

# PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 6ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 32.006.821/0001-21

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em 01 de julho de 2019, sob o nº 0319028  
Código ISIN: BRARRICTF009

**Tipo ANBIMA:** Gestão Ativa – **Segmento de Atuação:** Títulos e Valores Mobiliários  
**Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/042, em 16 de fevereiro de 2024**

## Administradora

### OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102  
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

## Gestora

### OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

CNPJ/MF nº 43.231.396/0001-90

Rua Casa do Ator, nº 1.117, 13º andar, conjunto 133-A, Vila Olímpia, CEP 04.546-004  
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo



No montante de até

**R\$ 40.000.006,12**

**(quarenta milhões, seis reais e doze centavos)**

A classe única do **OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), do Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 175/22**”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 32.006.821/0001-21 (“**Classe Única**” e “**Fundo**”, respectivamente), representado por seu administrador, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“**Administradora**”). A carteira do Fundo é gerida pela **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001-90, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Casa do Ator, nº 1.117, 13º andar, conjunto 133-A, Vila Olímpia, CEP 04.546-004, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 19.413, de 22 de dezembro de 2021, (“**Gestora**” e, em conjunto com a Administradora, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”). O Fundo é constituído com classe única de cotas, de modo que todas as referências às Cotas do Fundo serão entendidas como referências às Cotas da Classe, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à Classe de Cotas. A Oferta (conforme abaixo definida) será realizada no Brasil, sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita CNPJ/MF 65.913.436/0001-17 (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160/22 (conforme qualificada abaixo) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Radon - Fundo de Investimento Imobiliário*”, datado de 30 de outubro de 2018 (“**Instrumento de Constituição**”), o qual aprovou o regulamento do Fundo, conforme alterado pela última vez em 26 de dezembro de 2023 (“**Regulamento**”).

O Fundo foi registrado na CVM em 01 de julho de 2019 sob o nº 0319028. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “Código de Administração e Gestão de Recursos”, conforme alterado de tempos em tempos (“**Código ANBIMA**”).

A Classe Única do Fundo está realizando a oferta pública de distribuição primária de sua 6ª (sexta) emissão de cotas (“**6ª Emissão**” e “**Oferta**”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 160/22**”), de até 4.479.284 (quatro milhões, quatrocentas e setenta e nove mil e duzentas e oitenta e quatro) cotas (“**Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 8,93 (oito reais e noventa e três centavos) por Cota, sem considerar o Custo Unitário (conforme definido adiante) (“**Preço de Emissão**”), e de R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos), considerando o Custo Unitário (“**Preço de Subscrição**”), perfazendo o montante total de R\$ 40.000.006,12 (quarenta milhões, seis reais e doze centavos) (“**Montante Total da Oferta**”). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160/22, desde que subscritas e integralizadas 111.983 (cento e onze mil, novecentas e oitenta e três) Cotas, correspondente a R\$ 1.000.008,19 (um milhão, oito reais e dezenove centavos) (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM nº 160/22, podendo a quantidade de Cotas, a critério da Gestora e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, 1.119.821 (um milhão, cento e dezenove mil, oitocentos e vinte e uma) Cotas, correspondente a R\$ 10.000.001,53 (dez milhões, um real e cinquenta e três centavos) (“**Lote Adicional**” e “**Cotas Adicionais**”). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, podendo um único Investidor subscrever a totalidade das Cotas do Fundo.

A realização da Oferta foi autorizada por meio do “*Ato da Instituição Administradora da Classe Única do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário*”, datado de 16 de fevereiro de 2024.

As Cotas serão registradas para distribuição pública e liquidação perante a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificado, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração e custódia das Cotas de emissão do Fundo (“**Escriturador**”), além dos serviços de Administradora. As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no ambiente do Escriturador após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”). O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas.

Este prospecto (“**Prospecto**”) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém, não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua Política de Investimento e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente à Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “Identificação das Pessoas Envolvidas” (página 88) deste Prospecto.

**O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.**

**O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.**

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PREVISTOS NAS PÁGINAS 33 E SEQUENTES DESTA OFERTA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA CONCEDIDO EM 16 DE FEVEREIRO DE 2024. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.**

**OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA NÃO SERÃO NEGOCIADOS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE BOLSA OU BALCÃO, NÃO PODENDO SER ASSEGURADA A DISPONIBILIDADE DE INFORMAÇÕES SOBRE PREÇOS PRATICADOS OU SOBRE OS NEGÓCIOS REALIZADOS.**

ADMINISTRADORA	COORDENADOR LÍDER	GESTORA	ASSESSOR LEGAL

A data deste Prospecto é 20 de fevereiro de 2024.

**AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O ADMINISTRADOR PODE RECEBER REMUNERAÇÃO PELA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE O FUNDO APLICA, A QUAL PODE SER DIFERENCIADA EM FUNÇÃO DOS DIVERSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO RECEBENDO APLICAÇÕES.

O GESTOR (E/OU O ADMINISTRADOR) DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AOS OBJETIVOS E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO, AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

## ÍNDICE

<b>2. DEFINIÇÕES.....</b>	<b>7</b>
<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>22</b>
2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	23
2.3 Identificação do Público-Alvo.....	23
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	24
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	24
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas.....	25
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....</b>	<b>27</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	28
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	31
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	31
<b>4. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>33</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	34
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>42</b>
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:.....	43
5.1.1 As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta.....	43
5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.....	45
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....</b>	<b>48</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	49
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	50
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	53
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	54
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>56</b>

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	57
7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	57
7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	57
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>61</b>
8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida .....	62
8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	62
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	63
8.4. Regime de Distribuição .....	63
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa .....	63
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	63
8.7. Formador de mercado.....	63
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável.....	63
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	63
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>65</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	66
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>68</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	69
Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder.....	69
Relacionamento da Administradora com a Gestora .....	69
Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente .....	69
Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora .....	69
Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente.....	70
Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente .....	70
Relacionamento entre a Administradora, a Gestora e os Ativos do Fundo .....	70
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>72</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	73
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.....	77
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>80</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede,	

página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.....	81
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>83</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso.....	84
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos Auditores Independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	85
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>88</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora.....	89
14.2. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	89
14.3. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	89
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	90
14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado.....	90
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto.....	90
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS ..</b>	<b>92</b>
15.1 Tributação.....	93
Anexo I – Ato do Administrador e 1ª Rerratificação ao Ato do Administrador.....	96
Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo.....	111
Anexo III – Estudo de Viabilidade.....	157
Anexo IV – Informe Anual do Fundo.....	170

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. DEFINIÇÕES**

---

## DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

"1ª Rerratificação ao Ato do Administrador":

A "Rerratificação ao Ato da Instituição Administradora da Classe Única do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário", datada de 20 de fevereiro de 2024.

"1ª Rerratificação ao Fato Relevante":

O "Instrumento de Rerratificação ao Fato Relevante datado de 16 de fevereiro de 2024 do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 20 de fevereiro de 2024.

"Ações Imobiliárias":

Ações de sociedades emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme a Resolução CVM nº 175/22.

"Administradora":

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002.

"ANBIMA":

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

"Anexo":

Anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento.

"Anúncio de Encerramento":

Anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM nº 160/22 (conforme definido abaixo), a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160/22.

"Anúncio de Início":

Anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM nº 160/22, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores



do Fundo, da Administradora e da Gestora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160/22.

- "Aplicação Mínima": A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 1 (uma) Cota, totalizando a importância de R\$8,93 (oito reais e noventa e três centavos) por investidor. Não há investimento máximo por investidor.
- "Ato do Administrador": O "Ato da Instituição Administradora da Classe Única do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela Administradora em 16 de fevereiro de 2024.
- "Apêndice": Apêndice descritivo de cada subclasse ou série de Cotas, conforme aplicável.
- "Assembleia" ou "Assembleia Geral de Cotistas": A assembleia geral ou especial de Cotistas, conforme aplicável, ordinária ou extraordinária.
- "Ativos Alvo" ou "Ativos": Ativos financeiros e valores mobiliários relacionados, direta ou indiretamente, a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no Artigo 2º do Anexo ao Regulamento.
- "Ativos do Fundo": São os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e os Imóveis que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.
- "Aplicações Financeiras": Aplicações financeiras não relacionadas a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definido no Artigo 4º do Anexo ao Regulamento.
- "Auditor Independente": A sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente contratada pelo Fundo para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
- "BACEN": O Banco Central do Brasil.
- "B3": A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01010-901.

<u>"Capital Autorizado"</u> :	O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.
<u>"Capital Integralizado"</u> :	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.
<u>"CEPAC"</u> :	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada.
<u>"Classe"</u> :	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única da Cotas, todas as referências à Classe serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
<u>"CNPJ/MF"</u> :	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>"Código ANBIMA"</u> :	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterado de tempos em tempos.
<u>"Código Civil Brasileiro"</u> :	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"</u> :	Significa o comunicado de encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência, a ser divulgado no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência.
<u>"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional"</u> :	Significa o comunicado de encerramento do Período para Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, a ser divulgado no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período para Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional.
<u>"Contrato de Distribuição"</u> :	O "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, sob regime de melhores esforços de colocação, da 6ª Emissão de Cotas da Classe do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 16 de fevereiro de 2024 entre o Fundo, representado pela Administradora e o Coordenador Líder, com a

interveniência e anuência da Gestora e da Administradora, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.

"Coordenador Líder":

A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

"Cotas":

Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.

"Cotistas":

Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.

"CRI":

Certificados de recebíveis imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, conforme definição do Artigo 2º, (a), do Anexo ao Regulamento.

"Critério de Rateio":

Caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores exceda a quantidade de Cotas disponíveis, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, e à quantidade total de Cotas disponíveis e desconsiderando-se as frações de cotas.

"Custodiante":

A Administradora, acima qualificada.

"CVM":

A Comissão de Valores Mobiliários.

"Data-Base":

Significa a data base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, que será no dia 21 de fevereiro de 2024.

"Data da 1ª Integralização de Cotas" ou "Data de Início do Fundo":

A data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo.

