Great Place To Work.
Certificada
Nov/2023 – Nov/2024
BRASIL

Recertificação ISO 27001 27701 2024

RSM

Ativos de Renda Multiestratégia Open Kapital Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ: 58.478.291/0001-08

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

RT 126/2026

Ativos de Renda Multiestratégia Open Kapital Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira. 5
Demonstração do resultado 6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 7
Demonstração dos fluxos de caixa 8
Notas explicativas às demonstrações financeiras 9

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Cotistas e Administrador do
Ativos de Renda Multiestratégia Open Kapital Fundo de Investimento Imobiliário de Resp Limitada
(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Ativos de Renda Multiestratégia Open Kapital Fundo de Investimento Imobiliário de Resp Limitada ("Fundo")**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de 01 de novembro de 2025 (data da transferência de Administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, 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 **Ativos de Renda Multiestratégia Open Kapital Fundo de Investimento Imobiliário de Resp Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e de seus fluxos de caixa para o período de 01 de novembro de 2025 (data da transferência de Administração do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento em Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria ("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.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs"), totalizava R$ 20.313, representando 98,63% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto desses investimentos na mensuração do valor da cota do Fundo e a sua materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a existência e a mensuração desses investimentos foram consideradas um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre os CRIs incluíram, mas não foram limitados a:

- Entendimento das políticas e metodologias adotadas pela Administradora do Fundo;
- Análise da documentação que lastreia a operação;
- Análise das informações fornecidas pela securitizadora referentes às garantias atreladas aos CRIs;
- Verificação das aquisições de CRIs por meio da análise documental da transação; e
- Avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de CRIs, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo para apuração e registro desses investimentos são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao período findo em 31 de outubro de 2025 (data da transferência de Administração do Fundo), apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório sem modificação de opinião, datado de 29 de janeiro de 2026.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 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 manterem 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 a administração do Fundo 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à 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.

Rio de Janeiro, 23 de março de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9



Josias Pereira Cardoso

Contador – CRC-RJ – 115.515/O-1

ATIVOS DE RENDA MULTIESTRATÉGIA OPEN KAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESP LIMITADA
CNPJ: 58.478.291/0001-08

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 12.063.256/0001-27

Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

		31/12/2025	
Ativo	Nota	**R$**	**% sobre o patrimônio líquido**
Caixa e equivalentes de caixa		**323**	**1,57**
Aplicações interfinanceiras de liquidez		**323**	**1,57**
Operações compromissadas	4	323	1,57
Títulos e valores mobiliários		**20.313**	**98,63**
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**20.313**	**98,63**
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	5	20.313	98,63
Despesas antecipadas		**6**	**0,03**
Taxa de fiscalização CVM		6	0,03
Total do ativo		**20.642**	**100,23**
Passivo		**47**	**0,23**
Valores a pagar		**47**	**0,23**
Taxa de administração		19	0,09
Taxa de gestão		18	0,09
Taxa de custódia		1	0,00
Taxa de Fiscalização CVM		6	0,03
Demais pagamentos		3	0,01
Total do passivo		**47**	**0,23**
Patrimônio líquido	8	**20.595**	**100,00**
Total do patrimônio líquido e do passivo		**20.642**	**100,23**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ATIVOS DE RENDA MULTIESTRATÉGIA OPEN KAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESP LIMITADA
CNPJ: 58.478.291/0001-08

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 12.063.256/0001-27

Demonstração do Resultado dos Exercícios
Período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Período de 01/11/2025 a 31/12/2025	Período de 12/02/2025 a 31/10/2025
Aplicações interfinanceiras de liquidez		**5**	**-**
Resultado com operações compromissadas	4	5	-
Títulos e valores mobiliários		**-**	**230**
Renda com títulos de renda fixa		**-**	**156**
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		-	156
Cotas de fundo de investimento		**-**	**74**
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento		-	74
Demais despesas	**15**	**(79)**	**(355)**
Taxa de administração	14	(38)	(139)
Taxa de gestão	14	(34)	(142)
Taxa de custódia	14	(2)	(26)
Taxa de fiscalização CVM		(1)	(7)
Despesas do serviço financeiro		(1)	(11)
Honorários advocatícios		-	(13)
Consultoria especializada		-	(1)
Auditoria externa		-	(16)
Outras despesas		(3)	-
Resultado do período		**(74)**	**(125)**
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas		2.100.000	2.100.000
Resultado líquido por cota integralizado - R$		(0,035)	(0,060)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ATIVOS DE RENDA MULTIESTRATÉGIA OPEN KAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESP LIMITADA
CNPJ: 58.478.291/0001-08
Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 12.063.256/0001-27

