



Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 32.006.821/0001-21)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

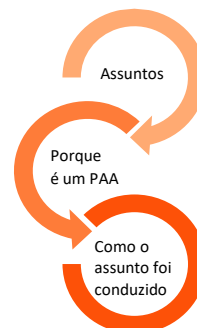
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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





Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos da Classe estão investidos, substancialmente, em certificados de recebíveis imobiliários, avaliados pelo valor justo. A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis. Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido da Classe e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração dessas aplicações foram consideradas área de foco de nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos o entendimento do processo adotado pela administradora para a mensuração dos investimentos da Classe. Avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das principais premissas de precificação utilizadas pela administração da Classe no processo de avaliação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando os dados de mercado, quando aplicável, bem como reperformamos os cálculos de precificação. Consideramos que os critérios e principais premissas adotados pela administração para a mensuração dessas aplicações da Classe estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de uma classe de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento da Classe.



Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 da Classe. 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 a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.



Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026


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

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira 10048489750
CPF: 10048489750
Data/Hora da Assinatura: 31 de março de 2026 | 20:09 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SingularID Multiple
C228F154F7C0A402
Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Circulante		175.985	101,58%	177.680	101,25%
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.581	2,07%	10.273	5,85%
Disponibilidade		1	0,00%	14	0,00%
Banco conta movimento	1	1	0,00%	14	0,00%
Operações compromissadas	4.i	3.580	2,07%	10.259	5,85%
Letras do tesouro nacional		3.580	2,07%	-	0,00%
Letras financeiras do tesouro		-	0,00%	10.259	5,85%
Títulos e valores mobiliários		11.107	6,41%	11.146	6,35%
Títulos de renda fixa	5.a	5.127	2,96%	5.314	3,03%
Debêntures		5.127	2,96%	5.314	3,03%
Cota de fundos de investimentos	5.b	5.980	3,45%	5.832	3,32%
Cotas de fundo em direito creditório		5.980	3,45%	5.832	3,32%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		159.261	91,93%	153.296	87,36%
Certificados de recebíveis imobiliários	6.b	133.117	76,84%	147.787	84,22%
Cotas de fundo imobiliário	6.a	26.144	15,09%	5.509	3,14%
Realização		2.036	1,17%	2.965	1,69%
Resgate antecipado de certificados de recebíveis imobiliários		4.683	2,70%	4.683	2,67%
(-) PDD Resgate antecipado de certificados de recebíveis imobiliários		(2.660)	(1,54%)	(2.660)	(1,52%)
Valores a receber		13	0,01%	12	0,01%
Juros/Amortização de certificados de recebíveis imobiliários		-	0,00%	930	0,53%
Total do ativo		175.985	101,58%	177.680	101,25%
Passivo					
Circulante		2.756	1,58%	2.200	1,25%
Valores a pagar		2.756	1,58%	2.200	1,25%
Lucros a distribuir		1.866	1,08%	1.865	1,06%
Taxa de performance		747	0,43%	173	0,10%
Taxa de gestão		137	0,07%	131	0,07%
Taxa B3/SELIC		6	0,00%	9	0,01%
Auditoria externa		-	0,00%	22	0,01%
Total do passivo		2.756	1,58%	2.200	1,25%
Patrimônio líquido	9	173.229	100,00%	175.480	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		197.678	114,11%	197.678	112,65%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		39.666	22,90%	19.343	11,02%
Distribuição de rendimentos		(57.698)	(33,31%)	(35.313)	(20,12%)
Custos relacionados à emissão de cotas		(6.417)	(3,70%)	(6.228)	(3,55%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		175.985	101,58%	177.680	101,25%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	24.351	12.660
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários - Juros		14.645	2.565
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		9.104	10.386
Resultado com cotas de fundo imobiliário		420	(364)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários - Prêmio		182	-
Recomposição Fundo de Reserva - CRI Ipatinga		-	73
Resultado com operações compromissadas		514	788
Resultado com letras do tesouro nacional		656	1.000
Resultado com letras financeiras do tesouro		8	14
Despesas tributárias		(150)	(226)
Resultado títulos de renda fixa	5.a	806	708
Resultado com debêntures		806	708
Cotas de fundos de investimento		(351)	(2.140)
Resultado com cotas de fundo em direitos creditórios		(351)	(2.140)
Demais receitas		(930)	66
Reversão de provisões		(930)	2
Resultado com ajuste crava cotas		-	4
Taxa de rebate		-	60
Demais despesas	11	(4.067)	(1.887)
Taxa de performance		(1.890)	(176)
Taxa de gestão		(1.600)	(1.076)
Taxa de administração		(230)	(193)
Taxa de custódia		(120)	(123)
Taxa de escrituração		(69)	(60)
Taxa B3/SELIC		(68)	(57)
Outras despesas operacionais		(90)	(202)
Resultado líquido do exercício		20.323	10.195
Quantidade de cotas		20.726.973	20.726.973
Resultado líquido por cota (em Reais)		0,98	0,49
As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras			