<u>"Data de Emissão"</u> :	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas é a Data de Liquidação da Oferta.
<u>"Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência"</u> :	A partir do dia 26 de fevereiro de 2024, conforme cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção "Informações sobre a existência de direito de preferência, sobras e montante adicional na subscrição de novas cotas", na página 50 do presente Prospecto.
<u>"Data de Início do Período de Subscrição de Sobras e Montante Adicional"</u> :	É o primeiro Dia Útil subsequente a data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência e Início das Sobras e Montante Adicional, inclusive, conforme cronograma tentativo da Oferta, nos termos da Seção "Informações sobre a existência de direito de preferência, sobras e montante adicional na subscrição de novas cotas", na página 50 do presente Prospecto.
<u>"Data de Liquidação"</u> :	A data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição celebrados pelos Investidores que tenham subscrito Cotas da 6ª Emissão.
<u>"DDA"</u> :	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>"Debêntures Imobiliárias"</u> :	Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, conforme definidas no Artigo 2º, (g), do Anexo ao Regulamento.
<u>"Derivativos"</u> :	Significa operações com derivativos que podem vir a ser celebradas pelo Fundo exclusivamente para proteção contra as taxas de atualização e/ou correção aplicáveis às obrigações do Fundo, e sua variação, decorrentes das posições detidas à vista, até o limite dessas, nos termos da política de investimento em derivativos.
<u>"Demais Prestadores de Serviços"</u> :	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos do Regulamento.
<u>"Dia(s) Útil(eis)"</u> :	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<u>"Direito de Preferência"</u> :	Significa o direito de preferência na subscrição de Cotas objeto da pelos atuais Cotistas do

Fundo que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base, na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,34307618649 (zero vírgula trezentos e quarenta e três milésimos, setenta e seis milhões, dezoito mil seiscientos e quarenta e nove milésimos ) equivalente à razão entre a quantidade de Cotas da 6ª Emissão e o número total de cotas emitidas pelo Fundo, aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista.

<u>"Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional":</u>	Significa o direito de subscrição das Sobras conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras e Montante Adicional.
<u>"Distribuição de Rendimentos":</u>	É a distribuição de rendimentos do Fundo, realizada na forma e nos termos do Artigo 17 do Anexo ao Regulamento.
<u>"Distribuição Parcial":</u>	Será admitida a distribuição parcial de Cotas da 6ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas no mínimo no mínimo 111.983 (cento e onze mil, novecentas e oitenta e três) Cotas, perfazendo o montante de R\$1.000.008,19 (um milhão, oito reais e dezenove centavos), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22.
<u>"Emissão" ou "6ª Emissão":</u>	A 6ª (sexta) emissão de Cotas do Fundo.
<u>"Escriturador de Cotas" ou "Escriturador":</u>	A Administradora, acima qualificada.
<u>"Estudo de Viabilidade":</u>	O estudo de viabilidade elaborado pela Gestora para fins do Anexo C, da Resolução CVM nº 160/22.
<u>"FIA Imobiliário":</u>	Fundo de investimento em ações que invista exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.
<u>"FII":</u>	Os Fundos de Investimento Imobiliário.
<u>"FIDC Imobiliário":</u>	Fundo de investimento em direitos creditórios que tenha como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e cujas cotas tenham sido objeto de oferta pública

registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, conforme definição do Artigo 2º, (f), do Anexo ao Regulamento.

"FIP Imobiliário":

Fundo de investimento em participações que tenha como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável.

"Fundo":

**O OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

"Gestora":

**OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001-90, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Casa do Ator, nº 1.117, 13º andar, conjunto 133-A, Vila Olímpia, CEP 04.546-004, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 19.413, de 22 de dezembro de 2021, ou a sua sucessora a qualquer título.

"IGP-M" ou "IGPM/FGV":

O Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Imóveis":

Bens imóveis que compõem ou poderão compor a carteira do Fundo, conforme definição prevista no Artigo 3º, III, do Anexo ao Regulamento.

"Instituições Consorciadas":

As instituições habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que aderirem à Oferta por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado com o Coordenador Líder.

"Instituições Participantes da Oferta":

O Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, quando referidos em conjunto.

"Instrução CVM nº 516/11":

Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.

"Instrumento de Constituição":

O "*Instrumento Particular de Constituição do Radon – Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 30 de outubro de 2018, o qual aprovou a constituição e o regulamento do Fundo.

"Investidores":

Os Cotistas do Fundo e os Investidores

Qualificados, quando referido em conjunto.

“Investidores Qualificados”:

São considerados Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores qualificados.

“Lâmina da Oferta”:

Documento que tem por objetivo resumir as principais características deste Prospecto.

“Lei nº 6.404/76”:

A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei nº 8.245/91”:

A Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

“Lei nº 8.668/93”:

A Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

“Lei nº 9.779/99”:

A Lei Federal 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que alterou a legislação do Imposto de Renda, relativamente à tributação dos FII, dentre outras disposições.

“Lei nº 11.033/04”:

A Lei Federal nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que alterou a tributação do mercado financeiro e de capitais, dentre outras disposições.

" <u>Lote Adicional</u> " ou " <u>Cotas Adicionais</u> ":	A quantidade de Cotas da 6ª Emissão pode, a critério da Gestora e do Coordenador Líder, ser acrescida de até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, 1.119.821 (um milhão, cento e dezenove mil, oitocentas e vinte e uma) Cotas.
" <u>Mercado Secundário</u> ":	Qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3.
" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ":	O montante mínimo de 111.983 (cento e onze mil, novecentas e oitenta e três) Cotas, equivalente a R\$1.000.008,19 (um milhão, oito reais e dezenove centavos).
" <u>Montante Total da Oferta</u> ":	O montante de 4.479.284 (quatro milhões, quatrocentas e setenta e nove mil e duzentas e oitenta e quatro) Cotas, totalizando o montante de R\$40.000.006,12 (quarenta milhões, seis reais e doze centavos), podendo ser diminuído em razão da Distribuição Parcial ou aumentado pelo Lote Adicional.
" <u>Oferta</u> ":	Oferta pública de distribuição das Cotas da 6ª Emissão da Classe Única do Fundo.
" <u>Outros Títulos Imobiliários</u> ":	Títulos e valores mobiliários que integram ou podem integrar a carteira do Fundo, conforme definidos no Artigo 2º, (i), do Anexo ao Regulamento.
" <u>Patrimônio Líquido</u> ":	É a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
" <u>Pedido de Subscrição</u> ":	Cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta.  Nos termos da Resolução CVM 27, fica dispensada a apresentação de boletim de subscrição para investidores qualificados que subscreverem cotas da Oferta, vez que a oferta será liquidada por meio do DDA e que o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de



subscrição e integralização das Cotas, (ii) contém as condições de eficácia de sua ordem, (iii) possibilita a identificação dos Investidores da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia do Prospecto.

“Período de Distribuição”: O período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Regulamento.

“Período para Exercício do Direito de Preferência”: Período compreendido entre 26 de fevereiro de 2024, inclusive, e 08 de março de 2024, inclusive, para o exercício do Direito de Preferência.

“Período de Subscrição”: Corresponde ao período no qual serão recebidos os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento.

“Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional”: Prazo para manifestação dos Cotistas sobre o exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, que se iniciará em 12 de março de 2024 e se encerrará: (a) em 15 de março de 2024, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) 18 de março de 2024, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

“Pessoa(s) Ligada(s)”: Consideram-se pessoas ligadas: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de seus administradores e acionistas; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Pessoas Vinculadas”: Significam os investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da

Administradora, do Fundo ou da Gestora; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Administradora, ao Fundo ou à Gestora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Administradora, o Fundo ou a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Fundo ou da Gestora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Administradora, pelo Fundo ou pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores; (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

"Política de Investimento":

A Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Artigo 3º do Anexo ao Regulamento.

"Prazo de Duração":

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, conforme previsto no Artigo 1º do Regulamento.

"Preço de Emissão":

O preço de cada Cotas do Fundo objeto da 6ª Emissão, de R\$8,93 (oito reais e noventa e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

"Preço de Integralização":

O preço a ser pago pelo investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.

"Prestadores de Serviços Essenciais"

A Administradora e a Gestora do Fundo, quando referidas em conjunto.

"Prospecto":

O presente Prospecto do Fundo.

"Público-Alvo":

O Fundo é destinado a 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.
<u>"Regulamento"</u> :	É o regulamento do Fundo devidamente atualizado, datado de 26 de dezembro de 2023.
<u>"Representante(s) dos Cotistas"</u> :	Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.
<u>"Resolução CMN nº 4.373/14"</u> :	É a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais, dentre outras disposições.
<u>"Resolução CVM nº 11/20"</u> :	É a Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM nº 30/21"</u> :	É a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM nº 160/22"</u> :	É a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM nº 175/22"</u> :	É a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
<u>"SELIC"</u> :	Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
<u>"Sobras e Montante Adicional"</u> :	Significa as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do Direito de Preferência. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

"SPE Imobiliária":	Sociedade cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII, conforme disposto na Resolução CVM nº 175/22.
"Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 19 do Anexo ao Regulamento.
"Taxa de Distribuição Primária" ou "Custo Unitário":	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores de Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nos emissão de Cotas. Na presente Oferta, a Taxa de Distribuição Primária, por cota efetivamente integralizada, correspondente a R\$0,28 (vinte e oito centavos de real) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, equivalente a 3,14% (três inteiros e catorze centésimos por cento) do Preço de Emissão e destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas, incluindo, sem limitação, as comissões devidas a distribuidores, os custos de assessoria jurídica, marketing, entre outros, diretamente relacionados à distribuição em questão e a taxa de registro da Oferta na CVM. A Taxa de Distribuição Primária não integra o Preço de Emissão e, portanto, de integralização das Cotas, e será destinada para o pagamento ou o reembolso das despesas incorridas na oferta de cotas do Fundo. Eventuais custos não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão encargos do Fundo, nos termos do Artigo 34, do Regulamento. Eventual valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos investidores, apurado após o pagamento ou o reembolso de todas as despesas da Oferta, tal valor será revertido em benefício do Fundo.
"Taxa de Gestão":	Remuneração devida nos termos do Artigo 20 do Anexo ao Regulamento.
"Taxa de Performance":	Remuneração devida nos termos do Artigo 22 do Anexo ao Regulamento.
"Termo de Adesão":	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

## 2.1. Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), de acordo com a Resolução CVM nº 160/22 e a Resolução CVM nº 175/22, nos termos e condições do regulamento do Fundo, constituído em 30 de outubro de 2018, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Radon – Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Instrumento de Constituição" e "Fundo", respectivamente), alterado pela última vez em 26 de dezembro de 2023, por meio de procedimento de consulta forma realizado pela Administradora do Fundo ("Regulamento").