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido

Período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas explicativas	Emissões em cotas	Cotas integralizadas	Custo na emissão de cotas	Lucro (prejuízo) acumulado	Patrimônio líquido
Em 12 de fevereiro de 2025 (*)			**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período		2.100.000	21.000	-	-	21.000
Custos na integralização de cotas			-	(25)		(25)
Resultado líquido de período			-	-	(125)	(125)
Resultado distribuído no período			-	-	(181)	(181)
Em 31 de outubro de 2025 (**)		**2.100.000**	**21.000**	**(25)**	**(306)**	**20.669**
Integralização de cotas no período			-	-	-	-
Resultado líquido de período			-	-	(74)	(74)
Em 31 de dezembro de 2025		**2.100.000**	**21.000**	**(25)**	**(380)**	**20.595**

(*) Data de início das atividades do Fundo
(**) Data da transferência da Administração

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ATIVOS DE RENDA MULTIESTRATÉGIA OPEN KAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESP LIMITADA
CNPJ: 58.478.291/0001-08

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
CNPJ: 12.063.256/0001-27

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método direto

Período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 01/11/2025 a 31/12/2025	Período de 12/02/2025 a 31/10/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Rendimentos aplicações em operações compromissadas	5	-
(+) Recebimento de proventos de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	180
(+) Resultado com cotas de fundo renda fixa	-	74
(-) Pagamento da Taxa de administração	(19)	(138)
(-) Pagamento da Taxa de gestão	(35)	(123)
(-) Pagamento da Taxa de controladoria	(1)	(30)
(-) Pagamento da Taxa de fiscalização CVM	-	(4)
(-) Pagamento de honorários advocatícios	-	(13)
(-) Pagamento de auditoria e custódia	(1)	(16)
(-) Demais pagamentos	(4)	(9)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**(55)**	**(79)**
(-) Pagamento de ITBI	-	(674)
(-) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	(19.663)
(=) Caixa líquido das atividades de investimentos	**-**	**(20.337)**
(+) Emissão e integralização de cotas	-	21.000
(-) Distribuição de rendimentos	-	(181)
(-) Custos na emissão e integralização de cotas	-	(25)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**20.794**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(55)**	**378**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	378	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	323	378
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(55)**	**378**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa liquido das atividades operacionais		
Resultado do período	**(74)**	**(125)**
Resultado com instrumentos financeiros de natureza imobiliária	-	24
Redução/(aumento) de outros ativos	(3)	(3)
(Redução)/ Aumento de outros passivos	22	25
Caixa líquido das atividades operacionais	**(55)**	**(79)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Ativos de Renda Multiestratégia Open Kapital Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 10 de dezembro de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial - fechado, e iniciou suas atividades em 12 de fevereiro de 2025, com prazo indeterminado de duração. O Fundo é constituído com classe única de cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de cotas.

O objetivo da Classe é a obtenção de renda, mediante a aplicação da totalidade dos recursos de seu patrimônio líquido, preferencialmente, nos seguintes ativos:

(a) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII");

(b) cotas de Fundos de Investimento em direitos creditórios ("FIDC"), cuja política de investimento contemple, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário;

(c) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP"), cuja política de investimento contemple, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou a fundos de investimento em ações setoriais que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.

