ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CCPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 30.492.505/0001-81

(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 44.077.014/0001-89)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CCPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	11

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:
Cotistas e à Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CCPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário CCPAR – 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 para o exercício findo nesta 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 de Investimento Imobiliário CCPAR – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e 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 Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transferência de posse do Imóvel

Chamamos atenção a nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, a qual descreve que as matrículas dos imóveis descritos na referida nota, classificados como estoques mantidos para venda, e as matrículas dos imóveis Rua. Vitorino, Rua Professor Pereira e Rua Almirante Heráclito, descritos na nota explicativa nº 7, ainda não refletiam a transferência da respectiva posse para o patrimônio do Fundo nesta data, devido a circunstanciadas descritas nas referidas notas explicativas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme o balanço patrimonial e a nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em propriedades para investimentos no montante de R$ 102.291 mil, representando 40,49%% do patrimônio líquido, a qual é mensurada pelo seu valor justo, determinadas com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como as incertezas em relação à sua realização. Devido á relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo destas propriedades de investimento e do impacto de eventuais mudanças nos dados e premissas laudo de avaliação econômico-financeira, bem como incertezas em relação a sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

***Como nossa auditoria conduziu esse assunto**:*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a, (i) entendimento, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação deste laudo; (ii) recálculo, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; (iii) verificação da matricula atualizada e posse dos imóveis em nome do Fundo; (iv) adequação das premissas utilizadas para contabilização e reconhecimento do valor justo dos imóveis; e (v) avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a o valor justo das propriedades para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Avaliação do contas a receber sobre vendas de imóveis

Conforme apresentado na nota explicativa nº 7.a às demonstrações financeiras, o Fundo possui registrado na rubrica "Contas a Receber por Venda de Imóveis o montante de R$ 87.573 mil, representando 34,67% do patrimônio líquido do Fundo. Esse saldo refere-se substancialmente a valores a receber decorrentes de contratos de venda de unidades imobiliárias, cujos recebimentos ocorrem de forma parcelada ao longo do prazo contratual. Adicionalmente, tais saldos podem estar sujeitos a riscos relacionados à inadimplência dos compradores, renegociações contratuais ou distratos, o que pode impactar a realização dos valores registrados nas demonstrações financeiras. Em virtude da materialidade dos valores envolvidos e do grau de julgamento necessário para avaliar a recuperabilidade desses ativos, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a, (i) obtenção e análise, em base amostral, dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias, verificando os principais termos e condições, incluindo valores, prazos e forma de pagamento; (ii) conciliação dos valores registrados na contabilidade com os controles auxiliares de contas a receber mantidos pela Administração; (iii) realização, quando aplicável de análise de recebimentos subsequentes a data base; (iv) avaliação da histórica de inadimplência da carteira e das políticas adotadas pela Administração para avaliação da recuperabilidade dos créditos; e (v) verificação da adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras, em relação a esses saldos.

Com base nos procedimentos de auditoria realizados, consideramos que as premissas e divulgações adotadas pela Administração para o reconhecimento e mensuração das contas a receber de venda de imóveis são consistentes com as informações obtidas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 26 de fevereiro de 2024 sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da administração do Fundo 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração do Fundo, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração do Fundo, 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, 24 de março de 2026.

ROBSON SANTA IZABEL:18526915819

Assinado de forma digital por ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Dados: 2026.03.25 17:19:40 -03'00'

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting | BPO | Training

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CCPAR - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 30.492.505/0001-81