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, inciso (b), da Resolução CVM nº 160/22 ("Oferta").

## 2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

O Fundo é constituído com classe única de Cotas ("Classe"), sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, de responsabilidade ilimitada, tem prazo de duração indeterminado e é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos do Artigo 25 do anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento ("Anexo").

As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas no Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; (b) os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; (c) as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em votação; ou (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando: (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (e) acima; ou (b) houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora. Também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76.

## 2.3 Identificação do Público-Alvo

A Oferta terá como público-alvo investidores que sejam, no mínimo, (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados", respectivamente), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

#### **2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Cotas da 6ª Emissão ofertadas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no Mercado Secundário, por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem admitidas na B3.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional durante o Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

#### **2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O valor nominal unitário de cada Cota da 6ª Emissão é de R\$8,93 (oito reais e noventa e três centavos) por Cota ("Preço de Emissão").

O custo unitário de distribuição de cada Cota da 6ª Emissão é de R\$0,28 (vinte e oito centavos de real) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária").

O preço a ser pago pelo investidor quando da subscrição e integralização das Cotas equivalente à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária. Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo.



## **2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

O valor total da oferta é de R\$40.000.006,12 (quarenta milhões, seis reais e doze centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão ("Montante Total da Oferta"), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160/22, desde que subscritas e integralizadas 111.983 (cento e onze mil, novecentas e oitenta e três) Cotas, correspondente a R\$1.000.008,19 (um milhão, oito reais e dezenove centavos) ("Montante Mínimo da Oferta").

Será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM nº 160/22, podendo a quantidade de Cotas, a critério da Gestora e do Coordenador Líder, ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, 1.119.821 (um milhão, cento e dezenove mil, oitocentas e vinte e uma) Cotas, equivalente a R\$10.000.001,53 (dez milhões, um real e cinquenta e três centavos) ("Lote Adicional"). As novas Cotas do Lote Adicional ("Cotas Adicionais") conservarão as mesmas características das Cotas, inclusive no tocante a destinação dos recursos.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização da totalidade das Cotas. Caso não seja atingido o Mínimo da Oferta, a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

## **2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas**

A quantidade de Cotas da Oferta será de 4.479.284 (quatro milhões, quatrocentas e setenta e nove mil e duzentas e oitenta e quatro) Cotas, a serem subscritas e integralizadas pelo Preço de Integralização, devendo alcançar o Montante Mínimo da Oferta, a serem integralizadas à vista, conforme previsto no Regulamento e nos termos do Pedido de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

---

### **3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente**

A Classe tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à Política de Investimento do Fundo.

A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de Ativos:

- (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.

Os recursos do Fundo serão aplicados, conforme decisão discricionária da Gestora, objetivando proporcionar rendimentos de longo prazo aos Cotistas, observada a seguinte Política de Investimento:

I. O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e/ou (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;

II. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo deverão ser precedidas de análise da Gestora, após a avaliação e validação pela Gestora, a respeito dos referidos Ativos Alvo, devendo, ademais, respeitar a Política de Investimento do Fundo, o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

(a) Em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento; e

(b) A Classe Única poderá adquirir e alienar, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário, Certificados de Recebíveis Imobiliários de classe sênior e/ou subordinada objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, que tenham sido emitidos, estruturados, coordenados ou distribuídos pela Administradora, Gestora e eventual consultor especializado, conforme aplicável, e/ou Pessoas Ligadas, conforme definidas na regulamentação aplicável ("CRI Originados"), conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de agosto de 2021, observados os seguintes critérios de elegibilidade:

- (1) com relação ao intervalo de prazo de vencimento ou duration dos CRIs Originados: Prazo máximo de vencimento de 15 (quinze) dias, com duration máxima de 7 (sete) anos;
- (2) com relação à remuneração dos CRIs Originados: (x) Os indexadores para atualização monetária poderão ser: IGP-M, IPCA, INCC, além de índices pós-fixados relacionados à variação do CDI e prefixados; e (y) Spread mínimo superior a 100 bps em relação à curva de títulos públicos federais com prazos similares aos de duration;
- (3) com relação a faixa ou nível de classificação de risco: Serão adquiridos exclusivamente CRIs Originados classificados por agências de rating no mínimo como BBB (ou equivalente). Em caso de ausência de rating, apenas serão adquiridos CRIs Originados aprovados, pelos menos, em 75% dos níveis de garantia de crédito estipulados pela Gestora e que sejam aprovados pela totalidade dos membros do Comitê de Crédito da Gestora, conforme metodologia adotada e disponibilizada através do link abaixo: <https://arri11.com.br/wp-content/uploads/2023/05/Comite-de-Credito-CACIO.pdf> ;
- (4) com relação ao nível de concentração admitido: Serão seguidos os parâmetros previstos na regulamentação em vigor, notadamente no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175/22 e artigos 44 e 45 do Anexo Normativo I da Resolução da CVM nº 175/22;
- (5) com relação as garantias reais aceitas (indicando tipos e naturezas): As operações deverão conter garantias reais por meio de alienação fiduciária ou hipoteca, cessão de recebíveis, cessão fiduciária de cotas da SPE/devedores e/ou aval;
- (6) os CRIs Originados devem ser ofertados no âmbito de uma oferta regida pela Instrução CVM 400 ou pelo Rito Ordinário conforme previsto na Resolução CVM 160/22 ou no mercado secundário com contraparte central; e
- (7) as aquisições e alienações dos CRIs Originados para compor a carteira do Fundo deverão ser precedidas de análise da Gestora, devendo verificar o cumprimento de todos os critérios acima listados, sem prejuízo da análise da Administradora.

- (c) Adicionalmente aos critérios acima citados, especificamente para os casos de CRIs Originados ofertados via Instrução da CVM nº 476 ou Rito Automático conforme previsto na Resolução CVM nº 160/22, a Classe Única ou outras partes relacionadas ao Fundo só poderão adquirir até 50% (cinquenta por cento) do volume subscrito da oferta 476 ou Rito Automático conforme previsto na Resolução CVM nº 160/22 do CRI Originado;
- (d) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (e) O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, e nos demais ativos mencionados no §5º do artigo 40 da Resolução CVM nº 175/22.

III. Conforme as recomendações da Gestora, bem como respeitadas as disposições do Regulamento, do Anexo e da regulamentação aplicável, a Administradora poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em assembleia de cotistas, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do Artigo 3º, III do Regulamento;

Excepcionalmente, e sem prejuízo da Política de Investimento, o Fundo poderá deter imóveis em todo o território nacional, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias ("Imóveis"), além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

- (a) Cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM nº 175/22;
- (b) Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- (c) Certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e
- (d) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, a Gestora não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

As Aplicações Financeiras realizadas pelo Fundo não contam com garantia dos prestados de serviço essenciais ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado dos prestadores de serviço essenciais, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o *quórum* estabelecido no Regulamento.

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Na data deste Prospecto, não há possibilidade de destinação de recursos da Oferta para a aquisição de Ativos Alvo em situação de conflitos de interesse.

**3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Caso o Montante Total da Oferta não seja atingido, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão da Gestora em Ativos a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 6ª Emissão, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de Cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### **4. FATORES DE RISCO**

---

#### **4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor**

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Além disso, dado que o objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em ativos imobiliários, os quais, por definição, são imóveis que apresentam perfil de ativos estressados, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade de ativos. Mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.*

*Não será devida pelo Fundo, Administradora, Gestora ou coordenadores das ofertas de Cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

*As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.*

*Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora e da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.*

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA ABAIXO E NO REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

*Ausência de garantia das Cotas.* As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

*Da Responsabilidade dos Cotistas e do Patrimônio Líquido negativo.* Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

*Troca de informações.* Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

*Interrupção da prestação de serviços.* O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

*Liquidação da Classe.* Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

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

*Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização.* O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado

recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

*Risco de Crédito.* Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

*Riscos de Liquidez.* Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

*Risco do Fundo ser genérico.* O Fundo não possui um Ativo Alvo específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados Imóveis e/ou outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

*Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 6ª Emissão do Fundo.* Caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta da 6ª Emissão do Fundo, a Administradora ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

*Risco tributário.* A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social - "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de

capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

*Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.* Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

*Risco de concentração da carteira do Fundo.* Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

*Risco de desapropriação.* De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

*Risco de sinistro.* No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a

eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

*Riscos de despesas extraordinárias.* O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

*Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas.* Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

*Riscos relativos à aquisição dos Imóveis.* Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou dação em pagamento dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

*Propriedade das Cotas e não dos imóveis.* Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

*Risco em Função da Dispensa de Registro.* As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

*Risco Tributários.* O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de

renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei Federal nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

*Risco relativo aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.* Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. Nos casos em que o patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conte com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

*Riscos relativos à inexistência de Ativos Alvo e/ou Aplicações Financeiras que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo.* O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras. A ausência de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador

*Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI.* O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados

à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

*Risco relativo ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.* Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das suas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **5. CRONOGRAMA**

