participação do empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2025, há contratos de locação relativos a 50.845 m^2 (51.524 m^2 em 2023), sendo a taxa de vacância de 27% (28% em 2024).

Os contratos de locação possuem o prazo médio de 8 anos, sendo que o instrumento com o período mais longo é de 15 anos.

Não houve concessão de *cash allowance* durante os exercícios de 2025 e de 2024.

No exercício de 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu receita bruta de aluguel no montante de R$ 16.152 (2024 – R$ 16.029). Deste valor, foram registrados descontos relativos a benefícios concedidos aos locatários no total de R$ 1.004 (2024 – R$ 1.112), resultando em receita líquida de aluguel no valor de R$ 15.148 (2024 – R$ 14.917), conforme apresentado na demonstração do resultado. No mesmo exercício, as despesas de manutenção do empreendimento totalizaram R$ 2.467 (2024 – R$ 2.070), as quais incluem os gastos com a taxa condominial.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi registrado um ajuste negativo ao valor justo do empreendimento no valor de R$ 29.590 (ajuste negativo de R$ 14.800 em 31 de dezembro de 2024).

Durante os exercícios de 2025 e 2024, não houve registro de despesa de seguro suportada pelo Fundo.

As principais premissas utilizadas no laudo de avaliação elaborado pela Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda. da Torre I estão descritas abaixo:

Data-base: novembro de 2025.

Método de precificação: método de capitalização da renda, por meio do qual se busca estabelecer o valor do empreendimento com base em sua capacidade de gerar resultados futuros, partindo da elaboração de cenários possíveis. Assim, o valor do empreendimento corresponde ao valor presente do fluxo de caixa projetado, descontado a taxas que reflitam adequadamente a remuneração do capital, bem como os riscos do empreendimento, do setor e do país, quando aplicável.

Taxa de desconto: apurada por meio da metodologia do *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), com o objetivo de refletir as condições de juros da economia e o risco específico do empreendimento. Considerando a inexistência de endividamento projetado, a taxa de desconto corresponde ao custo do capital próprio e foi estimada pela Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda. em 12,80% ao ano, em termos nominais, já incorporando o efeito da inflação.

Fontes de dados: Capital IQ, EY LLP, Federal Reserve, CDS (publicado pelo Capital IQ), Banco Central do Brasil, Oxford Economics, documentos disponibilizados pela Administradora.

O empreendimento encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela Administradora.

Seguem as movimentações do empreendimento Aqwa Torre I:

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Descrição	Aqwa Corporate I
Saldo em 31/12/2023	**214.800**
Ajuste a valor justo	(14.800)
Saldo em 31/12/2024	**200.000**
Ajuste a valor justo	(29.590)
Saldo em 31/12/2025	**170.410**

12 Obrigações por compra de CEPAC e Obrigação pelo ressarcimento de integralização extraordinária no FII RP

a. Obrigações por compra de CEPAC

Em 9 de agosto de 2023, foi firmado o Instrumento Particular de Transação e Outras Avenças - Acordo - entre o Fundo e a CCPAR para permitir a continuidade da OUCPRJ, bem como o aumento da área de interesse urbano.

Tal instrumento determinou, dentre outros assuntos, não serem mais devidos pelo Fundo quaisquer montantes a título de POC, Preço do CEPAC, Preço de Exercício da Opção, Saldo do Preço de Exercício da Opção, Custo do Ofertante ou a qualquer outro tipo de pagamento previsto no Edital do Leilão de CEPAC ou em contratos dele decorrentes, caso fossem cumpridas algumas condições pelas partes.

Com a publicação no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro da Lei Complementar nº 267, em 6 de dezembro de 2023, que era uma das condições previstas no acordo, as partes deram continuidade aos trâmites necessários, sendo realizados os procedimentos para desreconhecimento das obrigações do Fundo relacionadas à compra de CEPAC.

Considerando as características do Prêmio de Opção por Compra de CEPAC, o desreconhecimento do passivo financeiro registrado a título de POC foi realizado tendo como contrapartida o resultado do Fundo, conforme determina o Pronunciamento Técnico CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

Ainda nos termos do Acordo, o FII Porto Maravilha assumiu a responsabilidade de arcar com o pagamento regular de todas as despesas do FII Região do Porto descritas no item 10.1.2.1 do Edital como Custos do Ofertante, quais sejam, (a) taxa de administração, (b) custódia e controladoria, (c) auditoria anual, (d) custos de CETIP e SELIC, (e) laudos de avaliação, (f) tributos, taxas e custos de transferência dos imóveis ou de SPE que os possua e (g) demais despesas de funcionamento.