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Ativo		**2025**	*% s/PL*	**2024**	*% s/PL*
Circulante		**118.468**	*46,90%*	**46.619**	*21,20%*
Caixa e Equivalentes de Caixa	*Nota 4*	12.118	*4,80%*	2.509	*1,14%*
Contas a receber de alugueis	*Nota 6*	115	*0,05%*	88	*0,04%*
Contas a Receber por Venda de Imóveis	*Nota 7a*	54.503	*21,58%*	44.008	*20,01%*
Estoque - Imóveis mantidos para Venda	*Nota 5*	51.724	*20,48%*	-	*0,00%*
Outros		8	*0,00%*	14	*0,01%*
Não circulante		**135.361**	*53,59%*	**174.921**	*79,53%*
Investimento		135.361	*53,59%*	174.921	*79,53%*
Propriedades para investimento					
Contas a Receber por Venda de Imóveis	*Nota 7a*	33.070	*13,09%*	65.353	*29,72%*
Propriedades para investimento	*Nota 7*	102.291	*40,49%*	109.568	*49,82%*
Total do ativo		**253.829**	100,48%	**221.540**	100,73%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Passivo		**2025**	*% s/PL*	**2024**	*% s/PL*
Circulante		**1.225**	*0,48%*	**1.608**	*0,73%*
Fornecedores de materiais e serviços	*Nota 8*	82	*0,03%*	73	*0,03%*
Distribuição de resultados a pagar	*Nota 10*	634	*0,25%*	1.026	*0,47%*
Obrigações por Aquisição de Partic. Societária	*Nota 11*	509	*0,20%*	509	*0,22%*
Total do passivo		**1.225**		**1.608**	
Patrimônio líquido		**252.604**	*100,00%*	**219.932**	*100,00%*
Cotas integralizadas		375.107	*148,50%*	323.333	*147,01%*
Amortização de Cotas		(152.110)	*-60,22%*	(132.684)	*-60,33%*
Aumento do Patrimonio Liquido		42.851	*16,96%*	42.851	*19,48%*
Reservas de capital		1.398	*0,55%*	1.203	*0,55%*
Resultados Acumulados		(14.642)	*-5,80%*	(14.771)	*-6,72%*
Total do passivo e do patrimônio líquido		**253.829**	*100,48%*	**221.540**	*100,73%*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CCPAR - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 30.492.505/0001-81

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

		2025	2024
		R$	R$
Receitas de propriedades para investimento		**1.194**	**1.043**
Receita de alugueis		1.194	1.043
Receita Liquida c/Venda de propriedades para Investimento		**1.029**	**10.160**
Receita Bruta c/Venda de propriedade para Investimento		-	88.500
Custo da Propriedade p/Investimento Vendidas		-	(79.912)
Outras Receitas com Propriedades para Investimentos		1.837	3.606
Outras Despesas com Propriedades para Investimentos		(808)	(2.034)
Propriedades para investimento		**3.246**	**1.527**
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		3.246	1.527
Estoque		**(50)**	**-**
Ajuste a valor de realização - estoque		(50)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		**5.420**	**12.730**
Outros ativos financeiros		**776**	**415**
Receita financeira		776	415
Outras receitas/despesas		**(2.162)**	**(1.739)**
Receitas Diversas		-	883
Serviços de terceiros	*Nota 14*	(1.903)	(2.457)
Despesas administrativas	*Nota 13*	(113)	(165)
Despesas diversas		(146)	-
Resultado líquido do exercício		**4.034**	**11.406**
Quantidade de cotas em circulação	*Nota 9*	442.223.222	390.449.332
Resultado Por cota - (em reais)		0,009121	0,029214

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CCPAR - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 30.492.505/0001-81

Demonstração do resultado abrangente dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Descrição	2025	2024
Resultado líquido do exercício	**4.034**	**11.406**
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**4.034**	**11.406**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CCPAR - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 30.492.505/0001-81

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos exerccios findos em 31 de dezembro de 2025 e 202
(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Reservas	Lucros (prejuízos) acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	208.136	767	(18.358)	190.545
Integralizações	84.485	-	-	84.485
Amortização de Cotas	(59.121)			(59.121)
Reserva de capital	-	436	(436)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(7.383)	(7.383)
Resultado líquido do exercício	-	-	11.406	11.406
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**233.500**	**1.203**	**(14.771)**	**219.932**
Integralizações	51.774	-	-	51.774
Amortização de Cotas	(19.426)	-	-	(19.426)
Reserva de capital	-	195	(195)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(3.710)	(3.710)
Resultado líquido do exercício	-	-	4.034	4.034
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**265.848**	**1.398**	**(14.642)**	**252.604**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Histórico e contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário CCPAR – Responsabilidade Limitada (ou simplesmente "CCPAR" ou "Fundo"), administrado por BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., ("Administradora"), foi constituído em 10 de maio de 2018, sob a forma de condomínio fechado, de acordo com os nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Instrução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23 e do Edital de Pregão Presencial PP nº 007/2018 da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP ("Edital de Pregão").