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Custos relacionados à emissão de cotas</u>	<u>Lucros/ (prejuízos) acumulados</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2023		<u>128.534</u>	<u>(4.410)</u>	<u>9.147</u>	<u>(15.919)</u>	<u>117.352</u>
Integralização de cotas	9.a.i	69.144	-	-	-	69.144
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(19.394)	(19.394)
Resultado líquido do exercício		-	-	10.195	-	10.195
Custos relacionados à emissão de cotas	9.a.ii	-	(1.818)	-	-	(1.818)
Em 31 de dezembro de 2024		<u>197.678</u>	<u>(6.228)</u>	<u>19.343</u>	<u>(35.313)</u>	<u>175.480</u>
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(22.385)	(22.385)
Resultado líquido do exercício		-	-	20.323	-	20.323
Custos relacionados à emissão de cotas	9.a.ii	-	(189)	-	-	(189)
Em 31 de dezembro de 2025		<u>197.678</u>	<u>(6.417)</u>	<u>39.666</u>	<u>(57.698)</u>	<u>173.229</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com operações compromissadas	514	788
Taxa de gestão	(1.594)	(994)
Taxa de performance	(1.316)	(828)
Taxa de administração	(230)	(193)
Taxa de custódia	(120)	(119)
Taxa B3/SELIC	(71)	(55)
Taxa de escrituração	(69)	(60)
Outras despesas operacionais	(111)	(159)
Caixa líquido das atividades operacionais	(2.997)	(1.620)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	15.780	(45.162)
Amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliários	22.639	21.630
Prêmio de certificados de recebíveis imobiliários	182	-
Recomposição fundo de reserva - CRI Ipatinga	-	(73)
Aquisição/resgate de cotas de fundo de investimento imobiliários	(21.277)	(3.990)
Amortização/juros de cotas de fundo de investimento imobiliários	1.062	294
Aquisição/resgate de cotas de fundo em direitos creditórios	(500)	(7.972)
Aquisição/resgate de debêntures	-	(3.617)
Amortização/juros de debêntures	993	518
Caixa líquido das atividades de investimento	18.879	(38.372)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(22.385)	(18.835)
Custos relacionados à emissão de cotas	(189)	(1.818)
Integralização de cotas	-	69.144
Caixa líquido das atividades de financiamento	(22.574)	48.491
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(6.692)	8.499
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10.273	1.774
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.581	10.273
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(6.692)	8.499

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (“Classe”), foi constituído em 05 de novembro de 2018, tendo suas atividades iniciadas em 31 de outubro de 2019 sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores. O Fundo possui suas cotas registradas na B3 pelo código ARRI11.

O público-alvo da Classe será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável.

A Classe tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste anexo: (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (b) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84 de 31 de março de 2022; (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (g) debêntures imobiliárias; (h) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“FIDC”); e (i) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos alvo”).