Durante o exercício de 2023 foi realizada a baixa no montante de R$ 4.329.926, sendo R$ 4.327.534 baixados nos termos do Acordo e R$ 2.392 pagos, contemplando somente os Custos do Ofertante (FII Região do Porto), conforme previsto em Edital.

Conforme detalhado na Nota 27 (d), houve a homologação do Acordo, encerrando os processos entre o Fundo, a CCPAR e o Município do Rio de Janeiro, de forma que foi reconhecida a provisão para ações judiciais a pagar no valor de R$ 19.379 no exercício de 2024, como custo do ofertante (FII da Região do Porto), conforme previsto no Edital.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

b. Obrigação pelo ressarcimento de integralização extraordinária no FII RP

Em 23 de outubro de 2017 foi firmado Termo de Compromisso entre o Fundo e a CCPAR para integralização de cotas no FII Região do Porto com objetivo de permitir a alocação direta de recursos na OUCPRJ visando a continuidade das obras.

O Termo de Compromisso estabeleceu que a CCPAR realizaria a integralização de cotas no FII RP, cujo montante seria utilizado para realizar os pagamentos, por conta e ordem da CCPAR, visando continuidade das obras e promovendo a redução do saldo devedor do Contrato de Parceria Público-Privada, tendo em vista a situação de iliquidez declarada pelo Fundo em maio de 2016.

Considerando as condições previstas no Edital de Leilão de CEPAC, o Fundo permaneceu obrigado a transferir recursos ao FII RP em montante correspondente à redução do saldo devedor do Contrato de Parceria Público-Privada, em cumprimento às obrigações assumidas no Leilão de CEPAC.

Assim, considerando o Termo de Compromisso, o Fundo registrou contabilmente em exercícios anteriores a obrigação por ressarcimento de integralização extraordinária do FII Região do Porto no montante de R$ 181.632 em favor da CCPAR.

Em 27 de agosto de 2024, foi celebrado o Aditivo do Termo de Compromisso visando possibilitar o pagamento da obrigação pelo ressarcimento de integralização extraordinária de cotas do FII Região do Porto e, em decorrência desse acordo, foi realizado o pagamento de R$ 80.000 em 4 de setembro de 2024, e R$ 9.490 referentes a pagamento de DARF inscritos em dívida ativa da SPU em nome da CCPAR, em 27 de junho de 2024.

Além disso, foi realizada a baixa de R$ 10.457, detalhada na Nota 9, e a baixa de R$ 19.379, conforme Nota 27(d).

A movimentação dos saldos está apresentada a seguir:

PASSIVO	**2025**	**2024**
Saldo Anterior	**62.306**	**181.632**
Valores Pagos no Exercício	(32.780)	(89.490)
Atualização	1.627	
Valores Baixados no Exercício	-	(29.836)
Total	**31.153**	**62.306**
Passivo circulante	**31.153**	**31.153**
Obrigação pelo ressarcimento de integralização extraordinária no FII RP	31.153	31.153
Passivo não circulante	**-**	**31.153**
Obrigação pelo ressarcimento de integralização extraordinária no FII RP	-	31.153
Total	**31.153**	**62.306**

Com a liquidação do FII RP em 11 de julho de 2025, foi pago diretamente à CCPAR o montante de R$ 32.780 em 9 de setembro de 2025, conforme determinado no termo de acordo e o valor

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

remanescente será pago em 6 de setembro de 2026.

O valor de cada parcela poderá sofrer alterações na medida que forem sendo fixados definitivamente os valores estimados das indenizações conforme disposto no Aditivo do Termo de Compromisso.

13 Despesas com consultoria imobiliária

A conta de despesas com consultoria imobiliária é composta por despesas originadas de contratos firmados entre o Fundo e empresas especializadas no trabalho de avaliação de imóveis e elaboração de projetos relacionados às atividades do FII PM.

Durante o exercício de 2025 foi provisionado o valor de R$ 5.441 (R$ 5.371 em 2024).