O prazo de duração do Fundo é de 19 (dezenove) anos, contados da data da primeira integralização de cotas, prorrogáveis por decisão da Assembleia Geral dos Cotistas.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ("Investidores Qualificados"), conforme definidos no regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável, que aceitem os riscos inerentes a esse tipo de investimento.

O Fundo tem por objeto a obtenção de resultados aos Cotistas mediante desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou residenciais com os ativos que compõem seu patrimônio, conforme previsto no capítulo I item 1.1 do anexo I do seu regulamento.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora e em conformidade com a política de investimentos, com objetivo de proporcionar aos cotistas rendimentos de longo prazo ao investimento por ele realizado no Fundo. A Administração do Fundo é realizada de acordo com a política de investimentos, disposta no regulamento do fundo.

O Fundo foi registrado na CVM-Comissão de Valores Mobiliários sob nº 0318023 em 23 de maio de 2018, e teve o anúncio de início de oferta pública da 1ª distribuição de cotas publicado em 25 de maio de 2018, e o encerramento em 08 de junho de 2018.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados por deliberações da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas na Instrução CVM n° 516/11 e resolução CVM 175/22.

Aprovação das demonstrações financeiras

Em 24 de março de 2026, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo, conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b. **Moeda funcional e de apresentação**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

c. **Uso de Estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira continua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referente às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa número 7 – Propriedade para investimentos.

3. Principais práticas contábeis

As práticas contábeis foram adotadas em conformidade com a Instrução CVM n° 516 de 29 de novembro de 2011, destacando que as principais para registro das operações são as seguintes:

a. **Caixa e equivalentes de caixa**

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por cotas de fundo de investimento e acrescidos dos rendimentos pro rata até a data do balanço.

b. **Contas a receber de aluguéis**

As contas a receber de aluguéis são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente, quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Empresa locatária, menos os impostos retidos na fonte.

As perdas esperadas de crédito de clientes são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face às eventuais perdas na realização dos créditos e teve como critério a análise de risco de créditos, histórico de liquidez dos títulos do Fundo, assim como valores efetivamente perdido nos últimos exercícios.

c. **Instrumentos financeiros**

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes ("VJORA"); e valor justo por meio de resultado ("VJR"). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros do Fundo são substancialmente representados por caixa e equivalentes (Nota 4), propriedades para investimento (Nota 6), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber de aluguéis (Nota 5) e outros valores a receber, classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros do Fundo estão substancialmente representados por contas a pagar, os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

d. Estoques

Reconhecimento e mensuração:

São os imóveis e terrenos adquiridos ou construídos para fins de comercialização e são mensurados pelo custo de aquisição ou construção, mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

O custo de construção inclui todos os gastos que são diretamente atribuíveis à construção do ativo, bem como os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como:

- Custo de materiais e mão de obra direta;
- Reformas;
- Gastos com engenharia;
- Projetos de arquitetura; e
- Quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de vender na forma pretendida pelo Fundo.

e. Propriedades para investimento

(i) ***Imóveis acabados***

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo, os quais foram obtidos através de laudo de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

f. **Outros ativos e passivos circulante e não circulante**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g. **Avaliação a valor recuperável dos ativos – *Impairment***

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

h. **Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

i. **Reconhecimento de receitas e despesas no resultado**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

j. **Resultado por cota**

O Resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024
Bancos conta movimento	1	5
Aplicação financeira	12.117	2.504
	12.118	**2.509**

5. Estoques – imóveis concluídos e destinados a venda

A posição de estoques está representada por:

Descrição	Matrícula	Metragem	2025
Terreno Estrada dos Bandeirantes	459.013	16.992,24 m²	15.300
Terreno Rua Geografo Milton Santos	99.772	3.978,51 m²	8.320
Terreno (CEPAC) Rua Geografo Milton Santos	99.772	3.978,51 m²	13.154
Terreno Rua Pedro Alves nº 210	144.078 / 19.694	1.127,67 m² / 644,06 m²	3.415
Terreno Av. Pastor Martins Luther King	211.709, 211.710 e 220.668	2.000 m² / 2.000 m² / 2.000 m² /	11.535
Total			**51.724**