A carteira da Classe será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Open Capital Gestão de Ativos Ltda. (“Gestora”), e a administração é feita pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175 entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 e foi alterada pela CVM nº 184/23.

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 31 de março de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela Classe, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “*pro rata die*”.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) 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 são adquiridos pela Classe, tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

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

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento imobiliário, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”), por cotas de fundos de investimento em direitos creditórios cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos e certificados de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na NE 6.b) a classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

f) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pela média ponderada de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Bancos	1	14
Operações compromissadas (i)	3.580	10.259
Total	3.581	10.273

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representadas:

	2025	2024
Valor de compra	3.580	10.255
Valor de revenda	3.581	10.255
Taxa de operação (% a.d.)	0,05	0,05
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia	LTN	LFT

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

5 Títulos e valores mobiliários

a) Debêntures

As debêntures integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representadas:

(i) Características das debêntures

Emissor:	Travessia Securitizadora S.A.
Remuneração:	IPCA
Data de Emissão:	08/11/2023
Data de Vencimento:	20/03/2026
Quantidade:	5.000
Valor unitário:	1.000
Conversibilidade:	Não Conversível
Garantia Real:	Quirografária
Amortização:	Amortização final
Remuneração atual –	As debentures serão atualizadas monetariamente pela variação positiva do
Pagamento:	índice nacional de preços ao consumidos amplo.
Ambiente de Negociação:	Privado

(ii) Movimentação das debêntures

	2025	2024
Saldo inicial	5.314	1.507
(+) Resultado com debêntures	806	708
(-) Amortização/juros de debêntures	(993)	(518)
(+/-) Aquisição/resgate de debêntures	-	3.617
Saldo final	5.127	5.314

As debêntures são mensuradas no balanço patrimonial pelo valor justo. Nas hipóteses em que a ANBIMA divulgue preços para os ativos de renda fixa, esses são utilizados prioritariamente. Caso contrário, as taxas observadas em mercado ativo para ativos financeiros idênticos ou similares são consideradas para estabelecer o spread de crédito.

b) Cotas de fundo de investimentos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe possui cotas de fundo de investimento em direitos creditórios que estão assim representadas:

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Fundo de investimento	2025			2024		
	Quantidade	Valor da cota*	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota*	Valor de mercado
Diamante FIDC Classe Única Fechada	8.780	681,07	5.980	8.064	723,12	5.832
Total			5.980			5.832

(*) Valores apresentados em reais.

6 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as cotas de fundos de investimento imobiliários, negociadas em bolsa, integrantes da carteira, estão assim representadas:

2025					
Indicador	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Valor justo
i	AROK FII	2.100.000	2.100.000	100,00%	20.595
ii	RECD11	5.453.775	297.144	5,45%	2.481
iii	PSEC11	10.276.012	18.885	0,18%	1.219
iv	ALZC11	20.050.230	140.010	0,70%	1.085
v	LIFE11	34.368.608	84.829	0,25%	723
vi	EDGA11	3.812.055	3.000	0,08%	41
Total		76.060.680	2.643.868		26.144

2024					
Indicador	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Valor justo
ii	RECD11	8.543.493	300.000	3,51%	3.000
v	LIFE11	34.368.608	144.230	0,42%	1.245
iii	PSEC11	10.276.012	18.885	0,18%	1.216
vi	EDGA11	3.812.055	3.000	0,08%	48
Total		57.000.168	466.115		5.509

(i) Ativos de Renda Multiestratégia Open Kapital Fundo de Investimento Imobiliário de Resp. Limitada

O Ativos de Renda Multiestratégia Open Kapital Fundo de Investimento Imobiliário de Resp. Limitada, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

regulamentares aplicáveis. A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos e Imóveis, observada a política de investimento da Classe.