Os valores envolvidos decorrem principalmente da contratação de empresa especializada para elaboração de projetos para o Fundo e que envolvem a Região do Porto do Rio de Janeiro.

14 Riscos

Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos a seguir.

Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas seniores dependerá, não obstante a subordinação de cotas prevista no regulamento, do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo.

No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da venda das unidades autônomas dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos cotistas.

Risco de atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários

Os empreendimentos imobiliários alvo de investimento pelo Fundo podem encontrar-se em fase de desenvolvimento. Nesse caso, eventuais atrasos na conclusão dos empreendimentos imobiliários, na obtenção do correspondente "Habite-se" e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto dos empreendimentos imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais empreendimentos imobiliários podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para as Sociedades, para o Veículo de Investimento e para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do plano real. Esses ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas e outras, as quais, em princípio têm dotado o país de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo, dessa forma, os capitais de que necessita para o seu crescimento.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos governos federal, estaduais e municipais.

Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, como:

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

- Política monetária, cambial e taxas de juros;
- Políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor do Fundo;
- Greve de portos, alfândegas e Receita Federal;
- Inflação;
- Instabilidade social;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- Racionamento de energia elétrica; e
- Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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. 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 locações e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras possibilidades.

Poderão surgir desdobramentos das ações judiciais em curso na 2ª Vara Federal da Subseção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro – TRF2, bem como outras que podem surgir relativamente à aquisição dos ativos do FII PM no Leilão.

Riscos de alteração na legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias e leis que regulamentem fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor da cota do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Desta forma, o risco tributário engloba a possibilidade de perdas decorrentes 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 recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

Os valores dos imóveis que integram a carteira do Fundo podem aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável. Em caso de queda no valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis poderão ser adversamente afetados.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente à aquisição de imóveis e CEPAC, um fator que deve ser levado em consideração em relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região de onde estão localizados estes imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis, e consequentemente, dos CEPAC.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do imóvel-alvo e suas locações, bem como nos CEPAC da região.

Riscos relativos às receitas de locação, alterações nos valores dos aluguéis práticos e rescisão dos contratos de locação

Em relação à receita de locação, a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo.

Considera-se ainda a possibilidade das receitas de aluguéis de imóveis dos quais o Fundo tenha / venha a ter participação não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato, "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; e III - o locatário esteja explorando se comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto por três anos." Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo a sua renovação, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço de mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, ainda que se considere as verbas indenizatórias previstas em contrato.

Riscos de desapropriação

Há possibilidade, ainda que remota, de ocorrer desapropriação parcial ou total de imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesses públicos, o que pode resultar em prejuízo para o Fundo.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Outras restrições aos imóveis podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como tombamentos, entre outros.

Riscos referentes à regulamentação imobiliária

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensão regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis.

Riscos de lançamentos de novos empreendimentos imobiliários próximos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os imóveis pertencentes ao Fundo poderá impactar a capacidade do FII PM em locar ou renovar a locação de espaços ou alienar imóveis e CEPAC em condições favoráveis, uma vez que a Região do Porto ainda está em processo de desenvolvimento da sua estrutura urbana. Tal fato poderá gerar impactar a redução do valor dos ativos do Fundo.

Riscos de depreciação dos investimentos

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco de obsolescência de imóveis ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção dos imóveis, que podem impactar o valor dos ativos do Fundo, devendo ser observadas as particularidades dos contratos nos casos em que o FII PM é permutante.

Riscos de vacância

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis e atratividade para novos empreendimentos. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita do Fundo, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis e de venda de ativos, bem impacto nas decisões de novos investimentos.

Riscos de despesas extraordinárias na manutenção dos imóveis

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, em regime de consórcio ou não, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateio de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, vigilância, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Além disso, o Fundo está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais relacionadas aos contratos de locação, e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de concentração da carteira do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em ativos no âmbito da OUCPRJ. Em que pesem as alternativas quanto aos produtos imobiliários, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à concentração da sua carteira. Quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas nos ativos do Fundo poderão representar efeitos adversos na condição financeira do Fundo.

Riscos relacionados ao atraso na implantação de melhorias de infraestrutura na Região do Porto

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Considerando a atual situação financeira do Estado do Rio de Janeiro, em especial a sua capital, onde se encontra a Região do Porto, têm-se observado maior morosidade quanto à implantação de melhorias na infraestrutura da região, o que pode acarretar desistências de desenvolvedores em iniciar, ou mesmo concluir, os empreendimentos naquela região, e consequentemente, possíveis perdas de valor de mercado dos imóveis que o Fundo possui, além de impactar a atratividade do CEPAC.