Descrição	2024	Compra	Venda	2025
Terreno Estrada dos Bandeirantes	-	15.300	-	15.300
Terreno Rua Geografo Milton Santos	-	8.320	-	8.320
Terreno (CEPAC) Rua Geografo Milton Santos	-	13.154	-	13.154
Terreno Rua Pedro Alves nº 210	-	3.415	-	3.415
Terreno Av. Pastor Martins Luther King	-	11.535	-	11.535
Total		**51.724**		**51.724**

Os Terrenos foram adquiridos conforme Atas realizadas em 06/11/2025, 09/12/2025 e 10/12/2025, descritos na nota explicativa nº 25. Todos os terrenos registrados no Estoque possuem instrumentos de promessa de compra e venda. As vendas serão registradas após a conclusão das resolutivas, que está previsto para 120 dias, após a assinatura do Instrumento, podendo ser prorrogado por mais 90 dias.

Os terrenos em estoques mantidos para venda, ainda não se encontram registrados em nome do Fundo. Contudo, os procedimentos para a lavratura das escrituras e o respectivo registro estão em andamento de regularização das matrículas.

6. Contas a receber de aluguéis

O valor apresentado no balanço patrimonial em 2025 de R$ 115 (R$ 88 em 2024), refere-se ao valor do aluguel mensal, considerando que o reconhecimento mensal do valor de aluguel de acordo com o mês de competência e o recebimento ocorre no mês subsequente. O valor refere-se a apenas um contrato de locação do imóvel localizado na Rua Almirante Heráclito da Graça Aranha, nº234, no município do Rio de Janeiro e Rua Jornalista Henrique Cordeiro, nº 200. Como resultado dos contratos de locação, foram reconhecidos no resultado do exercício de 2025 como receita de aluguéis o montante de R$ 1.194 (R$ 1.043 em 2024).

7. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas atualmente por:

Descrição	Matrícula	Área m²	2025	2024
Imóvel localizado à Rua Almirante Heráclito da Graça Aranha, 234, no município do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro	403.479	4.150,00 m²	24.779	22.700
Imóvel Localizado a Rua Dona Mariana, 63 - Botafogo, estado do Rio de Janeiro	45.301	1.161,60 m²	-	10.595
Imóvel Localizado à Rua Jornalista Henrique Cordeiro, 200 - Barra da Tijuca, no estado do Rio de Janeiro	476.786	3.940,00 m²	17.286	13.535
Imóvel localizado à Rua Professor Pereira Reis, 119 - Santo Cristo, no estado do Rio de Janeiro	19.771	1.869,86 m²	4.180	5.200
Terreno localizado à Avenida José Wilker, s/nº, PAL 40481, QDR 4-6, Jacarepaguá estado do Rio de Janeiro	159.410	33.901,32 m²	47.610	49.188
Terreno localizado à Rua Vitorino, esquina com Av. Alfredo Balthazar da Silveira s/n, Recreio dos Bandeirantes, estado do Rio de Janeiro	428.076	1.903 m²	8.436	8.353
Total			**102.291**	**109.568**

Os imóveis localizados na Rua Almirante Heráclito Graça Aranha, nº 234 (1º imóvel), na Rua Vitorino Fernandes, s/n (2º imóvel) e na Rua Professor Pereira Reis, nº 119 (3º imóvel), ainda não se encontram registrados em nome do Fundo. Contudo, estão em nome do próprio cotista do fundo e os procedimentos para a lavratura das escrituras e o respectivo registro estão em andamento de regularização das matrículas.

Conforme mencionado na Nota 3, item d, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as propriedades para investimento, conforme instrução CVM n° 516/2011.

Em março de 2022, o Fundo registrou integralização de 32.853.000 cotas mediante a cessão do imóvel localizado no Largo dos Leões, 15, Humaitá – RJ, matrícula nº 5356, conforme recibo de integralização de cotas de 04 de março de 2022, no valor de R$ 32.853.000,00 (trinta e dois milhões, oitocentos e cinquenta e três mil reais). O respectivo imóvel foi vendido em 11 de novembro de 2022 pelo montante de R$ 35.976.000,00 (trinta e cinco milhões, novecentos e setenta e seis mil reais). Em 31/12/2025 o saldo a receber era de R$ 2.231.350,73.