---

## 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:

**5.1.1 As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta**

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3)
1.	<ul style="list-style-type: none"><li>Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante</li><li>Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM</li></ul>	16/02/2024
2.	<ul style="list-style-type: none"><li>Divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto</li></ul>	16/02/2024
3.	<ul style="list-style-type: none"><li>Divulgação da 1ª Rerratificação ao Ato do Administrador e da 1ª Rerratificação ao Fato Relevante</li></ul>	20/02/2024
4.	<ul style="list-style-type: none"><li>Data-Base do Direito de Preferência</li></ul>	21/02/2024
5.	<ul style="list-style-type: none"><li>Início das apresentações a potenciais investidores e do 1º Período de Reservas</li></ul>	23/02/2024
6.	<ul style="list-style-type: none"><li>Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador</li></ul>	26/02/2024
7.	<ul style="list-style-type: none"><li>Encerramento do Período de Exercício do Direto de Preferência na B3 (inclusive)</li></ul>	07/03/2024
8.	<ul style="list-style-type: none"><li>Encerramento do Período de Exercício do Direto de Preferência no Escriturador (inclusive)</li></ul>	08/03/2024
9.	<ul style="list-style-type: none"><li>Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador</li></ul>	08/03/2024
10.	<ul style="list-style-type: none"><li>Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</li></ul>	11/03/2024
11.	<ul style="list-style-type: none"><li>Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador</li></ul>	12/03/2024
12.	<ul style="list-style-type: none"><li>Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3</li></ul>	15/03/2024
13.	<ul style="list-style-type: none"><li>Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador</li></ul>	18/03/2024
14.	<ul style="list-style-type: none"><li>Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador</li></ul>	22/03/2024
15.	<ul style="list-style-type: none"><li>Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional</li></ul>	25/03/2024

<b>16.</b>	• Encerramento do 1º Período de Reserva	26/03/2024
<b>17.</b>	• Procedimento de 1ª Alocação	27/03/2024
<b>18.</b>	• Data da 1ª Liquidação da Oferta	01/04/2024
<b>19.</b>	• Início do 2º Período de Reserva	02/04/2024
<b>20.</b>	• Encerramento do 2º Período de Reserva	15/04/2024
<b>21.</b>	• Procedimento de 2ª Alocação	16/04/2024
<b>22.</b>	• Data da 2ª Liquidação	18/04/2024
<b>23.</b>	• Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	22/04/2024

- (1) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.*
- (2) *As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.*
- (3) *Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início (“Anúncio de Início”).*

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à oferta, manifestação de revogação da aceitação à oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

**Administradora:**

<https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativo?id=18811&busca=open&typo=fundos> (neste website clicar em “Documentos”, em “6ª Emissão” e então escolher o documento desejado)

**Coordenador Líder:** <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “Fundos Imobiliários”, “Em andamento”, em seguida em “Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – 6ª Emissão” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada).

**Gestora:** <https://openkapital.com.br/>

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”, procurar pelo “Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a

coluna "Ações", e, localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

**Fundos.net (administrado pela B3):** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário", clicar sobre o botão "Continuar" e sobre "Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui", ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

**5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

As Cotas da 6ª Emissão serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e das disposições do Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de Registro Automático. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas na 6ª Emissão é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início de distribuição, observado o disposto da Resolução CVM nº 160/22.

Durante o Período de Subscrição, o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de uma ou mais intenção(ões) de investimento, observado, a Aplicação Mínima Inicia, os quais serão considerados de forma cumulativa.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Pedido de Subscrição, que conterá todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização. E, cada subscritor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.

A quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Cotas ser feita conforme descrito abaixo, limitado à quantidade de Cotas prevista no Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão, à B3, das ordens acolhidas por meio dos Pedidos de Subscrição.

Os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Pedidos de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Pedido de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado.

Até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Pedidos de Subscrição tenham sido realizados, entregará a cada Investidor os recibos de Cotas por ele subscritas, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta" do Prospecto.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Subscrição. Se, ainda assim, não houver integralização pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) e o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional), conforme sua respectiva intenção de investimento, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta e todos os atos de aceitação serão cancelados. Caso a Oferta seja suspensa, o Coordenador Líder deverá comunicar os Investidores para que, em até 05 (cinco) Dias Úteis da comunicação, informe sua decisão de desistência, ou não, à Oferta. Tanto no caso de cancelamento, quanto no caso de desistência da Oferta, o Investidor que já tiver aceitado a Oferta terá os valores investidos integralmente restituídos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS**

---



**6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

A tabela abaixo indica a cotação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

<b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 28/12/2023)</b>			
<b>Valor de negociação por cota<sup>4</sup> (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
2023	R\$ 8,06	R\$ 9,43	R\$ 8,86
2022	R\$ 8,70	R\$ 10,19	R\$ 9,43
2021	R\$ 8,95	R\$ 11,39	R\$ 9,92
2020	R\$ 5,40	R\$ 10,80	R\$ 8,59
2019	R\$ 10,00	R\$ 10,30	R\$ 10,10

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

<sup>2</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

<sup>3</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

<sup>4</sup> Considerado o desdobramento das cotas ocorrido em 09/08/2022 na proporção de 1:10.

<b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 28/12/2023)</b>			
<b>Valor de negociação por cota<sup>4</sup> (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
4º Trimestre/2023	R\$ 8,68	R\$ 9,08	R\$ 8,85
3º Trimestre/2023	R\$ 8,62	R\$ 9,28	R\$ 8,92
2º Trimestre/2023	R\$ 8,06	R\$ 8,93	R\$ 8,52
1º Trimestre/2023	R\$ 8,33	R\$ 9,43	R\$ 9,13
4º Trimestre/2022	R\$ 8,88	R\$ 9,40	R\$ 9,10
3º Trimestre/2022	R\$ 8,70	R\$ 9,50	R\$ 9,19
2º Trimestre/2022	R\$ 9,39	R\$ 9,88	R\$ 9,58
1º Trimestre/2022	R\$ 9,60	R\$ 10,19	R\$ 9,89

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

<sup>2</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

<sup>3</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

<sup>4</sup> Considerado o desdobramento das cotas ocorrido em 09/08/2022 na proporção de 1:10.

<b>Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 28/12/2023)</b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín<sup>3</sup></b>	<b>Máx<sup>1</sup></b>	<b>Méd<sup>2</sup></b>
dez/23	R\$ 8,86	R\$ 9,08	R\$ 8,98

nov/23	R\$ 8,68	R\$ 9,06	R\$ 8,79
out/23	R\$ 8,70	R\$ 8,92	R\$ 8,78
set/23	R\$ 8,62	R\$ 8,92	R\$ 8,81
ago/23	R\$ 8,83	R\$ 9,05	R\$ 8,98
julmar/23	R\$ 8,84	R\$ 9,28	R\$ 8,97

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

<sup>2</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

<sup>3</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

## 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Conforme disposto no Regulamento, as novas Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência.

Os Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base, ou seja, em 21 de fevereiro de 2024, terão o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,34307618649 (zero vírgula trezentos e quarenta e três milésimos, setenta e seis milhões, dezoito mil seiscentos e quarenta e nove milésimos), observados os termos e condições descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, observados os prazos e procedimentos da B3 e do Escriturador.

O Período de Exercício do Direito de Preferência não será inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma da Oferta disponível na página 43 deste Prospecto.

A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, ou seja, a partir de 26 de fevereiro de 2024 e (a) até 07 de março de 2024, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 08 de março de 2024, inclusive, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Pedido de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, conforme os dados abaixo para contato:

Para esclarecer dúvidas ou obter mais informações:

### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca,  
Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102

Email: [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br) e [sqescrituracao@oliveiratrust.com.br](mailto:sqescrituracao@oliveiratrust.com.br)

Telefone: (21) 3514-0000

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 52 deste Prospecto.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência, qual seja, 08 de março de 2024, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nos locais descritos no art. 13 da Resolução CVM 160, conforme indicados na seção "Identificação das Pessoas Envolvidas" na página 88 deste Prospecto, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para o exercício do Direito de Subscrição das Sobras.

A cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência será conferido o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional indicado no cronograma descrito no Prospecto, ou seja, a partir de 12 de março de 2024 e (a) até 15 de março de 2024, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 18 de março de 2024, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, se tem interesse na subscrição de Montante Adicional equivalente às Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.

Findo o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim

declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada até a Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, isto é, 22 de março de 2024, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas após o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício de Subscrição de Sobras e Montante Adicional nos locais descritos no art. 13 da Resolução CVM 160, conforme indicados na seção “Identificação das Pessoas Envolvidas” na página 88 deste Prospecto, a qual ocorrerá até 25 de março de 2024, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores durante o período da Oferta.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o Montante Mínimo da Emissão, caso o Montante Mínimo da Emissão não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160 e observado o procedimento previsto no Prospecto, o Investidor e o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Montante Inicial da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Emissão e menor que o Montante Inicial da Emissão. No caso do item (ii) acima, o Investidor e o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento e do Pedido de Subscrição, conforme o caso. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiros – SPB, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Investimentos Temporários”). Tais valores serão escriturados separadamente das demais aplicações do Fundo até o encerramento da distribuição, nos termos do artigo 27, parágrafo 1º, da parte geral da Resolução CVM 175.

Caso, ao final da Oferta, não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, os valores até então integralizados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pela Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, não haverá abertura

de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras.

No ato de subscrição de Cotas, cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional deverá assinar o respectivo Pedido de Subscrição, que especificará as condições de integralização, e que será autenticado pelo Coordenador Líder, conforme poderes outorgados pela Administradora no Contrato de Distribuição, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de cotas subscritas; (iii) preço de integralização e valor total a ser integralizado; e (iv) condições para integralização de cotas.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional durante o Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota, correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cota ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até o último dia do mês em que ocorrer tal integralização. Adicionalmente, a partir do último dia do mês em que ocorrer a integralização das Cotas (exclusive) e da conversão do recibo de Cota devido pelo o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional durante o Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

**6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	111.983	13.168.220	118.822.279,33	8,93	0,85%
2	4.479.284	17.535.521	156.689.991,42	8,93	34,02%

(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

**Cenário 1:** Considera a distribuição do Montante Mínimo da Emissão, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção "Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 77 deste Prospecto.

**Cenário 2:** Considera a distribuição do Montante Inicial da Emissão, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção “Termos e Condições da Oferta - Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 77 deste Prospecto.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de janeiro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.**

#### **6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.**

O preço unitário de colocação das Cotas é R\$8,93 (oito reais e noventa e três centavos) por Cota, fixado pela Administradora, após ouvida recomendação da Gestora, nos termos do Artigo 15, I, do Anexo do Regulamento. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do Regulamento, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, após ouvidas as recomendações da Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

---



### **7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas**

As Cotas da presente 6ª Emissão não estarão sujeitas à restrições de revenda.