Subsidiariamente, o Fundo pode investir em:

i. Letras de crédito imobiliário ("LCI");

ii. Letras imobiliárias garantidas ("LIG");

iii. Letras hipotecárias ("LH");

(d) debêntures, desde que emitidas por emissores devidamente autorizados, nos termos do Anexo III da Resolução CVM nº 175, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário;

(e) Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e

(f) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40, inciso VII, do Anexo III da Resolução CVM nº 175, sendo os itens acima referidos, em conjunto, denominados "Ativos".

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo é destinado a Investidores Profissionais, conforme definido pela regulamentação da CVM em vigor.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Monetar DTVM Ltda. (“Administrador”) e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Open Capital Gestão de Ativos Ltda. (“Gestora”).

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 23 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário exige que o Administrador 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.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou
(iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Operações compromissadas

O Fundo realiza operações compromissadas com o objetivo de gerir sua liquidez de curto prazo, preservar capital e otimizar o rendimento dos recursos disponíveis enquanto não alocados em ativos imobiliários ou outros ativos-alvo previstos em regulamento.

As operações compromissadas consistem na aquisição de títulos com compromisso de revenda (ou venda com compromisso de recompra), geralmente lastreadas em títulos públicos federais, com prazos e taxas previamente acordados entre as partes.

As operações compromissadas são registradas inicialmente pelo valor de aquisição, acrescidos dos rendimentos com base a taxas e prazos negociados.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem- informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)**

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

e) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

f) Outros ativos e passivos

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 constituída 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) Reconhecimento de receitas e despesas

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, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem:

- Saldos mantidos em contas correntes bancárias;
- Aplicações financeiras de liquidez imediata;
- Investimentos de curto prazo, com vencimento original igual ou inferior a 90 dias;
- Aplicações com risco insignificante de mudança de valor e prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa.

Esses ativos são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

Em 31 de dezembro de 2025, a composição de caixa e equivalentes de caixa era a seguinte:

Aplicações interfinanceiras de liquidez	Quantidades	Valor justo	Faixa de Vencimento
Operações compromissadas	71	324	Inferior a 360 dias
Total	**71**	**324**	

Período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo), as operações compromissadas geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R$ 5.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de recebíveis imobiliários - CRI**

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava saldo a receber no valor de R$ 20.313, decorrente de certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

O Fundo realizou a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) referente a 2ª emissão da 26ª Série – CRI Talhamar (“CRI Talhamar”) e 5ª (quinta) emissão em série única de certificados de recebíveis imobiliários da Reit Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela Ebenezer Empreendimentos Imobiliários Ltda (“CRI Ebenezer”).

Durante a assembleia realizada em 26 de novembro de 2024, foi aprovado para o CRI Talhamar, a atualização do cronograma de pagamentos das parcelas de juros remuneratórios e amortização dos créditos imobiliários CCB e, consequentemente, dos CRI, a partir de janeiro/2025 (inclusive), de modo que (i) os pagamentos das parcelas de remuneração passem a ser realizados, nas respectivas datas de pagamento, em 3 (três) parcelas consecutivas, nos seguintes prazos: 1ª parcela com vencimento em janeiro de 2025; 2ª parcela com vencimento em fevereiro de 2025; 3ª parcela: valor remanescente para a integral quitação das obrigações garantidas e a alteração da data de vencimento do CRI passando a ser em 26 de março de 2025.

Conforme ata de assembleia especial de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 5ª emissão da Reit Securitizadora S.A, instalada e suspensa em 11 de março de 2025, e reaberta em 13 de março de 2025 referente ao CRI Ebenezer, decorrente do não pagamento integral da 1ª parcela de repactuação das Notas Comerciais pela Ebenezer e, consequentemente dos CRI, com vencimento em 18 de janeiro de 2025, conforme aprovado na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, realizada no dia 26 de novembro de 2024 restando inadimplido o montante devido à título de amortização extraordinária dos CRI, e não tendo sido sanado o referido descumprimento no prazo de

cura de 5 (cinco) dias úteis contados da notificação enviada pela securitizadora a esse respeito, conforme previsto no termo de emissão, foi deliberado entre outros assuntos a alteração da data de vencimento de modo que passe a ser o dia 18 de abril de 2025.