Em dezembro/2023 foi vendido para a empresa CCISA149 Incorporadora Ltda., o terreno localizado à Rua Benedito Hipólito, s/nº, Lote 01 – PAL 48853, Cidade Nova – RJ, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, datado de 13/12/2023. Até 31/12/2025 o saldo a receber era de R$ 22.600.000,00. Com base no sexto aditivo formado em 11/12/2025, o prazo de recebimento foi prorrogado, devido prorrogação do prazo para superação das condições resolutivas.

Em maio/2024 o Fundo registrou integralização de 12.885.000 quotas mediante cessão do Imóvel localizado à Rua Jornalista Henrique Cordeiro, 200 – Barra da Tijuca, no estado do Rio de Janeiro, no valor de R$ 12.885.000,00 (doze milhões e oitocentos e oitenta e cinco mil reais), integralização de 5.100.000 quotas mediante cessão do Imóvel localizado à Rua Professor Pereira Reis, 119 – Santo Cristo, no estado do Rio de Janeiro, no valor de R$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais) e integralização de 10.450.000 quotas mediante a cessão do Imóvel localizado à Rua Dona Mariana, 63 – Botafogo, no estado do Rio de Janeiro, no valor de R$ 10.450.000,00 (dez milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais). Este imóvel foi devolvido por meio de amortização de 10.450.000 (dez milhões quatrocentos e cinquenta mil) cotas conforme ata de 29/12/2025.

Em maio/2024 o Fundo registrou integralização de 8.311.000 quotas mediante cessão do Terreno localizado à Rua Vitorino, esquina com Av. Alfredo Balthazar da Silveira s/n, Recreio dos Bandeirantes, estado do Rio de Janeiro, no valor de R$ 8.311.000,00 (oito milhões , trezentos e onze mil reais), integralização de 23.789.000,00 quotas mediante cessão do Terreno localizado à Av. Presidente Vargas, lote 1 Quadra A.7- Cidade Nova, estado do Rio de Janeiro no valor de R$ 23.789.000,00.Este imóvel foi vendido em 20/12/2024 por R$ 28.500.000,00, conforme contrato promessa de compra e venda sob condições resolutivas. Em 31/12/2025 o saldo a receber era de R$ 24.000.000,00. De acordo om o contrato o saldo será recebido em 8 parcelas, sendo a primeira paga a 14 meses contados da assinatura do contrato.

Em 16/12/2024 o Fundo registrou integralização de 23.950.000 quotas mediante cessão do Terreno Localizado à Av. Rodrigues Alves, 733, estado do Rio de Janeiro, no valor de R$ 23.950.000,00(vinte e três milhões e novecentos e cinquenta mil reais). Foi vendido em 20/12/2024, conforme contrato de compromisso de compra e venda e outras avenças. Até 31/12/2025 o saldo a receber era de R$ 21.800. Com base no terceiro aditivo formado em 10/12/2025, o prazo de recebimento foi prorrogado, devido prorrogação do prazo para superação das condições resolutivas.

Conforme contrato de compromisso de venda e compra sob condições resolutivas e outras avenças, o imóvel Edifício “A Noite” situado na Praça Mauá, nº 7, freguesia de Santa Rita, foi vendido por R$ 36.000 em 07/2024 parcelados em 34 prestações de R$ 1.059. Em 31/12/2025 o saldo a receber desta operação é de R$ 16.941.

As avaliações dos imóveis do Fundo Imobiliário CCPAR Responsabilidade Limitada foram realizadas por duas empresas: parte dos imóveis foi avaliada pela empresa Asis, com data base de setembro de 2025 e parte avaliada pela empresa Amaral D´Ávila Engenharia de Avaliações, com data base de outubro e dezembro de 2025. O fundo dispõe tanto de imóveis destinados à renda como de imóveis destinados à venda.

No caso dos imóveis destinados à renda e com contratos de locação formalizados, o avaliador optou pela abordagem da capitalização da renda do valor contratual, por meio de fluxo de caixa descontado. Para embasar o valor de locação ao final do prazo contratual na projeção, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, por meio do tratamento por fatores.

Para os imóveis destinados à venda, foram adotas duas metodologias distintas, de acordo com as diretrizes da NBR 14.653. Para os imóveis cuja localização e características foi possível observar um setor imobiliário local ativo, com propriedades similares ao objeto do estudo, disponíveis, para negociação, utilizou-se a abordagem de mercado por meio do método comparativo direto, a partir do tratamento com fatores. Cabe ressaltar que, sendo viável compor uma amostra com elementos mercadológicos, essa metodologia é a mais indicada pela NBR 14.653.