### **7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado**

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de FII encontram baixa ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado organizado de valores mobiliários. Além disso, os FII que têm a forma de condomínio fechado, como o Fundo, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 33 a 40 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Além disso, dado que o objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em Ativos, os quais, por definição, são imóveis que apresentam perfil de ativos estressados, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade de ativos, um investimento que é considerado inadequado para investidores que não estão dispostos a correr esses riscos.

**O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.**

### **7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor**

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM nº 160/22, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta, sendo certo que a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora e a Gestora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Administradora e pela Gestora, não sendo necessário requerer junto a CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no §9º do art. 67 da Resolução CVM nº 160/22 e no art. 69, § 2º da mesma norma.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM nº 160/22, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, conforme os artigos 68 a 69 da Resolução CVM nº 160/22, a divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder através dos mesmos meios de comunicação a serem utilizados para divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, de forma que o Coordenador Líder deverá se acautelar e certificar, no momento do recebimento da manifestação do respectivo Investidor, de que ele está ciente das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69 da Resolução CVM nº 160/22, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o § 8º do art. 67 da Resolução CVM nº 160/22 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

No caso de modificação que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM nº 160/22, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 175/22, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM nº 160/22, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160/22 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do art. 71 da Resolução CVM nº 160/22 ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do art. 68 da Resolução CVM nº 160/22, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos será devolvido ao Investidor o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM nº 160/22, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, as quais são inafastáveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

### **8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida**

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Emissão. Observada a colocação do Montante Mínimo da Emissão, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo da Emissão não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160 e observado o procedimento previsto no Prospecto, o Investidor e o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Montante Inicial da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Emissão e menor que o Montante Inicial da Emissão.

No caso do item (ii) acima, o Investidor e o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Emissão, mas inferior ao Montante Inicial da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os procedimentos para restituição de valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial.

### **8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores**

A Oferta é destinada aos atuais Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base (conforme abaixo definida), e aos Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

### **8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A 6ª Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada por meio do Ato do Administrador, datado de 16 de fevereiro de 2024, conforme rerratificado em 20 de fevereiro de 2024, cuja cópia encontra-se anexa ao presente Prospecto.

O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

### **8.4. Regime de Distribuição**

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme definido no Regulamento, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas.

### **8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa**

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Gestora.

### **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem admitidas na B3.

### **8.7. Formador de mercado**

O Fundo não contratou Formador de Mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento (“Formador de Mercado”).

### **8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável**

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez pelo Fundo.

### **8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 1 (uma) Cotas, totalizando a importância de R\$8,93 (oito reais e noventa e três centavos) por investidor. Não há investimento máximo por investidor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

---

### **9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo III deste Prospecto foi elaborado pela Gestora e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário.

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM nº 160/22 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---

### **10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta**

Acerca do relacionamento entre as partes, sabe-se que, além daquele referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com a Gestora, com o Coordenador Líder, com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora, pela Gestora e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

#### **Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento da Administradora com a Gestora**

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento geridos pela Gestora, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com a Gestora.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Gestora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre a Administradora, a Gestora e os Ativos do Fundo**

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora, a Administradora ou suas Partes Relacionadas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

### **Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

---



**11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

### **Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pela Administradora), a Gestora, e o Coordenador Líder para disciplinar a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e da Administradora.

A Oferta será distribuída pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, aos Investidores Qualificados.

O Coordenador Líder não será obrigado a subscrever as Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do art. 70, § 4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição em relação ao Coordenador Líder decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM 160 importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no §4º do art. 70 da Resolução CVM 160 não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do mesmo art. 70, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

### **Hipóteses de Resilição do Contrato de Distribuição**

**Resilição Involuntária.** O Contrato de Distribuição pode ser resilido a qualquer momento, nas hipóteses abaixo, sem quaisquer ônus para as Partes, sendo mantida apenas a obrigação de as Partes reembolsarem o Coordenador Líder por despesas por este incorridas nos termos da Cláusula 6 acima ("**Resilição Involuntária**"):

- (i) torne-se de conhecimento público após a presente data, eventos de natureza política, conjuntural econômica ou financeira (inclusive terrorismo), no Brasil, nos Estados Unidos, na Europa, na Ásia, na América do Sul, ou em qualquer outro país que possa causar influência no mercado de capitais brasileiro, e que não possam ser evitados, e que tornem prejudicial ou inviável, de maneira justificável, a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações aqui assumidas;
- (ii) modificações regulatórias nos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores institucionais e profissionais (assim entendidos, a título ilustrativo, entidades abertas e fechadas de previdência privada, entidades seguradoras, fundos mútuos de investimentos, instituições financeiras, carteiras administrativas, etc.), que venham alterar de modo significativo a disponibilidade de recursos de tais investidores para a aquisição de valores mobiliários de emissão de empresas privadas e/ou fundos de investimentos;

- (iii) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie da Emissão, ou aumento das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes na data do Contrato de Distribuição, e que tornem inviável ou prejudicial, de maneira justificável, a qualquer uma das Partes o cumprimento das obrigações ora assumidas;
- (iv) ocorrência de alterações nas normas legais ou regulatórias aplicáveis do Brasil ao mercado financeiro e de capitais que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma a Emissão que a torne inviável e/ou extremamente onerosa, de maneira justificável, a qualquer uma das Partes;
- (v) ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito que tornem inviável desaconselhável, de maneira justificável, a consecução do Contrato de Distribuição ou da Oferta nos termos descritos nos documentos do Fundo; e
- (vi) existência, a exclusivo critério do Coordenador Líder e de maneira justificável, de condições desfavoráveis de mercado para a condução da Emissão, nos termos indicados no Contrato de Distribuição.

Para os efeitos desta Cláusula, considerar-se-á data da rescisão a data em que a Gestora e/ou o Coordenador Líder, conforme o caso, receberem comunicação formalizando a rescisão do Contrato de Distribuição, ressalvadas as disposições que expressamente subsistirem ao seu término.

Na hipótese de Rescisão Involuntária do Contrato de Distribuição, será devido o reembolso das despesas e dos custos incorridos pelo Coordenador Líder na estruturação da Emissão.

Rescisão Voluntária. O Contrato de Distribuição poderá ser rescindido a qualquer tempo, mediante notificação de uma Parte a outra com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência.

A rescisão ou rescisão do Contrato acarretará o cancelamento da Oferta.

### **Condições Precedentes da Oferta**

Condições Precedentes. O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição é inteiramente condicionado ao cumprimento e à satisfação da totalidade das seguintes condições, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Condições Precedentes**"):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (ii) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como disponibilização de seu formulário de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;
- (iii) negociação, preparação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, sem

prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes (“**Documentos da Oferta**”);

- (iv) obtenção, pelo Fundo, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais, governamentais e regulamentares que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos nos Documentos da Oferta, sempre em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável;
- (v) obtenção de registro das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- (vi) fornecimento pela Gestora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (vii) aceitação por parte do Coordenador Líder, da contratação de todos os prestadores de serviços necessários para boa estruturação e execução da Emissão, nos termos aqui apresentados;
- (viii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Classe Única e/ou da Gestora, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora condição fundamental de funcionamento;
- (x) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, completas, suficientes e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa ou identificação de qualquer incongruência nas informações fornecidas ao Coordenador Líder pela Gestora que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação da Gestora; (b) pedido de autofalência da Gestora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; ou (e) ingresso da Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

- (xii) cumprimento pela Gestorade todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, a Lei Federal nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a *FCPA - Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**") pela Gestorae/ou qualquer sociedade do seus respectivos grupos econômico e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xiv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora;
- (xv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério do Coordenador Líder;
- (xvi) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xvii) rigoroso cumprimento pela Gestora e/ou qualquer sociedade dos seus respectivos grupos econômicos da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Gestora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xviii) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (xix) aprovação da operação pelos comitês internos do Coordenador Líder; e
- (xx) demais condições que se façam necessárias para a perfeita realização da Oferta, levando em consideração as responsabilidades e deveres de todas as partes envolvidas.

A renúncia ou a concessão de prazo adicional concedida pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento pela Gestora e/ou pelo Fundo de suas respectivas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a quaisquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora em reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, incluindo os Encargos do Fundo suportados pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido).

### **Remuneração**

Será devida diretamente pelo Fundo ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais, pela prestação e execução dos serviços dos serviços aqui descrito, uma comissão ("Remuneração") que será dividida da seguinte forma:

Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação e Estruturação");

Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição"); e

Comissão de Sucesso: comissão de sucesso devida exclusivamente às Instituições Participantes da Oferta, incluindo o Coordenador Líder, que, individualmente, realizar a distribuição de volume superior a R\$50.000.000,00 (cinco milhões de reais) em Cotas no âmbito da Oferta, equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total, calculado pelo Preço de Emissão, das Cotas subscritas e integralizadas ("Comissão de Sucesso" e, em conjunto com Comissão de Coordenação e a Comissão de Distribuição, a "Comissão").

O pagamento da Remuneração deverá ser feito ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis da Data da Liquidação (conforme abaixo definido).