Por conta do inadimplemento dos pagamentos devidos ao Fundo, houve a execução das garantias, decorrente das obrigações garantidas, pelos quais são referidas as unidades integrantes do empreendimento residencial alienado fiduciariamente e celebrado no instrumento particular de alienação fiduciária de imóveis em garantia e outras avenças.

Decorrente desses assuntos, o Fundo realizou a liquidação dos CRIs de forma antecipada e os Valores a Receber dos CRIs Vencidos advém da consolidação dos imóveis no patrimônio separado da securitizadora, que serão consolidados no patrimônio do Fundo, que fará a venda subsequentemente por vias tradicionais.

Em 30 de julho de 2025 houve o pagamento antecipado de ITBI no montante de R$675 realizado pelo Fundo para início do leilão dos imóveis com consequente reembolso do valor subsequentemente a realização dos imóveis.

6. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe pode realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

No período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração) o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Ausência de garantia das cotas (materialidade: maior): As aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas quaisquer rentabilidades em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Patrimônio líquido negativo (materialidade: menor): As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Troca de informações. (materialidade: menor): Não há garantia de que as trocas de informações entre os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

8. Patrimônio líquido

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R$ 9,8068, respectivamente:

Subclasse	Cotas em circulação	Patrimônio líquido
Única	2.100.000	20.595
Total	**2.100.000**	**20.595**

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, sendo seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

a) Emissão de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 3.000 (três milhões) de cotas, no valor de R$ 0,01 (dez reais) cada, perfazendo o montante total de até R$ 30.000 (trinta milhões de reais), em série única.

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.

Foi admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 100.000 (cem mil) cotas da primeira emissão, no montante de R$ 1.000 (um milhão de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deveriam ser canceladas pelo Administrador.

As demais informações sobre as emissões de novas cotas estão descritas no regulamento.

Durante o período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de cotas. Durante o período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração), houve a emissão e subscrição no montante de R$ 21.000 representado pela quantidade de 2.100.000 novas cotas escriturais e nominativas.

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante o período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração) não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante o período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração) não houve amortização de cotas.

10. Negociação das cotas

O Fundo não admitiu suas cotas à negociação na B³ durante o período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no período:

	Cotas subordinadas			
Data	**PL Médio**	**Valor da cota**	**Valor da cota teórica (**)**	**Rentabilidade Da cota**
Período de 01/11/2025 a 31/12/2025	20.662	9,806822	-	(0,36)
Período de 12/02/2025 a 31/10/2025	18.723	9,842300	9,928300	(0,72)
Em 12/02/2025 (*)	-	10,000000	-	-

(*) Início da classe
(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração), conforme detalhadas na nota explicativa nº 12

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

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração) houve distribuição de resultados aos cotistas do Fundo, conforme descritivos abaixo:

Descrição	Período de 01/11/2025 a 31/12/2025	Período de 12/02/2025 a 31/10/2025
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	5	230
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(79)	(355)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**(74)**	**(125)**
Resultado financeiro líquido acumulado no período	(22)	24
Ajustes de competência (receitas/despesas apropriadas e não recebidas/pagas)	47	22
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**(49)**	**(79)**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-	-
Resultado distribuído	**0**	**181**
% distribuído	**0,00%**	**-229,11%**

13. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, gestão e custódia

É devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido da Classe, observado um valor mínimo mensal de R$ 19 com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre o valor contábil do patrimônio líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

É devida pela Classe ao custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, correspondente a R$ 1, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre o valor contábil do patrimônio líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Para fins do cálculo da taxa de administração e da taxa de custódia no período em que as cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a Classe paga à gestora a taxa de gestão, equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mensal mínimo de R$10. Os valores mensais mínimos aqui previstos são atualizados anualmente, a partir da data de início do Fundo, pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, ou outro índice que venha a substitui-lo.

A taxa de administração, a taxa de custódia e a taxa de gestão são calculadas e provisionadas todo dia útil e pagas no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da taxa de administração, taxa de custódia e da taxa de gestão devidos no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a data de Início do Fundo.

