

Demonstrações Financeiras
MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 55.154.961/0001-42
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Em 30 de junho de 2025
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações financeiras

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 16.695.922/0001-09

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balço patrimonial.....	5
Demonstração do resultado.....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Montreal Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Montreal Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, bem como, as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Montreal Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2025, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras.

Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Aluguéis a receber

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui 100,32% de seu patrimônio líquido representado por aluguéis a receber referentes a sub locações de dois imóveis, adquiridos através de um Instrumento Particular de Cessão Onerosa de Uso. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) analisamos as documentações referentes aos contratos de cessão onerosa, bem como, dos contratos sobre os aluguéis dos imóveis; (ii) verificamos o fluxo de recebimento das parcelas destes aluguéis vigentes. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência dos ativos, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 6; (ii) pelo fato dos investimentos do Fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Os responsáveis pela administração 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de

auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 55.154.961/0001-42**

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Balanco Patrimonial

Em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	138	5,38
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)		
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	12	0,47
ID RF Longo Prazo FIC FI	12	0,47
Contas a receber	122	4,76
Aluguéis a receber	122	4,76
Outros valores	4	0,15
Despesas antecipadas	4	0,15
Ativo não circulante	2.451	95,56
Contas a receber	2.451	95,56
Fluxo de aluguéis a receber (Nota 5)	2.451	95,56
Total do ativo	2.589	100,94
Passivo		
Passivo circulante	24	0,94
Encargos a pagar	24	0,94
Taxa de administração	18	0,70
Taxa de gestão	6	0,24
Total do passivo	24	0,94
Patrimônio líquido (Nota 8)	2.565	100,00
Cotas integralizadas	13.426	523,43
Lucros acumulados	(10.861)	(423,43)
Total do passivo e patrimônio líquido	2.589	100,94

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 55.154.961/0001-42**

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstração do resultado

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

	De 16/08/2024 a 30/06/2025
Composição do resultado do período	
Ativos de natureza imobiliária	(7.270)
Resultado com ativos de natureza imobiliária	2.624
Despesas com imóveis	(9.894)
Outros ativos financeiros (Nota 4)	28
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	28
Outras despesas	(3.619)
Taxa de cobrança	(3.467)
Taxa de administração (Nota 13.a)	(63)
Taxa de gestão (Nota 13.a)	(63)
Despesas cartorárias	(16)
Taxa de consultoria	(5)
Despesa do sistema financeiro	(3)
Outras despesas	(2)
Resultado líquido do período	(10.861)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 55.154.961/0001-42

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 16 de agosto de 2024	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Emissão de cotas (Nota 10.a)	13.426	-	13.426
Resultado líquido do período	-	(10.861)	(10.861)
Saldo em 30 de junho de 2025	<u>13.426</u>	<u>(10.861)</u>	<u>2.565</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 55.154.961/0001-42**

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 16/08/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de outras receitas	178
Pagamento de taxa de administração	(45)
Pagamento de taxa de gestão	(57)
Pagamento de taxa de cobrança	(3.467)
Pagamento de taxa de consultoria	(5)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(4)
Pagamentos de demais despesas	(20)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.420)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(9.358)
Resgate de cotas de fundos de investimento	9.373
Pagamento de despesas com imóveis	(9.894)
Recebimento de venda de direitos de crédito de aluguéis	7.035
Caixa líquido das atividades de investimento	(2.844)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	6.264
Caixa líquido das atividades de financiamento	6.264
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Montreal Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado mediante deliberação da Assembleia de Cotistas, é regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em 14 de maio de 2024 e iniciou suas atividades em 16 de agosto de 2024.

O Fundo destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, da Resolução CVM 175 e das demais normas aplicáveis.

O Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários, que poderá ser realizado por meio da aquisição dos seguintes ativos imobiliários: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (f) cotas de outros FII; (g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios 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; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; e (j) letras imobiliárias garantidas.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado de cotas de fundos de renda fixa”.

c) Contas a receber

A rubrica “Fluxo de Aluguéis a Receber” corresponde aos valores oriundos da sublocação de imóvel sobre o qual o Fundo detém direito de uso, a serem percebidos durante todo o prazo de vigência do contrato.

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

São demonstrados pelos valores reconhecidos 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. Títulos e valores mobiliários

Composição da carteira

Descrição	Em 30 de junho de 2025		
	Qtde	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos			
Renda fixa	9,97	12	
ID RF Longo Prazo FIC FI (i)	9,97	12	Sem vencimento

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) O ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, CNPJ: 50.269.714/0001-78, foi constituído em 05 de abril de 2023 sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 01 de junho de 2023. Tem como objetivo proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento, doravante denominados FIs, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado. As demonstrações financeiras, relativas ao exercício social findo em 31 de julho de 2024, foram devidamente auditadas, com a emissão do relatório do auditor independente em 30 de outubro sem modificação de opinião.

No período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025 o Fundo apropriou receitas com cotas de Fundos no valor de R\$ 28, registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros – Resultado com cotas de fundos de renda fixa”.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de julho de 2024, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram o relatório datado de 30 de outubro de 2024, sem modificação de opinião.

5. Fluxo de aluguéis a receber

Em 17 de junho de 2024, por meio de Instrumento Particular de Cessão Onerosa de Uso de Imóvel, o Fundo adquiriu o direito de uso e gozo do piso térreo, piso superior, piso inferior e área externa/garagens do imóvel registrado nas matrículas nº 10.002, 3.747 e 6.489 do 2º CRI de Londrina/PR, localizado na Rua Sergipe, nº 699, e Rua Pernambuco, nº 269, Londrina/PR. O imóvel foi recebido pelo Fundo no estado em que se encontrava, sendo sua responsabilidade custear e executar a reforma prevista. A cessão terá prazo de 60 meses, iniciando-se no dia seguinte ao término da reforma e à entrega do imóvel à terceira empresa que o locará. O valor mensal devido pelo Fundo é de R\$ 53, com reajuste anual pelo IPCA/IBGE a partir do início da vigência do contrato.