**11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.**

<b>Comissões e Despesas <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup></b>	<b>Custo Total da Oferta (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Preço de Emissão Cota da 6ª Emissão</b>
Comissão de Estruturação	R\$ 200.000,00	0,500%
Tributos Comissão de Estruturação	R\$ 21.361,37	0,053%
Comissão de Distribuição	R\$ 1.000.000,00	2,50%
Tributos Comissão de Distribuição	R\$ 106.806,86	0,267%
Comissão de Sucess Fee	R\$ 100.000,00	0,250%
Tributos Comissão de Sucess Fee	R\$ 10.680,69	0,027%
<b>Total de Comissionamento</b>	<b>R\$ 1.438.848,92</b>	<b>3,597%</b>
Advogados	R\$ 20.000,00	0,050%
Taxa de Registro CVM	R\$ 15.000,00	0,038%
Taxas B3	R\$ 74.800,00	0,187%
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	R\$ 10.000,00	0,025%
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.558.649,47</b>	<b>3,897%</b>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS**

---



**12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência**

O Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “3.1 EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE” NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**

---

### 13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto.

Na tabela abaixo estão indicados, por referência, as informações mínimas que devem estar presente no Regulamento do Fundo, conforme previsão constante do artigo 11 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22:

INFORMAÇÕES MÍNIMAS DO ARTIGO 11 DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM 175	LOCALIZAÇÃO NO REGULAMENTO
O objeto do fundo, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará e a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados;	Art. 2º do Anexo
A política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:	Art. 3º do Anexo
a) A descrição do objetivo fundamental dos investimentos a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou ambos), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;	Art. 2º do Anexo
b) A especificação do grau de liberdade que o administrador se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas;	Art. 3º do Anexo
c) Os ativos que podem compor o patrimônio do fundo e os requisitos de diversificação de investimentos;	Art. 3º e 4º do Anexo
d) A possibilidade de o fundo contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo, caso autorizada no regulamento;	Art. 4º, V, do Anexo
e) A possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e	Art. 11, §1º
f) Localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, se aplicável;	Art. 3º, IV, do Anexo
O prazo de duração do fundo;	Art. 1º
Taxas de administração e desempenho, se for o caso;	Art. 19 do Anexo
Taxas de ingresso, ou critérios para sua fixação, se for o caso;	Art. 16 do Anexo
Número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;	Art. 15 do Anexo
Possibilidade ou não de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição;	Art. 15, VI, do Anexo
Possibilidade ou não de futuras emissões de cotas e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento;	Art. 15, <i>caput</i> , do Anexo
Crítérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;	N/A
Data de encerramento do exercício social;	Art. 34
Política de distribuição de rendimentos e resultados;	Art. 17 do Anexo
Qualificação do administrador;	Art. 1º, §1º

INFORMAÇÕES MÍNIMAS DO ARTIGO 11 DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM 175	LOCALIZAÇÃO NO REGULAMENTO
Obrigações e responsabilidades do administrador, em especial quanto àquelas previstas no art. 32 e seguintes, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo;	Art. 6º, §1º
Critérios para a remuneração do administrador;	Art. 19 do Anexo
Modo de convocação, competência, quórum de instalação e de deliberação da assembleia geral, assim como as formas de representação dos cotistas;	Art. 18 e seguintes
Modo e as condições de dissolução e liquidação do fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do patrimônio entre os cotistas e à amortização programada das cotas, se for o caso;	Art. 25 e seguintes do Anexo
Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as consequências tributárias;	Art. 14, I, do Anexo
Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;	Art. 13, §3º, do Anexo
Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas;	Art. 14 do Anexo
Exercício do direito de voto em participações societárias do fundo;	Art. 7º
Regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento;	N/A
A contratação de formador de mercado para as cotas do FII, se for o caso; e	Art. 3º, III
Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º, da Resolução.	Art. 29

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

O Regulamento consta, ainda, do Anexo II deste Prospecto.

### **13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos Auditores Independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período**

#### **Demonstrações financeiras e informes**

As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Resolução CVM 175, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- CVM:

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimento" e "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível ""Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundos de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

- Fundo:

<https://arri11.com.br> (neste website selecionar "Documentos" e então localizar as Demonstrações Financeiras, após divulgadas).

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas. O primeiro exercício social do Fundo foi encerrado em 31 de dezembro de 2019.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. A Administradora contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

### **Informações da Gestora e Administradora**

As informações referentes à Gestora e à Administradora, incluindo respectivos formulários de referência, são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- CVM:

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Administradores de Carteira" e "Formulário de Referência de Administradores de Carteira"; digitar o CNPJ da Administradora no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado).

- Administrador:

<https://ri.oliveiratrust.com.br/> (neste website, localizar o "Formulário de Referência").

- Gestora:

<https://openkapital.com.br/> (neste website, clicar em "Documentos" e em seguida localizar "Formulário de Referência").

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

---



#### **14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da administradora e da gestora**

##### *Administradora*

##### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,**

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca

Cidade do Rio de Janeiro, RJ – CEP 22.640-102

At.: Paulo Sá / Vinícius Vilhena

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

##### *Gestora*

##### **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.,**

Rua Casa do Ator, nº 1.117, 13º andar, conjunto 133-A, Vila Olímpia

Cidade de São Paulo, SP – CEP 04.546-004

At.: Fabio Cruz

Tel.: (11) 2359-6456

E-mail: arri11@arri11.com.br

Website: [www.arri11.com.br](http://www.arri11.com.br)

#### **14.2. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto**

##### *Assessor Legal*

##### **IBS ADVOGADOS**

Rua Fidêncio Ramos 213, Cj. 31

Vila Olímpia, São Paulo, SP – CEP 04551-010

At.: Srs. Marcelo Binari / Gustavo Rosetti

Tel.: (11) 98117-9119 / (11) 97243-5869

E-mail: [mbo@ibsadv.com.br](mailto:mbo@ibsadv.com.br) / [gfr@ibsadv.com.br](mailto:gfr@ibsadv.com.br)

Website: [www.ibsadv.com.br](http://www.ibsadv.com.br)

##### *Coordenador Líder*

##### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12 andar

Itaim, São Paulo, SP – CEP 01451-000

At.: Luis Gustavo Pereira

Tel.: (11) 3756-6970

E-mail: [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br) / [juridico@guide.com.br](mailto:juridico@guide.com.br) / [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br)

Website: <https://www.guide.com.br/>

#### **14.3. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**

##### *Auditor Independente*

BDO Brazil

Endereço: Avenida Barão de Tefé, 27, 9º andar, CEP. 20220-460 - Rio de Janeiro / RJ  
At.: Patricia Hanzelmann  
Tel.: (21) 2210 5166  
E-mail: patricia.hanzelmann@bdo.com.br  
*Website:* www.bdo.com.br

#### **14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo e sobre a Oferta, bem como a obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder e à Gestora, cujos endereços comerciais, endereços eletrônicos e telefones para contato encontram-se indicados acima.

#### **14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado**

Para os fins da Resolução CVM nº 160/22, a Administradora declara que o Fundo se encontra devidamente registrado perante a CVM.

#### **14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto**

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22.

Neste sentido, a Administradora declarou, conforme exigido pelo art. 24, da Resolução CVM nº 160/22, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder declarou, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

---

## **15.1 Tributação**

### **Regras de Tributação do Fundo**

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### **Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei Federal nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- I - Possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas;
- II - As Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao quotista que for pessoa física, titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima. Já quanto à alínea "b" citada acima, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

### **Tributação Aplicável ao Fundo**

#### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

## Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei Federal n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Resolução CVM nº 175/22 e demais regras aplicáveis.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

- (i) Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) 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; e
- (ii) O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

## **Outras Considerações**

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo I – Ato do Administrador e 1ª Rerratificação ao Ato do Administrador**

*(Ato do Administrador integralmente reproduzido nas páginas abaixo)*



**ATO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DA CLASSE ÚNICA DO  
OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ/MF Nº 32.006.821/0001-21**

Pelo presente instrumento particular, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar carteira de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, na qualidade de instituição administradora ("Instituição Administradora") da **CLASSE ÚNICA DO OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.006.821/0001-21 ("Classe Única" e "Fundo", respectivamente), constituída sob a forma de condomínio fechado, em classe única de cotas, de acordo com a Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE:**

Com fundamento no artigo 15 do "Anexo I" do regulamento do Fundo ("Regulamento"), conforme recomendação da gestora, a "**OPEN KAPITAL**" (nome fantasia de **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001-90 ("Gestora"), aprovar a 6ª (sexta) emissão de cotas da Classe Única do Fundo ("Oferta" e "Novas Cotas", respectivamente), a ser realizada no Brasil, sendo que as Novas Cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, a ser conduzida nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 175 ("Oferta"), sob a estruturação, coordenação e distribuição da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder").

As principais condições da Oferta estão abaixo descritas:

(i) **Público-alvo:** a Oferta será destinada aos atuais Cotistas do Fundo ("Cotistas"), que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data Base (conforme abaixo definida), e aos investidores qualificados, definidos conforme o artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" e, quando referidos em conjunto com os Cotistas, os "Investidores"), sendo certo que eventual saldo das Novas Cotas não colocado será cancelado, caso aplicável;

(ii) **Número da Emissão:** a Oferta representa a 6ª (sexta) emissão de Novas Cotas da Classe Única do Fundo;

(iii) **Tipo de Distribuição:** primária;

(iv) **Montante Total da Oferta:** até R\$ 40.000.006,12 (quarenta milhões, seis reais e doze centavos), considerando o Preço de Emissão (mas sem considerar o Custo Unitário) podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em razão da utilização das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta");

(v) **Quantidade de Novas Cotas da Oferta:** até 4.479.284 (quatro milhões, quatrocentas e setenta e nove mil e duzentas e oitenta e quatro) Novas Cotas, podendo a quantidade de Novas Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

(vi) **Cotas Adicionais:** A Instituição Administradora, ouvidas as recomendações do Coordenador Líder e da Gestora, poderá optar por acrescer o Montante Total da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, até 1.119.821 (um milhão, cento e dezenove mil, oitocentas e vinte e uma) Novas Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 10.000.001,53 (dez milhões, um real e cinquenta e três centavos), considerando o Preço de Emissão (mas sem considerar o Custo Unitário) ("Cotas Adicionais"). As condições estabelecidas neste documento relacionadas Custo Unitário e Preço de Subscrição por Nova Cota aplicam-se às Cotas Adicionais;

(vii) **Montante Mínimo da Oferta:** será permitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta ("Distribuição Parcial"), observado o montante mínimo da Oferta, ora estabelecido em R\$ 1.000.008,19 (um milhão, oito reais e dezenove centavos), considerando o Preço de Emissão, correspondentes a 111.983 (cento e onze mil, novecentas e oitenta e três) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta, ou do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva liquidação do Direito de Preferência e/ou data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional;