Demais riscos
O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

15 Classe de cotas

O Fundo possui uma única classe de cotas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Cada cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas.

As cotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas emitidas e em circulação, na data de apuração do valor das cotas.

16 Emissão e resgate das cotas

A Administradora, com vistas ao funcionamento do Fundo, emitiu, em sua 1ª emissão, 3.500.000.000 de cotas, correspondentes às frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, no valor global de R$ 3.500.000 com valor unitário de R$ 1 (valor expresso em reais), as quais foram objeto de oferta de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, vigente à época.

No ano de 2015, foram realizadas a segunda e a terceira emissões de cotas do Fundo. Em 16 de abril de 2015, foram subscritas e integralizadas 659.616.466,005841 cotas, pelo valor unitário de R$ 1,212826 (valor expresso em reais), totalizando R$ 800.000 e em 29 de junho de 2015 foram subscritas e integralizadas 576.045.873,001635 cotas, pelo valor unitário de R$ 1,215181 (valor expresso em reais), totalizando R$ 700.000.

Não houve emissão de cotas nos exercícios de 2025 e 2024.

Na hipótese de integralização em ativos, deverá a Administradora considerar o valor contábil destes, reconhecendo eventuais contingências, ônus, gravames e/ou encargos, inclusive aqueles relacionados à Operação Urbana Consorciada, podendo ser objeto de laudo de avaliação elaborado nos termos da regulamentação em vigor a critério da Administradora, nos termos da Resolução CVM 175.

As cotas do Fundo serão resgatadas apenas no encerramento do Fundo.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

17 Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento do Fundo, a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

No primeiro semestre de 2025, foi apurado o lucro de R$ 8.772 segundo o regime de caixa (prejuízo de R$ 19.301 em 2024), e no segundo semestre de 2025, foi apurado o prejuízo de R$ 26.006, segundo o regime de caixa (prejuízo de R$ 83.702 em 2024).

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 2025 e 2024 está demonstrada a seguir:

Distribuição de Rendimentos	**Total 2025**	**1S2025**	**2S2025**
Rendimentos líquidos sobre operações compromissadas	9.669	3.974	5.695
Resultado com venda de ativos e aluguéis	36.779	21.176	15.603
Despesas	(63.700)	(16.378)	(47.322)
Base de cálculo para distribuição de rendimentos	**(17.252)**	**8.772**	**(26.024)**
Valor distribuído no exercício	8.772	8.772	-
Percentual distribuído	-	100%	-

Distribuição de Rendimentos	**Total 2024**	**1S2024**	**2S2024**
Rendimentos líquidos sobre operações compromissadas	7.171	4.157	3.014
Resultado com venda de ativos e aluguéis	31.111	15.452	15.659
Despesas	(141.285)	(38.911)	(102.374)
Base de cálculo para distribuição de rendimentos	**(103.003)**	**(19.302)**	**(83.701)**
Valor distribuído no exercício	-	-	-
Percentual distribuído	-	-	-

O Fundo distribuiu rendimento ao seu cotista no primeiro semestre de 2025 no valor de R$ 8.772.

18 Rentabilidade

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados como segue:

Exercícios findos em	**Patrimônio Líquido Médio**	**Valor da Cota**	**Rentabilidade do Fundo %**
31/12/2025	7.331.674	1,46165175	-7,873
31/12/2024	8.382.402	1,54223072	-23,19

A rentabilidade foi calculada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

19 Serviços de controladoria e custódia qualificada

O Administrador presta os serviços de controladoria e custódia qualificada.

20 Taxa de administração

A Administradora receberá, pelos serviços de administração, o valor referente a 1,00% ao ano, calculado e provisionado diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do dia útil imediatamente anterior, que será paga mensalmente, até 5º (quinto) dia útil de cada mês.

Em 20 de fevereiro de 2024 foi convocada Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada por meio de consulta formal e encerrada em 2 de maio de 2024, na qual foi deliberada a alteração do regulamento do FII PM que trata da taxa de administração que será aplicada com efeito retroativo a 1º de fevereiro de 2024, de forma que referida taxa passou a ser de 0,20% ao ano calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo até 31 de dezembro de 2026.