Por meio do Instrumento Particular Atípico de Locação de Assentos, o Fundo sublocou o imóvel, o qual possui direito de uso, pelo prazo de 36 meses contados da entrega da instalação. O locatário pagará um valor mensal equivalente a R\$ 895,00 (oitocentos e noventa e cinco reais) por assento, corrigido anualmente pelo IPCA, mediante a disponibilização de instalação básica para uma quantidade mínima garantida de 376 assentos para permitir o funcionamento do imóvel.

Em 20 de agosto de 2024, por meio do Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios, o Fundo cedeu os direitos creditórios oriundos de um contrato atípico de locação, cujo valor total é de R\$ 12.115. O preço de Aquisição de 71% dos direitos creditórios corresponde a R\$ 5.085, pagos em duas parcelas da seguinte forma: (i) R\$ 2.000 no momento da assinatura do contrato; e (ii) o saldo de R\$ 3.085 em até 30 dias após a primeira parcela.

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 07 de fevereiro de 2025, por meio do 1º aditivo do Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios, o valor da cessão foi ajustado para R\$ 5.650, dos quais R\$ 4.500 já foram pagos, restando saldo de R\$ 1.150 a ser quitado pelo cessionário ao cedente em até 15 dias após a assinatura do aditivo.

Em 07 de março de 2025, por meio do 3º aditivo do Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios, o valor da cessão foi alterado de R\$ 6.385 para R\$ 7.035, sendo reconhecido o pagamento de R\$ 6.385, restando saldo de R\$ 650 a ser quitado pelo cessionário ao cedente no ato da assinatura do aditivo.

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Riscos de mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado: Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus cotistas.

Risco de liquidez: a natureza do Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em ativos imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os ativos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos ativos imobiliários e demais ativos detidos em carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos ativos imobiliários, mas também dos demais ativos da carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos cotistas seja realizado com a entrega dos ativos imobiliários, e/ou dos demais ativos.

Risco de concentração: considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos ativos e poucos emissores ou até em um mesmo ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo e dos Fundos investidos. Nestes

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

casos, a gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos Fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os ativos imobiliários e ativos financeiros da carteira do Fundo ou dos Fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos Fundos investidos. O Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Risco de alocação: a gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um Fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

Risco de crédito: como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em ativos imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das cotas.

Insuficiência de recursos no momento da liquidação do Fundo: O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto na neste Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Gestor, utilizar os recursos do Fundo para realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

No período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025 o Fundo não operou com derivativos.

8. Patrimônio líquido

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 72.406,087178 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 35,429228 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 2.565.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 16/08/2024 a 30/06/2025	35,429228	(96,46%)	3.352

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

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

No período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025 foram integralizadas 72.406,087178 cotas no montante total de R\$ 13.426.

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Amortizações e resgates de cotas

O resgate final das cotas do Fundo apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação do Fundo, nos termos previstos no regulamento.

A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas no regulamento.

No período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025 não houve amortização de cotas.

c) Negociação de cotas

As cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada exceções regulamentares.

11. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referam, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025 não houve distribuição de resultados.

	<u>De 16/08/2024 a 30/06/2025</u>
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):	(10.737)
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(10.737)
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	28
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	28

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Outras receitas/despesas	(152)
(-) Taxa de administração	(63)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(71)
(+/-) Outras receitas/despesas	(18)
Resultado financeiro líquido	(10.861)
Dividendos distribuídos	-
% de distribuição de dividendos	-

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Bless Capital Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

13. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

A taxa de administração do Fundo, pelos serviços de administração, controladoria, escrituração e custódia paga à Administradora pelos serviços prestados ao Fundo, será da seguinte forma: (i) até o patrimônio líquido do Fundo de 10.000 é considerado o valor fixo de R\$ 6; e (ii) a partir do patrimônio líquido do Fundo de 10.000 é considerado o percentual de 0,40% sobre o patrimônio líquido, ou o valor mínimo de R\$ 9.

A taxa de gestão do Fundo paga à Gestora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde ao valor fixo de R\$ 6.

As taxas são pagas mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo dia útil, à base 1/252, reajustada anualmente, pela variação positiva do IGP-M do período.

O Fundo não goza de cobrança de taxa de performance e/ou de qualquer taxa de saída ou taxa de ingresso.

A Taxa de Custódia e de distribuição estão englobadas na taxa de administração.

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de administração e gestão foram de R\$ 63 e R\$ 63, respectivamente.

b) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do período de R\$ 3.352 foram os seguintes:

Despesas	De 16/08/2024 a 30/06/2025	
	Valor	(%) PL Médio
Taxa de cobrança	(3.467)	103,43%
Taxa de administração	(63)	1,88%
Taxa de gestão	(63)	1,88%
Despesas cartorárias	(16)	0,48%
Taxa de consultoria	(5)	0,15%
Despesa do sistema financeiro	(3)	0,09%
Outras despesas	(2)	0,06%
Total	(3.619)	107,97%

14. Deliberações em assembleias

Não houve deliberações em assembleia no período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025.

15. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Legislação tributária

a) Tributação do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

b) Lei 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

MONTREAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.154.961/0001-42

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Período de 16 de agosto de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora dos seguintes fundos investidos:

- ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento

20. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

21. Diretor e contador

David Rosset
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O