**(viii) Preço de Emissão por Nova Cota:** o Preço de Emissão de cada Nova Cota será de R\$ 8,93 (oito reais e noventa e três centavos), considerando o valor patrimonial das cotas da Classe Única do Fundo em 01 de fevereiro de 2024, conforme o artigo 15, Anexo I, do Regulamento ("Preço de Emissão");

**(ix) Custo Unitário:** adicionalmente ao Preço de Emissão, os Investidores deverão arcar com o valor de R\$ 0,28 (vinte e oito centavos) por Nova Cota, o qual é equivalente a um percentual fixo de 3,14% (três inteiros e quatorze centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas e o Montante Total da Oferta ("Custo Unitário"), sendo certo que, após a data de liquidação da Oferta, caso seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário é superior ao montante necessário para cobrir os valores de contraprestação ao serviço de distribuição de Novas Cotas e *gross-up* ("Gastos") atrelados à realização da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio da Classe Única, em favor de todos os Cotistas detentores de cotas de emissão do Fundo, proporcionalmente rateado em futura distribuição de rendimentos. Eventual saldo remanescente distribuído a título de rendimentos, advindo da sobra de montante superior ao necessário para cobrir os Gastos não será levado em consideração para fins de cálculo da taxa de performance do Gestor. Os demais custos da Oferta serão arcados pelo Fundo;

**(x) Preço de Subscrição por Nova Cota:** o valor a ser integralizado por cada Investidor será equivalente ao somatório do: (i) Preço de Emissão, e (ii) do Custo Unitário, totalizando R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição");

**(xi) Demais Taxas:** além do Custo Unitário, não serão cobradas taxas dos Investidores das Novas Cotas, tais como de ingresso ou de saída;

**(xii) Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da Oferta:** as Novas Cotas serão subscritas pelo **(a)** Cotista que exercer seu Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, e/ou **(b)** pelo Investidor Qualificado que, durante o Período de Subscrição, submeta ordem ou pedido de subscrição, conforme o caso, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 ou da Instituição Administradora, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e ao longo do Período de Subscrição, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Instituição Administradora, pelo Preço de Subscrição. Em caso de liquidação junto à Instituição Administradora, o Investidor deverá entrar em contato com antecedência para ciência das condições e prazos para a subscrição e integralização das Novas Cotas, para tanto, o Investidor deve contatar a Instituição Administradora por meio do telefone (21) 3514-0000 ou enviar *e-mail* para [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br) e [sqescrituracao@oliveiratrust.com.br](mailto:sqescrituracao@oliveiratrust.com.br), com cópia para o Coordenador Líder por meio do e-mail: [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br);

**(xiii) Destinação dos Recursos:** os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos seguintes Ativos Alvo (conforme definido no Anexo I ao Regulamento), observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 3º a 9º do Anexo I ao Regulamento do Fundo:

ATIVO	INDEXADOR	TAXA	SEGMENTO	LOCAL	Duration (anos)
Operação 1	IPCA	13,00%	Loteamento	São Paulo	2,9

Operação 2	IPCA	12,68%	Hotelaria	Rio de Janeiro	2,5
Operação 3	IPCA	10,00%	Energia	Minas Gerais	4,5
Operação 4	IPCA	12,68%	Loteamento	São Paulo	2,8
Operação 5	IPCA	12,68%	Incorporação	São Paulo	2,0

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.**

**(xiv) Colocação e Procedimento de Distribuição:** as Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição, cujo registro na CVM é automático, nos termos do inciso VII, "b", do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Coordenador Líder e com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, agindo sob o regime de melhores esforços agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;

**(xv) Período de Distribuição:** as Novas Cotas da Oferta deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). A Oferta se encerra com a divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento" e "Período de Distribuição", respectivamente);

**(xvi) Direito de Preferência:** é assegurado aos Cotistas detentores de cotas subscritas e integralizadas da Classe Única do Fundo no fechamento da Data Base (conforme abaixo definida) o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas da Oferta, conforme previsto no inciso II do artigo 15 do Anexo I ao Regulamento ("Direito de Preferência"), que poderá ser exercido nos seguintes termos:

**a.** *período para exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência"):*

**(i)** a partir de 26 de fevereiro de 2024 (inclusive) e até 07 de março de 2024 (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, e

**(ii)** a partir de 26 de fevereiro de 2024 (inclusive) e até 08 de março de 2024 (inclusive) junto à Instituição Administradora (escrituradora das cotas do Fundo) observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Administradora, conforme o caso e observado o disposto neste Ato da Instituição Administradora. Em caso de liquidação junto à Instituição Administradora, o Cotista deverá entrar em contato com antecedência para ciência das condições e prazos para a subscrição e integralização das Novas Cotas, para tanto, o Cotista deve contatar a Administradora por meio do telefone (21) 3514-0000 ou enviar *e-mail* para [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br) e [sqescrituracao@oliveiratrust.com.br](mailto:sqescrituracao@oliveiratrust.com.br), com cópia para o Coordenador Líder por meio do e-mail: [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br);

**b.** *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:* posição de fechamento do mercado em 21 de fevereiro de 2024 ("Data Base"). As cotas adquiridas a partir do dia 22 de fevereiro de 2024, inclusive, não farão jus ao Direito de Preferência e serão negociadas ex-subscrição;

**c.** *proporção de subscrição:* na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 0,343076186500 (zero vírgula trezentos e quarenta e três milésimos, setenta e seis milhões, cento e oitenta e seis mil quinhentos milésimos). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência; e

**d.** *procedimento para exercício do Direito de Preferência:* aos Cotistas interessados no exercício do Direito de Preferência, é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados pela respectiva corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e da Instituição Administradora.

A liquidação das Novas Cotas do Montante Total da Oferta subscritas junto à B3 durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada em 08 de março de 2024 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), pelo Preço de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Administradora, conforme o caso, e observado o disposto neste Ato da Instituição Administradora.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Administradora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas do Montante Total da Oferta, será divulgado um comunicado ao mercado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") no Fundos.NET e por meio da página da internet da Instituição Administradora, informando o montante de Novas Cotas do Montante Total da Oferta subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

**(xvii) Direito de Subscrição de Sobras:** será conferido, a cada Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da sobra das Novas Cotas que não foram objeto de exercício de Direito de Preferência por outros Cotistas ("Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras", respectivamente). O percentual máximo de Novas Cotas a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;

**(xviii) Direito de Subscrição de Montante Adicional:** cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Montante Adicional" e "Direito de Subscrição de Montante Adicional", respectivamente e, quando em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional");

Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou à Instituição Administradora o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, a partir de 12 de março de 2024 (inclusive) e até 15 de março de 2024 (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou até 18 de março de 2024 (inclusive) junto à Instituição Administradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Administradora. Em caso de liquidação junto à Instituição Administradora, o Cotista deverá entrar em contato com antecedência para ciência das condições e prazos para a subscrição e integralização das Novas Cotas, para tanto, o Cotista deve contatar a Instituição Administradora por meio do telefone (21) 3514-0000 ou enviar *e-mail* para [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br) e [sqescrituracao@oliveiratrust.com.br](mailto:sqescrituracao@oliveiratrust.com.br), com cópia para o Coordenador Líder por meio do e-mail: [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br). Não será permitida ao Cotista a cessão, a qualquer título, de seus respectivos Direitos de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

A liquidação das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e junto à Instituição Administradora será realizada em 22 de março de 2024 ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional") e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Administradora, conforme o caso.

**(xix) Período de Subscrição:** caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a qual ocorrerá em 25 de março de 2024, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Qualificados durante o período de subscrição ("Período de Subscrição");

**(xx) Cronograma da Oferta:**

#	Eventos	Data
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante</li> <li>Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM</li> </ul>	16/02/2024
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto</li> </ul>	16/02/2024
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Data-Base do Direito de Preferência</li> </ul>	21/02/2024
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Início das apresentações a potenciais investidores e do 1º Período de Reservas</li> </ul>	23/02/2024
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador</li> </ul>	26/02/2024
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do Período de Exercício do Direto de Preferência na B3 (inclusive)</li> </ul>	07/03/2024
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do Período de Exercício do Direto de Preferência no Escriturador (inclusive)</li> </ul>	08/03/2024
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador</li> </ul>	08/03/2024

9	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	11/03/2024
10	• Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	12/03/2024
11	• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	15/03/2024
12	• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	18/03/2024
13	• Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	22/03/2024
14	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	25/03/2024
15	• Encerramento do 1º Período de Reserva	26/03/2024
16	• Procedimento de 1ª Alocação	26/03/2024
17	• Data da 1ª Liquidação da Oferta	26/03/2024
18	• Início do 2º Período de Reserva	01/04/2024
19	• Encerramento do 2º Período de Reserva	15/04/2024
20	• Procedimento de 2ª Alocação	15/04/2024
21	• Data da 2ª Liquidação	17/04/2024
22	• Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	19/04/2024

**(xxi) Conversão das Novas Cotas:** o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou o Investidor Qualificado que subscrever Novas Cotas no Período de Subscrição, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas da Oferta correspondente à quantidade de Novas Cotas da Oferta por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Nova Cota da Oferta depois de, cumulativamente, disponibilizado o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3. A negociação das Novas Cotas na B3 ocorrerá nos termos autorizados pela Resolução CVM 160, observado que as Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Investimentos Temporários"), calculados desde a data de sua respectiva liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos, se a alíquota for superior a zero.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta deverá ser cancelada, sendo que os valores já depositados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do comunicado que será enviado pela Instituição Administradora. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**(xxii)** Aprovar a contratação do Coordenador Líder para intermediar a Oferta restrita na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação; e

**(xxiii)** Toda e qualquer expressão em letra maiúscula no presente instrumento e aqui não definida terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento e seu Anexo I.

Rio de Janeiro, 16 de fevereiro de 2024.

DocuSigned by:  
*Paulo Henrique Amaral Sá*  
B0F5312549C447F...

DocuSigned by:  
*Vanessa Rigolizzo Reis*  
5B6151C38F254F6...