(ii) RECD11 – REC Fundo de CRI Cotas Amortizáveis – Fundo de Investimento Imobiliário

O REC Renda Imobiliária é destinado a investidores em geral, com prazo indeterminado. Tem por objeto o investimento em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais, e em direitos reais sobre Imóveis Alvo geradores de renda: (a) ações ou cotas de sociedades; (b) cotas de fundos de investimento em participações; (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (d) certificados de recebíveis imobiliários; ou (e) outros valores mobiliários. Rentabilidade Alvo CDI. Taxa de Performance Não há. Prazo Indeterminado. Condomínio Fechado. Público-alvo Investidores em geral.

(iii) PSEC11 – VBI Reits Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O Fundo tem como objetivo aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e complementarmente, em: (i) ações ou cotas de sociedades, (ii) cotas de fundos de investimento em participações ou de fundos de investimento em ações (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (iv) letras hipotecárias, (v) letras de crédito imobiliário e (vi) letras imobiliárias garantidas, desde que todos estes fundos e veículos de investimento tenham como propósito único atividades permitidas aos fundos imobiliários. Taxa de performance: 20% dos rendimentos que superarem a variação positiva do IFIX. Prazo de Duração: Indeterminado. Gestão: Ativa. Público-alvo: Investidores em Geral.

(iv) ALZC11 – Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, anteriormente denominado SIG Capital Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, em 16 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes. O objetivo do Fundo é aplicar, primordialmente, em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”).

(v) LIFE11 – Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário

Fundo de investimento imobiliário com objetivo de geração de renda real mensal recorrente, de prazo indeterminado, através da aquisição de ativos financeiros e reais de natureza imobiliária. O público-alvo são investidores em geral. Possui Condomínio Fechado. Taxa de performance: 20% sobre o que exceder a variação de 100% do CDI.

(vi) EDGA11 – Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Galeria

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria tem por objetivo Investimento em empreendimentos

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

imobiliários, por meio da aquisição de até 100% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A. O Fundo poderá ainda adquirir outros Ativos-Alvo como: Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário. O fundo apresenta taxa de 58,3% de ocupação.

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliários

Segue abaixo a movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliários no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025	2024
Saldo inicial	5.509	1.547
(+/-) Aquisição/(venda) de cotas de fundo de investimento imobiliário	21.277	3.990
(-) Amortização/juros de cotas de fundos de investimento imobiliário	(1.062)	(294)
(+/-) Rendimentos recebidos com cotas de fundos de investimento imobiliário	1.062	294
(+/-) Resultado com cotas de fundo de investimentos imobiliários	(642)	(658)
(+) Valores recebidos de cotas de fundo de investimento imobiliários	-	630
Saldo final	26.144	5.509