Para os imóveis cuja localização e características não foi possível identificar outros imóveis semelhantes em oferta no mercado local, utilizou-se o método involutivo, que consiste na identificação do aproveitamento mais eficiente possível do espaço, mediante a idealização de um projeto imobiliário em linha com os aspectos de vocação da área estudada. Para o cálculo do valor das unidades do projeto em questão, empregou-se o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM).

7.a – Contas a Receber por Venda de Imóveis

Demonstramos a seguir os saldos a receber pela venda de imóveis por idade de vencimento:

A receber – 2026	54.503
A receber – 2027	19.184
A receber – 2028	11.949
A receber – 2029	1.937
	87.573
Circulante	54.503
Não Circulante	33.070

Seguem demonstrativos dos saldos a receber pela venda dos imóveis e a movimentação de propriedades para investimento:

VENDAS DE IMÓVEIS A RECEBER

IMÓVEL	IMÓVEL	IMÓVEL	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TOTAL
Localização	Largo do Leões, 15 - Humaita- Rio de Janeiro	Praça Mauá, 7 - Centro - RJ (Ed. A Noite)	Rua Benedito Hipólito, s/n - cidade Nova - RJ	Av. Presidente Vargas, lote 1 - Cidade Nova - RJ	Av. Rodrigues Alves, 733 - RJ	Valores à receber por venda de imóveis
valores a receber	2.232	16.941	22.600	24.000	21.800	87.573

MOVIMENTAÇÃO DE PROPRIEDADE PARA INVESTIMENT0

IMÓVEL	IMÓVEL	TERRENO	IMÓVEL	IMÓVEL	IMÓVEL	TERRENO	TOTAL
LOCALIZAÇÃO	Rua Almirante Horacio da Graça Aranha, 234- Barra da Tijuca - RJ	Av José Wilker, s/nº, PAL 40481, QDR 4-6, Jacarepaguá, estado do Rio de Janeiro,	Rua Dona Mariana, 63 – Botafogo, no estado do Rio de Janeiro,	Rua Jornalista Henrique Cordeiro, 200 – Barra da Tijuca, no estado do Rio de Janeiro,	Rua Professor Pereira Reis, 119 – Santo Cristo, no estado do Rio de Janeiro,	Rua Vitorino, esquina com Av. Alfredo Balthazar da Silveira s/n, Recreio dos Bandeirantes, estado do Rio de Janeiro,	
POSIÇAO EM 31/12/2023	**22.477**	**49.109**	**-**	**-**	**-**	**-**	**103.468**
IMOVEIS COMPRADOS EM 2024			10.450	12.885	5.100	8.311	84.485
TAXA DE ESCRITURAÇÃO	-	-	-	-	-	-	0
IMOVEIS VENDIDOS EM 2024	-	-	-	-	-	-	-78.166
AJUSTE A VALOR JUSTO EM 2024	223	79	145	647	100	42	1.527
REVERSÃO DE AJUSTE VRL. JUSTO	-	-	-	-	-	-	-1.746
POSIÇAO EM 31/12/2024	**22.700**	**49.188**	**10.595**	**13.532**	**5.200**	**8.353**	**109.568**
IMOVEIS COMPRADOS EM 2025							0
CUSTAS REGISTROS/ ESCRITURAS	-	-	-	72	-	-	72
IMOVEIS DELVOVIDOS EM 2025	-	-	-10.595	-	-	-	-10.595
AJUSTE A VALOR JUSTO EM 2025	2.079	0				83	2.162
REVERSAO DE AJUSTE VRL. JUSTO		-1.578	-	3.682	-1.020	-	1.084
POSIÇÃO EM 31/12/2025	**24.779**	**47.610**	**0**	**17.286**	**4.180**	**8.436**	**102.291**

8. Fornecedores de Materiais e Serviços

Os valores a pagar refere-se principalmente à taxa de administração à BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, Unitas Real Estate Ltda pagos de acordo com as condições informadas na nota explicativa número 12. Em 31 de dezembro de 2025 possui o montante de R$82. (Em 2024, o montante de R$73).