No período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 38 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado. (No período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração) – R$ 139).

No período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 34 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão” na demonstração do resultado. (No período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração) – R$ 142).

No período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de custódia registrada foi de R$ 2 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de custódia” na demonstração do resultado. (No período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração) – R$ 26)

b) Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, a gestora faz jus à taxa de performance, equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder 100% (cem por cento) da variação positiva do CDI no período.

O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da taxa de performance consta no Suplemento A do regulamento.

No período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração), não houve despesa com taxa de performance.

c) Demais taxas

A cada emissão de cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas.

Período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 não houve custo de emissão. No período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração), houve custo de emissão registrada de R$ 25 e encontra-se apresentada na rubrica de “Custos na integralização de cotas” na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Não são devidas, pelos cotistas, de saída em razão, quando do resgate de suas cotas.

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos do Fundo referem-se às despesas necessárias para sua constituição, administração, manutenção, operação e cumprimento das obrigações legais e regulatórias, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/2022.

Os encargos são reconhecidos pelo regime de competência, ou seja, no período em que ocorrem, independentemente do efetivo pagamento.

Os encargos impactam diretamente o resultado do Fundo e, consequentemente, o valor distribuível aos cotistas. A gestão busca otimizar custos sem comprometer a qualidade da administração e a performance dos ativos.

Os encargos debitados ao Fundo no período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração) e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, respectivamente, são os seguintes:

	Período de 01/11/2025 a 31/12/2025	Encargos % s/ PL	Período de 12/02/2025 a 31/10/2025	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	20.662		18.723	
Despesas	**(79)**	**0,39**	**(355)**	**1,90**
Taxa de administração	(38)	0,18	(139)	0,74
Taxa de gestão	(34)	0,16	(142)	0,76
Taxa de custódia	(2)	0,01	(26)	0,14
Taxa de fiscalização CVM	(1)	0,00	(7)	0,04
Despesas do serviço financeiro	(1)	0,00	(11)	0,06
Honorários advocatícios	-	-	(13)	0,07
Consultoria especializada	-	-	(1)	0,01
Auditoria	-	-	(16)	0,09
Outras despesas	(3)	0,02	-	-

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Legislação tributária

- **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

(a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
(b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

- **Cotista**

Os rendimentos e ganhos de capital quando: (**a)** distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); (**b)** auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

- **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

i. as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
ii. o benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 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 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

Tributação periódica ("come-cotas") - Lei 14.754/2023

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliário (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

18. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

As partes relacionadas do Fundo compreendem o Administrado e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, diretores e membros da alta administração, conforme definido no CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas.

As operações realizadas com partes relacionadas são efetuadas em condições de mercado, em bases comutativas e em conformidade com o regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo remunera o Administrador e o Gestor por meio de taxas de administração, de gestão e performance, calculadas conforme previsto em regulamento, reconhecidas mensalmente pelo regime de competência e pagas conforme o seu regulamento.

No período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 e período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades Fundo) a 31 de outubro de 2025 (data da transferência da Administração), o Fundo possui saldo e despesas envolvendo partes relacionadas, conforme quadro abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 01/11/2025 a 31/12/2025				
Taxa de administração	19	(38)	Monetar DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de custódia	1	(2)	Monetar DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	18	(34)	Open Capital Gestão de Ativos Ltda	Gestora
Total	**38**	**(74)**		
Período de 12/02/2025 a 31/10/2025				
Taxa de administração	-	(139)	Daycoval S.A.	Administradora
Taxa de custódia	-	(26)	Daycoval S.A.	Administradora
Taxa de gestão	-	(142)	Open Capital Gestão de Ativos Ltda	Gestora
Total	**-**	**(307)**		

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM ACAL 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.

21. Alterações estatutárias

No período de 01 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve alterações estatutárias.

22. Eventos subsequentes

O Administrador do Fundo declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do período que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira do Fundo ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

* * *

Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Administradora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora
CRC 1SP 164555/O-2