b) Certificados de recebíveis imobiliários

A Classe tem como política investir preponderantemente em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Os ativos são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado, além disso, a administradora, em conjunto com a gestora, prepara uma avaliação do valor recuperável de cada CRI e, para os casos de identificação de indícios de perda, efetua lançamento de provisão na rubrica de “Provisão para perdas por redução ao valor recuperável”. As características dos certificados de recebíveis imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 32.006.821/0001-21
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Securizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a.	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2025		2024	
										Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
Travessia Securizadora S.A.	21L0848411	93ª série da 1ª emissão	10,00	IPCA	XV; XVII; XXXIV	AA-	Não	15/12/2021	20/03/2026	12.678	13.050	12.678	12.588
True Securizadora S.A.	23B2365601	105ª emissão da 1ª série	12,68	IPCA	X; XI; XII	N/A	Não	17/04/2023	17/04/2028	18.000	12.927	15.649	14.341
Reit Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	24C1733665	6ª emissão da 1ª série	5,92	CDI	XIII; IX; XV	N/A	Não	19/03/2024	18/03/2033	11.459	11.517	14.928	14.993
Travessia Securizadora S.A.	24I2113183	60ª emissão da 1ª série	12,23	CDI	XV; XI	N/A	Não	19/09/2024	20/03/2026	11.325	11.377	6.684	6.712
BSI Capital Securizadora S.A.	24L1532447	21ª emissão da série única	13,5	IPCA	I; IX; XXXI; X; XII	N/A	Não	20/12/2024	20/12/2034	9.645	11.310	-	-
Reit Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	22D0891481	2ª emissão da 27ª série	12,00	IPCA	XV; XI; XXXV; XIII	N/A	Não	20/04/2022	20/04/2032	10.400	10.517	10.400	11.213
Travessia Securizadora S.A.	23J1263511	34ª emissão da 1ª série	16,52	IPCA	XIV; XIII;	N/A	Não	04/10/2023	18/04/2032	10.087	10.363	10.087	9.929
BSI Capital Securizadora S.A.	21I0776612	15ª série da 1ª emissão	10,50	IPCA	XVI; XI; XXVI; XXVII; XXVIII	N/A	Não	23/09/2021	23/08/2028	8.000	8.978	8.000	8.457
Reit Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0146621	2ª emissão da 23ª série	9,00	IPCA	XXIX	N/A	Não	03/11/2021	03/03/2030	13.395	8.637	13.395	10.281
True Securizadora S.A.	22E1284967	1ª, 2ª e 3ª séries da 54ª emissão	9,00	IPCA	XXXVI	AA+	Não	16/08/2022	21/08/2034	6.900.000	6.627	6.900.000	6.395
BSI Capital Securizadora S.A.	20J0720654	1ª emissão da série 7ª	11,00	IGPM	XXIII; III; XXIV	N/A	Não	09/10/2020	09/10/2030	3.649	6.472	3.649	5.263
Virgo Companhia de Securitização	21F0968888	4ª emissão da série 277ª	6,50	IPCA	XV; XVI	N/A	Não	21/06/2021	16/06/2031	5.000	4.350	5.000	4.741
True Securizadora S.A.	20I0851693	1ª emissão da série 260ª	10,30	IGPM	XI	N/A	Não	21/09/2020	21/07/2035	3.125	3.923	3.125	4.078
Reit Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	18I0295355	2ª emissão da 16ª e 17ª série	10,50	IPCA	II; III; IV; V; VI; VII e VIII	N/A	Não	20/09/2018	20/09/2028	153	3.784	153	3.637

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	25B2384188	6ª emissão da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª série	4,50	CDI	XIII; IX; XXVIII; XV; XII	N/A	Não	14/02/2025	18/03/2033	2.917	2.931	-	-
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21G0707741	2ª emissão da 22ª série	10,00	IPCA	XXV	N/A	Não	26/07/2021	26/01/2030	3.194	2.218	3.194	2.430
BSI Capital Securitizadora S.A.	23J2255808	1ª emissão da 19ª série	10,50	IPCA	XXXI; XI; X; XXVIII; XV	N/A	Não	23/10/2023	23/08/2028	2.000	1.826	2.000	1.771
Travessia Securitizadora S.A.	23J1263572	34ª emissão da 2ª série	20,59	IPCA	X;XV;XII;Xli	N/A	Não	04/10/2023	18/04/2032	1.778	1.779	1.778	1.756
Nova Securitização S.A.	19B0177968	1ª emissão da série 31ª	2,54	CDI	IX	N/A	Não	15/02/2019	15/02/2029	1.500	531	1.500	680
Barigui Securitizadora S.A.	17K0150400	1ª emissão da série 64ª	5,45	IPCA	I	N/A	Não	17/11/2017	20/01/2027	-	-	150	580
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0870291	2ª emissão da 26ª série	12,68	IPCA	XXX; XI; XXXI; XIII; XXXII; XXXIII	N/A	Não	26/11/2021	26/11/2028	-	-	11.852	13.916
Virgo Companhia de Securitização	23E1438583	98ª emissão da 1ª série	4,50	DI	XXV; XVI	N/A	Não	20/04/2023	29/10/2024	-	-	1.500	1.458
BSI Capital Securitizadora S.A.	23E1462691	1ª emissão da 18ª série	13,50	IPCA	XXXI; XI; X; XXVIII	N/A	Não	09/05/2023	09/05/2033	-	-	1.500	1.427
BSI Capital Securitizadora S.A.	23E1462734	1ª emissão da 18ª série	13,50	IPCA	XXXI; XI; X; XXVIII	N/A	Não	09/05/2023	09/05/2033	-	-	1.500	1.431
True Securitizadora S.A.	23C2831601	156ª emissão da 1ª série	11,66	CDI	II; IX; XI; XIII	N/A	Não	28/04/2023	24/04/2030	-	-	5.518	4.714
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	24C1582963	5ª emissão da 1ª série	16,48	IPCA	N/A	N/A	Não	18/03/2024	18/11/2028	-	-	5.000	4.996
Total										7.028.305	133.117	7.039.240	147.787