Em 31 de dezembro de 2025 o montante devido de taxa de administração pelo FII PM é de R$ 1.282 (R$ 1.396 em 2024). A despesa com taxa de administração registrada durante o exercício de 2025 totalizou R$ 14.654 (R$ 22.706 em 2024).

No exercício de 2025, foi pago o montante de R$ 14.769 (R$ 24.680 em 2024).

21 Taxa de performance

A taxa de performance corresponde a 20% (vinte por cento) dos valores distribuídos pelo Fundo que excederem os valores integralizados pelos cotistas, atualizados pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescidos de 6,5% (seis e meio por cento) ao ano desde a data da integralização de cotas, até a data da distribuição ou liquidação do Fundo.

Não houve provisionamento ou pagamento de taxa de performance nos exercícios findos em 2025 e 2024.

22 Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas na plataforma Fundos.NET e estão à disposição dos cotistas na sede da Administradora.

23 Tributação

Conforme 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).

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

No entanto, o imposto devido pelo beneficiário poderá ser compensado com os tributos retidos originados dos rendimentos das aplicações financeiras de renda fixa ou variável, conforme prescrito no parágrafo segundo do artigo 36 da Instrução.

Lei nº 14.754

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei nº 14.754, que trouxe alterações nas regras de tributação do Imposto de Renda (IR) aplicável às pessoas físicas incidentes sobre os investimentos em ativos offshore, notadamente aplicações financeiras, entidades controladas e *trusts* no exterior, e fundos fechados, incluindo FIP, FIA e FIDC, além de outros fundos de investimento.

Em relação aos fundos de investimento imobiliário, referida lei alterou o requisito de dispersão para aplicação da isenção de IRRF nas distribuições pagas por tais fundos para pessoas físicas, aumentando de 50 para 100 a quantidade mínima de cotistas. Além disso, determinou que não farão jus à isenção os cotistas pessoas físicas que, em conjunto com partes ligadas, detenham 30% ou mais da totalidade das cotas ou do direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Não houve alteração do requisito atual de dispersão segundo o qual o cotista pessoa física não pode, individualmente, deter mais de 10% das cotas ou direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Lei Complementar nº 214

Em 16 de janeiro de 2025 foi publicada a Lei Complementar nº 214, que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS).

Referida lei define as hipóteses em que fundos de investimento imobiliário não são considerados contribuintes do IBS e da CBS nas operações com bens imóveis, condicionando essa não incidência ao cumprimento simultâneo de critérios de dispersão e pulverização de cotas, que incluem a negociação exclusiva em mercado organizado, a existência de no mínimo 100 cotistas e a ausência de concentração relevante, vedando a participação isolada ou conjunta de pessoas físicas acima de 20% ou 40%, respectivamente, bem como o controle majoritário por pessoas jurídicas, ressalvadas entidades de previdência, ao mesmo tempo em que prevê a tributação no regime regular para os fundos que não atendam a tais requisitos ou optem expressamente por esse regime.

Ademais, aludida lei estabelece que fundos de investimento, como regra, não são contribuintes do IBS e da CBS, observado o cumprimento das condições específicas ali previstas, destacando-se que os fundos cujo patrimônio seja composto exclusivamente por participações societárias e ativos financeiros permanecem fora da incidência desses tributos, ressalvadas as hipóteses em que a lei determina a sujeição ao regime regular.

24 Partes relacionadas

O Fundo é administrado pela Caixa Econômica Federal, que também presta os serviços de custódia e controladoria de ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo.

Os valores pagos referentes à taxa de administração estão apresentados na Nota nº 20.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

No exercício de 2025, foi provisionado o montante de R$ 965 (R$ 1.095 em 2024) relativos aos serviços de custódia qualificada, sendo pago, durante este exercício, o valor de R$ 973 (R$ 1.049 em 2024).

O Fundo é detentor de 22% do empreendimento Aqwa Corporate I, conforme descrito na Nota 11.c. Em 7 de janeiro de 2020 foi firmado contrato de aluguel entre o Fundo e a Administradora, para a locação de 10.852 m^2 do referido edifício.

No exercício de 2025, do total relativo à receita de aluguel, R$ 3.762 (R$ 3.549 em 2024) foi recebido da Administradora referentes a aluguel de salas do empreendimento. Não foram concedidos benefícios financeiros à Administradora durante os exercícios de 2025 e 2024.