9. Patrimônio líquido

O Patrimônio líquido é representado por 442.223.222 cotas, totalmente subscritas e integralizadas, com valor unitário em 31 de dezembro de 2025 de R$ 0,571214 (390.449.332 cotas de R$ 0,563277 em 31 de dezembro de 2024).

10. Distribuição de rendimentos

Os rendimentos distribuídos aos cotistas são aqueles provenientes do efetivo recebimento dos aluguéis, deduzidas as despesas operacionais e administrativas relacionadas aos mesmos, bem como a taxa de administração. O valor da remuneração atribuída a cada cota será apurado do último dia útil de cada mês e pago no 10º dia útil do mês subsequente aos titulares de que estiverem registrados no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Em 31 de dezembro de 2025 constavam valores a serem distribuídos aos cotistas relativos ao corrente ano, no montante de R$ 634 (R$ 1.026 em 2024).

Resultado:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	7.054	95.974
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(3.020)	(84.568)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**4.034**	**11.406**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(4.022)	(2.825)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	196	220
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	4.809	172
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(1.123)	(1.204)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**3.893**	**7.769**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	3.699	7.381
Resultado distribuídos no exercício	3.710	7.383

11. Obrigação por Aquisição de Participação Societária

Em 08/09/2023, foi aprovada pelas assembleias gerais de cotistas do FII CCPAR e do FII VLT Incorporação do FII VLT pelo FII CCPAR com a consequente extinção do FII VLT, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas de 08/09/2023, e Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças, datado de 08/09/2023. O Fundo possuía o saldo de R$509 em 31 de dezembro de 2025. Onde a administradora está em tramite junto aos envolvidos para o cumprimento e a liquidação da obrigação do montante remanescente.

12. Taxa de administração

Conforme capítulo IX do anexo I do Regulamento, a Administradora fará jus ao recebimento de "Taxa de Administração", calculada na metodologia em cascata, equivalente ao percentual de:

(i) 0,3980% (três mil, novecentos e oitenta milésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido de até R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais);

(ii) 0,2985% (dois mil, novecentos e oitenta e cinco milésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido acima de R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais e um centavo) e abaixo de R$ 300.000 (trezentos milhões de reais);

(iii) 0,1990% (mil, novecentos e noventa milésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido acima R$ 300.000.000 (trezentos milhões de reais) e abaixo de R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais); e

(iv) 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido acima de R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais).

Ainda, conforme regulamento, o valor da Taxa de Administração terá valor mínimo mensal correspondente a R$ 17.

13. Despesas administrativas

Descrição	2025	2024
Despesas Bancárias	-	(1)
Outras	(113)	(164)
Total	**(113)**	**(165)**

14. Serviços de terceiros

Descrição	2025	2024
Auditoria	(18)	(16)
Taxa de Administração	(398)	(379)
Assessória Técnica	(831)	(1.538)
Consultoria Jurídica	(6)	(6)
Consultoria especializada	(515)	(491)
Honorários de Outras Pessoas Jurídicas	(135)	(27)
Total	**(1.903)**	**(2.457)**

15. Rentabilidade do Fundo

Apresentamos abaixo a evolução do valor patrimonial da cota e a rentabilidade no exercício:

Data	Patrimônio líquido (em Reais)	Número de cotas	Valor patrimonial da cota (em reais)	Variação patrimonial da cota (%)	Rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio (%)	
					%	Período
30.06.2023	R$186.355.687	238.847.678	R$0,780228	-2,8164%	-0,6701%	semestral
31.12.2023	R$190.544.561	305.964.332	R$0,622767	-2,1829%	-3,3817%	anual
30.06.2024	R$218.752.196	366.499.332	R$0,596869	-1,8776%	0,8418%	semestral
31.12.2024	R$219.931.310	390.449.332	R$0,563277	-0,0823%	5,2144%	anual
30.06.2025	R$209.209.591	390.449.332	R$0,535818	-0,3338%	0,1682%	semestral
31.12.2025	R$252.603.999	442.223.222	R$0,571214	3,6047%	1,9979%	anual

16. Legislação tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribuir a cada semestre um mínimo de 95% de seu resultado de caixa aos quotistas; e
ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;
iii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
(ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
(iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
(iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.(Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

17. Contrato de prestação de serviços de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis WFA Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Contingências

Não constam registros de demandas judiciais ou extrajudiciais na defesa dos direitos do Fundo, consequentemente em defesa dos direitos dos cotistas, não sendo do conhecimento desta Administradora, qualquer demanda de cotistas contra a Administração do Fundo.