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2025	2024
Saldo inicial	147.787	112.088
(+) Resultado com certificado de recebíveis imobiliários - Juros	14.645	2.638
(+) Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	9.104	10.386
(-) Amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliários	(22.639)	(21.630)
(+/-) Aquisição/(venda) de certificados de recebíveis imobiliários	(15.780)	45.162
(+) Recomposição fundo de reserva - CRI Ipatinga	-	73
(-) Amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliários a receber	-	(930)
Saldo final	133.117	147.787

Provisão para perdas esperadas

O administrador realiza periodicamente o acompanhamento dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) através dos informes mensais fornecidos pelas respectivas securitizadoras na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, da análise das estruturas de garantias, níveis de subordinação, status de pagamento e das demonstrações financeiras auditadas do patrimônio separado de cada operação.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, haja vista a análise realizada, não foi identificado por este administrador a necessidade de contabilização de perda esperada nas operações detidas pela Classe.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da Classe.

b) Fatores de risco

Risco de mercado

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das cotas, bem como resultar em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão a Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas da Classe, o administrador e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; a liquidação da Classe; ou, ainda, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. A Classe estará sujeita, entre outros, aos riscos adicionais associados à demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

8 Instrumentos financeiros derivativos

A Classe poderá investir em derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja, sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou operações com derivativos.

9 Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

As cotas da classe única correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. O administrador, com vistas à constituição e início das atividades do fundo sob a vigência da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, aprovou a 1ª emissão de cotas em oferta pública da Classe, no total de até 1.200 cotas, no valor de R\$ 100 cada, no montante total de até R\$ 120.000, em série única.

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Nos termos do Artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400/03, o Valor total da oferta pôde ser acrescido em até 20%, ou seja, em até 240.00 cotas, emitidas nas mesmas condições e preço de emissão das cotas inicialmente ofertadas, por decisão do administrador, após ouvida a gestora e, a critério da gestora, a consultora de investimentos.

As cotas da primeira emissão foram objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e das disposições do regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação, mediante competente registro junto à CVM, o prazo máximo para a subscrição das cotas da primeira emissão foi de 6 meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve integralização de cotas (2024: 7.670.736 cotas no montante de R\$ 69.144).

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu o montante de R\$ 189 (2024: R\$ 1.818) referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

(iii) Amortização

A Classe única poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não ocorreram amortizações de cotas.

(iv) Resgate

O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas até o encerramento do prazo de duração da Classe.

(v) Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), representado pelo *ticker* “ARRI11”.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2025 e 2024 foram os seguintes:

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

2025		2024	
Data	Preço de fechamento*	Data	Preço de fechamento*
31/01/2025	7,61	31/01/2024	9,10
28/02/2025	7,93	29/02/2024	9,27
31/03/2025	7,63	28/03/2024	9,30
30/04/2025	7,49	30/04/2024	9,21
30/05/2025	7,35	31/05/2024	9,09
30/06/2025	7,14	28/06/2024	9,18
31/07/2025	6,94	31/07/2024	9,17
29/08/2025	6,73	30/08/2024	9,07
30/09/2025	6,62	30/09/2024	8,83
31/10/2025	6,57	31/10/2024	8,46
28/11/2025	6,63	29/11/2024	8,69
31/12/2025	6,85	31/12/2024	8,18

(*) Valores expressos em Reais.