As demais transações efetuadas com as partes relacionadas estão descritas a seguir:

	Compromissadas Títulos Públicos Federais		
Mês/Ano	**Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas / Total de Operações compromissadas**	**Volume médio diário / Patrimônio médio diário do fundo**	**Taxa média contratada / Taxa SELIC**
01/2025	100,00%	0,91%	99,88%
02/2025	100,00%	0,99%	99,89%
03/2025	100,00%	1,09%	99,89%
04/2025	100,00%	1,12%	99,89%
05/2025	100,00%	1,25%	99,90%
06/2025	100,00%	1,35%	99,90%
07/2025	100,00%	1,49%	99,90%
08/2025	100,00%	1,61%	99,90%
09/2025	100,00%	1,33%	99,90%
10/2025	100,00%	1,26%	99,90%
11/2025	100,00%	1,34%	99,90%
12/2025	100,00%	1,31%	99,90%

25 Garantias

Compreendem a garantias a serem cedidas ao Fundo em caso de inadimplência ou não cumprimento das cláusulas do contrato pela parte envolvida na transação.

Os contratos de locação firmados contam com garantias fidejussórias, em sua grande maioria, a serem executadas após a inadimplência do locatário.

Os contratos de compromisso de venda relativos às operações de alienação de imóveis e de CEPAC preveem garantias contratuais, as quais podem ser executadas em caso de inadimplemento das cláusulas pactuadas.

26 Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Resolução CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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 que possa caracterizar a perda da sua objetividade e independência.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

27 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía as demandas judiciais relacionadas abaixo:

a) Demanda proposta pelo Fundo.

Processo nº 5052386-10.2024.4.02.5101 perante a 24ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro: mandado de segurança, com pedido de liminar, impetrado em face de ato coator praticado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal do Rio de Janeiro, o qual editou o Decreto Municipal nº 54.691, de 21 de junho de 2024, publicado no Diário Municipal do Rio de Janeiro, que declarou de utilidade e de interesse público, para fins de desapropriação por hasta pública do terreno Gasômetro. O processo encontra-se suspenso para conciliação.

b) Demandas contra o Fundo

Processo nº 0073344-40.2022.8.19.0001 perante a 10ª Vara Especializada da Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ ajuizada pelo Município do Rio de Janeiro: ação de desapropriação que declarou a utilidade pública, para fins de desapropriação, de parte do domínio útil e/ou direito de ocupação sobre o imóvel situado na Rua São Cristóvão, 1200 (Gasômetro). O feito encontra-se pendente de decisão acerca do passivo ambiental e sua eventual influência sobre o valor da justa indenização. Probabilidade de perda remota.

Processo nº 1021163-67.2022.4.01.3400 perante a 11ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal ajuizada pela União Federal: execução fiscal ajuizada pela União, para cobrança de valores devidos a título de aforamento de imóveis de propriedade do Fundo. Probabilidade de perda provável, considerando que os valores cobrança eram devidos; todavia, os valores já foram pagos pelo Fundo. Processo arquivado em 25 de junho 2025.

Processo nº 0900053-11.2024.8.19.0001 perante a 8ª Vara Especializada de Fazenda Pública da Comarca do Rio de Janeiro/RJ: ação de desapropriação movida pelo Município do Rio de Janeiro em face do FII PM, decorrente da edição do Decreto Municipal nº 54.691, de 21 de junho de 2024, o qual declarou utilidade e interesse público, para fins de desapropriação por hasta pública, do terreno Gasômetro. Não há elementos processuais para se apurar a possibilidade de perda. O processo encontra-se suspenso para conciliação.

Processo nº 5076184-63.2025.4.02.5101 em trâmite na 29ª Vara Federal da Seção Judiciária Federal do Rio de Janeiro: ação de consignação em pagamento proposta pela Telefônica Brasil S.A. em razão de controvérsia sobre o pagamento de aluguéis relativos à utilização de área situada na Rua São Cristóvão, nº 1.200, Rio de Janeiro/RJ, onde se encontra instalada antena de telefonia. Probabilidade de perda remota.

c) Demanda que tem o Fundo como terceiro interessado

Processo nº 5051495-86.2024.4.02.5101 perante a 2ª Vara Cível Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro: ação popular, com pedido de liminar, movida em face do Município do Rio de Janeiro, o qual editou o Decreto Municipal nº 54.691, de 21 de junho de 2024, publicado no Diário Municipal do Rio de Janeiro, que declarou de utilidade e de interesse público para fins de desapropriação por hasta pública o terreno Gasômetro. Não há possibilidade de perda para o Fundo, dada a condição de terceiro interessado. O processo está suspenso para conciliação.