19. Negociação de cotas

O Fundo não possuía cotas para negociação em bolsa de valores nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

20. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica ª NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que 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 art. 7º da Instrução CVM n° 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicação financeira	-	12.117	-
Propriedade para investimento	-	-	102.291
Total do ativo	**-**	**12.117**	**102.291**

	2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicação financeira	-	2.504	-
Propriedade para investimento	-	-	109.568
Total do ativo	**-**	**2.504**	**109.568**

21. Fatores de riscos

Riscos relacionados 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 do cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações dos imóveis, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação. Conforme o regulamento, o fundo tem prazo de duração de 19 anos, contados da data da primeira integralização de cotas, prorrogáveis por decisão da assembleia geral dos cotistas.

Assim, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive alguma oscilação no valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista a aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos associados ao investimento no empreendimento

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total dos imóveis nos quais estão localizados o imóvel e terreno por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento do Fundo pela seguradora contratada nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes pera reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações 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 das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela da falta de segurança na cidade onde se situa o empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, a vacância dos espaços comerciais, a redução nos valores das locações.

22. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias laboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, a Administradora do Fundo procede uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e como monitoramento dos riscos aos quais o Fundo está exposto.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou um contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

Risco de liquidez

A Administradora do Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

23. Cotas emitidas pelo Fundo

As cotas do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo atualmente seu patrimônio dividido 442.223.222 (quatrocentos e quarenta e dois milhões, duzentos e vinte e três mil, duzentos e vinte e duas) cotas compondo uma única série, no valor de R$ 1,00 (um real) cada, perfazendo o montante de R$ 442.223 (quatrocentos e quarenta e dois milhões, duzentos e vinte e três mil, duzentos e vinte e dois reais)

Durante o exercício de 2025, foram efetuadas integralizações de cotas no montante de R$ 51.774 (cinquenta e um milhões setecentos e setenta e três mil e oitocentos e noventa reais).

Amortizações e resgates

Durante o exercício de 2025, foram efetuadas amortizações de cotas no montante de R$ 19.426 (dezenove milhões quatrocentos e vinte e cinco mil, setecentos e noventa e seis reais e cinquenta e nove centavos).

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, bem como da Instrução CVM nº 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

24. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, administrador e gestor, as empresas BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A e Unitas Real Estate Ltda conforme transações descritas na Nota Explicativa nº 12

25. Atas e Assembleias

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 06 de novembro de 2025 foi aprovado receber o imóvel situado na Estrada dos Bandeirantes, através de integralização de 15.300.000 cotas no valor de R$ 15.300.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 09 de dezembro de 2025 foi aprovado receber o imóvel situado na Rua Pedro Alves, nº 210 – RJ, através de Integralização de 3.415.140 cotas, no valor total de R$ 3.415.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 10 de dezembro de 2025 foi aprovado receber os imóveis : situado na Rua Geografo Milton Santos, nº 210 – RJ, através de Integralização de 8.370.000 cotas , no valor total de R$ 8.370; CEPACs – Certificado de Potencial Adicional de Construção, através de integralização de 13.153.750 cotas no valor total de R$ 13.153.750,00; situado na Av. Pastor Martin Luther King Junior, lote PAL 47411 – RJ, através de integralização de 11.535.000 cotas no valor total de R$ 11.535.000,00.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 29 de dezembro de 2025 foi aprovado a devolução do imóvel situado a Rua Dona Mariana, nº 63 – Botafogo – RJ, por meio de amortização de 10.450.000 de cotas, no valor total de R$ 10.450.

26. Outras informações

Conforme instruções normativas e política de divulgação de informação adotada pela Administradora, as informações referentes ao Fundo, são divulgadas no site da Administradora e através do sistema Fundos Net no site da B3-Brasil, Bolsa, Balcão.

27. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADORA DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CCPAR - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

Jacqueline M. de França Carmo
CT-CRC-1SP183034/O-8

* * *