(vi) Distribuição de rendimentos

A classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2025	2024
Lucro líquido contábil	20.323	10.195
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(1.532)	10.105
(+/-) Ajustes das despesas transitadas via caixa	3.144	(685)
Lucro conforme regime de caixa	21.935	19.615
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	22.385	19.394
Rendimentos pagos do exercício atual	20.520	18.835
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	1.865	1.306
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	1.866	1.865
Percentual distribuído	102,05%	98,87%

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- (i) Os rendimentos apropriados pela Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

- (ii) A parcela de R\$ 1.865 liquidada em 08 de janeiro de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
- (iii) A parcela de R\$ 1.866 liquidada em 08 de janeiro de 2026, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

(vii) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota*	Rentabilidade** (%)
31 de dezembro de 2025	8,36	11,76%
31 de dezembro de 2024	8,47	8,69%

(*) Valores expressos em reais.

(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão: Open Capital Gestão de Ativos Ltda.
Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

11 Encargos da classe

Os encargos e despesas debitados à Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Despesas Administrativas	2025		2024	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de performance	1.890	1,07%	176	0,12%
Taxa de gestão	1.600	0,91%	1.076	0,74%
Taxa de administração	230	0,13%	193	0,13%
Taxa de custódia	120	0,07%	123	0,08%
Taxa de escrituração	69	0,04%	60	0,04%
Taxa B3/SELIC	68	0,04%	57	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	30	0,02%	20	0,01%
Auditoria externa	23	0,01%	22	0,02%
Advogados	16	0,01%	45	0,03%
Publicações	14	0,01%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	4	0,00%
Corretagem	3	0,00%	-	0,00%
Consultoria	-	0,00%	110	0,08%
Tarifas bancárias	-	0,00%	1	0,00%
Total	4.067	2,31%	1.887	1,29%

Patrimônio Líquido Médio 176.307 145.746

a) Remuneração do administrador e gestor

(i) Administrador

A remuneração do administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração da Classe Única corresponderá ao montante equivalente a: (a) 0,13% ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido da classe única, pagáveis mensalmente à razão de 1/12, apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida inicialmente no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas da classe única e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observando o valor mínimo mensal de R\$ 12,5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; (b) a R\$ 5,4, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, correspondente aos serviços de escrituração das cotas da classe única; e (c) a R\$ 9,30, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, correspondente aos serviços de custódia dos ativos do Fundo, observado o valor máximo equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, incidentes sobre o patrimônio líquido do fundo (“Taxa de Administração”).

(ii) Gestor

A remuneração da Gestora, em virtude da prestação dos serviços de gestão da carteira da classe única corresponderá ao montante equivalente a 0,90% a.a. ao ano, a ser pago mensalmente à Gestora, observado

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

o valor mínimo mensal de R\$ 16, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV; (“Taxa de Gestão”). A taxa de administração e a taxa de gestão serão calculadas (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Única; ou (ii) caso as cotas da classe única tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas da classe única emitidas, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas da classe única emitidas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, todos a partir do mês subsequente à data de constituição da classe única.