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Ação de imissão de posse nº 0230991-10.2017.4.02.5101: em curso perante a Décima Vara da Justiça Federal do Rio de Janeiro cujo objeto é o Terreno Aplauso, imóvel ocupado irregularmente pelo Instituto Stimulu Brasil - Galpão Aplauso. Com relação ao processo existe um provisionamento de despesa na carteira do Fundo no valor de R$ 5.041 referente a ressarcimento de benfeitorias para Instituto Stimulu Brasil - Galpão Aplauso. Tal pagamento foi determinado em sentença proferida na ação de imissão na posse que foi julgada parcialmente procedente, declarando o direito do Fundo de imissão na posse, uma vez que pague ao Instituto Stimulu Brasil - Galpão Aplauso indenização pelas benfeitorias necessárias e despesas de conservação realizadas desde o início das atividades, de forma que o Fundo apelou da referida sentença. Prognóstico de perda: remota.

Ação de imissão de posse nº 0230950-43.2017.4.02.5101: em fase de cumprimento da sentença perante a Vigésima Primeira Vara da Justiça Federal do Rio de Janeiro cujo objeto é o Terreno Clube dos Portuários, imóvel ocupado irregularmente pelo Grêmio Recreativo Escola de Samba Unidos da Tijuca. Prognóstico de perda: não é o caso, pois a sentença transitou em julgado acolhendo o pedido.

d) Valores assumidos em razão do Termo Aditivo ao Termo de Compromisso de 2017 entre CCPAR e FII Porto Maravilha

O valor de R$ 19.379 referente às despesas com ações judiciais foi reconhecido pelo Fundo no exercício de 2024, em razão do Termo Aditivo datado de 27 de agosto de 2024 ao Termo de Compromisso de 2017 entre CCPAR e FII Porto Maravilha e estão detalhados na tabela abaixo:

Custas foro retroativo CEDAE	2.053
Custas processo aforamento CEDAE x SPU	3.172
Custas processo Gasômetro – Naturgy	4.214
Custas processo desapropriação Gasômetro	4.899
Custas processo imissão de posse Aplauso	5.041
Total	**19.379**

28 Outros assuntos

Resolução CVM nº 175

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. Essa nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos.

Em 31 de maio de 2023, a CVM editou a Resolução CVM nº 184, que fez alterações pontuais na

Docusign Envelope ID: 8BC3F634-71BA-8F79-818A-49E82364D6FD

Resolução CVM nº 175 e acrescentou nove Anexos Normativos à norma, dentre os quais o Anexo Normativo III que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.

Vale destacar que os Anexos Normativos publicados trazem poucas modificações substanciais quando comparados às redações constantes das normas anteriores. Assim, no caso dos fundos de investimento imobiliário, o Anexo Normativo III manteve dispositivos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Em 12 de março de 2024, a CVM prorrogou os prazos de adaptação à nova regulamentação de fundos de forma que a adaptação do estoque de fundos em funcionamento foi prorrogada para 30 de junho de 2025. Dada a oportunidade, a CVM decidiu alterar pontualmente também o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de modo a incorporar à regulamentação as alterações na legislação dos fundos de investimento imobiliário efetuadas na Lei nº 8.668, que passou a permitir que os fundos de investimento imobiliário utilizem ativos como garantia de operações de suas carteiras, assim como constituir ônus reais sobre imóveis da carteira.

Assim, em 27 de junho de 2025, o Fundo foi adaptado à referida Resolução por meio de instrumento particular de alteração e consolidação firmado pela Administradora, de forma que sua denominação foi alterada para Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha – Responsabilidade Limitada.

29 Evento subsequente

Em março de 2026 foi firmado Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra para alienação de 6.296 CEPAC em terreno de terceiros.

Ricardo Troes
Diretor Responsável

Ana Paula Fernandes de Rezende Soares
Contadora CRC/DF 021323/O-2