(iii) Taxa de performance

Além da taxa de gestão, a gestora fará jus adicionalmente a uma taxa de performance de 15% do que exceder ao retorno acumulado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), acrescido de 2% (dois por cento) ao ano, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pela classe única (“Taxa de Performance”). A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Valor da Performance} = 0,15 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

As datas de apuração da taxa de performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota da classe única for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

12 Atos societários

Em instrumento particular de alteração do regulamento, realizado em 17 de julho de 2025, foi deliberado:

(i) Aprovar a nova versão do Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I deste Instrumento de Alteração, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis, de forma a:

a) alterar o regime de responsabilidade do Fundo para estabelecer a limitação da responsabilidade dos cotistas, de modo que a responsabilidade dos cotistas estará limitada ao valor por eles subscrito, logo, não serão obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir eventual situação de insolvência, quando esta estiver relacionada aos Ativos Alvos investidos pelo Fundo;

b) alterar a denominação social do Fundo para OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA; e

c) disciplinar os eventos de verificação de patrimônio líquido negativo pela Administradora e procedimentos de insolvência, nos termos da Resolução CVM 175, de modo a determinar que, caso se verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, a Administradora adotará as medidas, dentre as demais exigidas

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

pela regulamentação aplicável, apresentadas no ART 10.1 “Patrimônio Líquido Negativo” do Anexo Descritivo do Regulamento.

Em ata da assembleia geral ordinária, realizada em 07 de maio de 2025, foi deliberado:

A Administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal em 04 de abril de 2025, para consultar os Cotistas a respeito da aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, sendo esta aprovada pelos cotistas.

Em ata da assembleia geral extraordinária, realizada em 17 de março de 2025, foi deliberado:

(i) alteração do artigo 15 do Anexo I ao Regulamento do Fundo, de forma a aumentar o capital autorizado para novas emissões de cotas, independentemente de prévia aprovação da assembleia de cotistas, de R\$ 2.000.000 (dois bilhões de reais) para R\$ 5.000.000 (cinco bilhões de reais), sendo certo que o referido valor deverá ser atualizado anualmente segundo a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”).

(ii) a aquisição, pelo Fundo, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da RCV 175, de quaisquer valores mobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, geridos e/ou alienados pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do art. 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que: (i) os referidos valores mobiliários constem no rol do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como na política de investimento constante no regulamento do Fundo, e (ii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo II da proposta (“Ativos Conflitados”), e, consequentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

13 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

14 Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administrador/Custodiante	Taxa de administração e custódia
Open Capital Gestão de Ativos Ltda.	Gestor	Taxa de gestão e performance

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

16 Valor justo

O fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do 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 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

Nível 3 - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	3.580	-	3.580
Debêntures	-	5.127	-	5.127
Cotas de fundo em direito creditório	-	5.980	-	5.980
Cotas de fundo de investimento imobiliário	26.144	-	-	26.144
Certificados de recebíveis imobiliários	-	133.117	-	133.117
Total do ativo	26.144	147.804	-	173.948

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Audidores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. 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 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a Classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

19 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre de Freitas
CPF: 008.991.207-17

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: B7209BD7-AF42-401E-B5A8-E3086488D2D4

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: DF OPEN K FII 12.2025.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 30

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Suellen Moreira

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

suellen.moreira@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Suellen Moreira

Local: DocuSign

31 de março de 2026 | 19:06

suellen.moreira@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

31 de março de 2026 | 20:09

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Hugo Lisboa

DocuSigned by:

 F9E9F354FFDA462...

Enviado: 31 de março de 2026 | 19:07

hugo.lisboa@pwc.com

Visualizado: 31 de março de 2026 | 20:08

Partner

Assinado: 31 de março de 2026 | 20:09

PwC BR

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Usando endereço IP: 201.56.5.228

Detalhes do provedor de assinatura:

Política de certificado:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

[1]Certificate Policy:

Emissor: AC SyngularID Multipla

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133

Assunto: CN=Hugo Lisboa

[1,1]Policy Qualifier Info:

Ferreira:10048469750

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syn>

gularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Suellen Moreira suellen.moreira@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 31 de março de 2026 20:09 Visualizado: 31 de março de 2026 20:09 Assinado: 31 de março de 2026 20:09

Equipe OT br_fundos_oliveiratrust@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 31 de março de 2026 20:09
--	---------	--------------------------------------

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2026 19:07
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2026 20:08
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2026 20:09
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2026 20:09

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------