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*Instituição Administradora*



# RERRATIFICAÇÃO AO ATO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DA CLASSE ÚNICA DO OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF Nº 32.006.821/0001-21

Pelo presente instrumento particular, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar carteira de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, na qualidade de instituição administradora ("Instituição Administradora") da **CLASSE ÚNICA DO OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.006.821/0001-21 ("Classe Única" e "Fundo", respectivamente), constituída sob a forma de condomínio fechado, em classe única de cotas, de acordo com a Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, resolve, pelo presente instrumento, rerratificar os itens: "(i)", "(xvi)", "(xvi) C.", "(xx)", "(xxi)" do "*Ato da Instituição Administradora da Classe Única do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Ato da Instituição Administradora"), datado de 16 de fevereiro de 2024, por meio do qual foi aprovada a 6ª (sexta) emissão de cotas da Classe Única do Fundo ("Oferta" e "Novas Cotas", respectivamente), a ser realizada no Brasil, sendo que tais Novas Cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, a ser conduzida nos termos do artigo 26, VII, "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Oferta"), passando os referidos itens a vigorar com a seguinte redação:

**(i) Público-alvo:** *A Oferta terá como público-alvo investidores que sejam, no mínimo, (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados", respectivamente), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento.*

*No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada*

*Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.;*

**(xvi) Direito de Preferência:** *é assegurado aos Cotistas detentores de cotas subscritas e integralizadas da Classe Única do Fundo no fechamento da Data Base (conforme abaixo definida) o*

*Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas da Oferta, conforme previsto no inciso II do artigo 15 do Anexo I ao Regulamento ("Direito de Preferência"), não sendo permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, observados os prazos e procedimentos da B3 e do Escriturador, o qual poderá ser exercido nos seguintes termos:*

**a.** *período para exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência"):*

**(i)** *a partir de 26 de fevereiro de 2024 (inclusive) e até 07 de março de 2024 (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, e*  
**(ii)** *a partir de 26 de fevereiro de 2024 (inclusive) e até 08 de março de 2024 (inclusive) junto à Instituição Administradora (escrituradora das cotas do Fundo) observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Administradora, conforme o caso e observado o disposto neste Ato da Instituição Administradora. Em caso de liquidação junto à Instituição Administradora, o Cotista deverá entrar em contato com antecedência para ciência das condições e prazos para a subscrição e integralização das Novas Cotas, para tanto, o Cotista deve contatar a Administradora por meio do telefone (21) 3514-0000 ou enviar e-mail para [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br) e [sqescrituracao@oliveiratrust.com.br](mailto:sqescrituracao@oliveiratrust.com.br), com cópia para o Coordenador Líder por meio do e-mail: [mercadodecapitais@guide.com.br](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br);*

**b.** *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do mercado em 21 de fevereiro de 2024 ("Data Base"). As cotas adquiridas a partir do dia 22 de fevereiro de 2024, inclusive, não farão jus ao Direito de Preferência e serão negociadas ex-subscrição;*

**c.** *proporção de subscrição: na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 0,34307618649 (zero vírgula trezentos e quarenta e três milésimos, setenta e seis milhões, dezoito mil seiscentos e quarenta e nove milésimos). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência; e*

**d.** *procedimento para exercício do Direito de Preferência: aos Cotistas interessados no exercício do Direito de Preferência, é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados pela respectiva corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e da Instituição Administradora.*

*A liquidação das Novas Cotas do Montante Total da Oferta subscritas junto à B3 durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada em 08 de março de 2024 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), pelo Preço de Subscrição, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Administradora, conforme o caso, e observado o disposto neste Ato da Instituição Administradora.*

*Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Administradora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas do Montante Total da Oferta, será divulgado um comunicado ao mercado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) no Fundos.NET e por meio da página da internet da Instituição Administradora, informando o montante de Novas Cotas do Montante Total da Oferta subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.*

**(xx) Cronograma da Oferta:**

#	Eventos	Data
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante</li> <li>• Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM</li> </ul>	16/02/2024
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto</li> </ul>	16/02/2024
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Divulgação da 1ª Rerratificação ao Ato do Administrador e da 1ª Rerratificação ao Fato Relevante</li> </ul>	20/02/2024
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data-Base do Direito de Preferência</li> </ul>	21/02/2024
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Início das apresentações a potenciais investidores e do 1º Período de Reservas</li> </ul>	23/02/2024
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador</li> </ul>	26/02/2024
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encerramento do Período de Exercício do Direto de Preferência na B3 (inclusive)</li> </ul>	07/03/2024
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encerramento do Período de Exercício do Direto de Preferência no Escriturador (inclusive)</li> </ul>	08/03/2024
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador</li> </ul>	08/03/2024
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</li> </ul>	11/03/2024
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador</li> </ul>	12/03/2024
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3</li> </ul>	15/03/2024
13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador</li> </ul>	18/03/2024
14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador</li> </ul>	22/03/2024
15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional</li> </ul>	25/03/2024
16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encerramento do 1º Período de Reserva</li> </ul>	26/03/2024
17	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procedimento de 1ª Alocação</li> </ul>	27/03/2024

<b>18</b>	• Data da 1ª Liquidação da Oferta	01/04/2024
<b>19</b>	• Início do 2º Período de Reserva	02/04/2024
<b>20</b>	• Encerramento do 2º Período de Reserva	15/04/2024
<b>21</b>	• Procedimento de 2ª Alocação	16/04/2024
<b>22</b>	• Data da 2ª Liquidação	18/04/2024
<b>23</b>	• Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	22/04/2024

**(xxi) Conversão das Novas Cotas:** o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou o Investidor Qualificado que subscrever Novas Cotas no Período de Subscrição, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas da Oferta correspondente à quantidade de Novas Cotas da Oferta por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Nova Cota da Oferta depois de, cumulativamente, disponibilizado o Anúncio de Encerramento e o formulário de liberação de negociação das Cotas na B3. A negociação das Novas Cotas na B3 ocorrerá nos termos autorizados pela Resolução CVM 160, observado que as Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários, nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Investimentos Temporários"), calculados desde a data de sua respectiva liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos, se a alíquota for superior a zero.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta deverá ser cancelada, sendo que os valores já depositados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do comunicado que será enviado pela Instituição Administradora. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes do Ato do Administrador não alteradas nos

termos do presente instrumento.

Rio de Janeiro, 20 de fevereiro de 2024.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*Instituição Administradora*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo**  
*(Regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo)*

**REGULAMENTO DO  
OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

**DO FUNDO**

**Art. 1º.** O **OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 32.006.821/0001-21, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668/93”), e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“CVM 175”), com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seus Anexos e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º. O **FUNDO** é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 (“ADMINISTRADOR”).

§2º. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.413, de 22 de dezembro de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Casa do Ator, nº 1117, Andar 13, Conjunto 133A, Vila Olímpia, CEP 04546-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.231.396/0001-90 (“GESTORA”).

§3º. O **FUNDO** conta com classe única de cotas constituída em regime de condomínio fechado, na forma do seu **ANEXO I**, sem prejuízo da possibilidade de emissão de diferentes classes de cotas durante a vida do **FUNDO**, com direitos e obrigações distintos e patrimônio segregado. As emissões de novas classes de cotas deverão observar os critérios e procedimentos estabelecidos neste Regulamento e na regulação vigente, e dependerão de registro próprio perante a CVM.

§4º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br).

**DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**

**Art. 2.** A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e da classe única de cotas, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e



exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO** e das classes de cotas, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** e da classe única de cotas, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que instruído por escrito pela **GESTORA**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo (definidos em cada Anexo) integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**;
- II. Adquirir os Ativos Alvo para as classes de cotas do **FUNDO**.

**Art. 3.** O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas neste Regulamento; e
- III. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I e II deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados, observado, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e à **GESTORA** e prestadores de serviços complementares o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, **GESTORA**, e prestadores de serviços complementares do

**FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas, nos termos do Regulamento.

**Art. 4.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover as classes de cotas do **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, exceto o previsto na alínea V abaixo, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** poderá, em nome de cada classe de cotas, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários das classes de cotas do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas específicas de cada classe de cotas. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração ou, no caso da **GESTORA**, da Taxa de Gestão, conforme descritos nos Anexos respectivos a cada classe de cotas.

**Art. 5.** Caberá à **GESTORA**:

- I. avaliação e seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras a serem realizadas pelo Fundo, em conformidade com a política de investimento definida nos Anexos a este Regulamento e com o Acordo Operacional, representando as classes de cotas, para todos os fins de direito, para essa finalidade observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários das classes de cotas do **FUNDO** competirá exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**;

- II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários das classes de cotas do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- III. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelas classes de cotas do **FUNDO** podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelas classes de cotas do **FUNDOS**, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto");
- IV. exercer e diligenciar, em nome das classes de cotas do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira das classes de cotas do **FUNDO**;
- V. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, sempre que solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para as classes de cotas do **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelas classes de cotas do **FUNDO**;
- VI. prestar assessoramento em quaisquer questões relativas aos Ativos Alvo, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos ativos;
- VII. realizar a análise do lastro dos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo, que poderão vir a compor ou que componham o patrimônio de determinada classe de cotas do **FUNDO**;
- VIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira das classes de cotas do **FUNDO**; e
- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente.

§ 1º. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome das classes de cotas do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira das classes de cotas do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento e anexos. O **FUNDO** e suas classes de cotas, através do **ADMINISTRADOR** e por este instrumento, constituem a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**

**Art. 6.** Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades dos prestadores de serviço essenciais do **FUNDO** previstas neste Regulamento, seus Anexos, e na regulamentação aplicável:

§ 1º. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes das carteiras das classes de cotas do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- II. Selecionar, valendo-se das recomendações da **GESTORA**, os bens e direitos que comporão o patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista em cada Anexo;
- III. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das assembleias de cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações das classes de cotas do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio das classes de cotas e do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da CVM 175;
- V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução das políticas de investimentos das classes de cotas do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades das classes de cotas do **FUNDO**;
- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos às classes de cotas do **FUNDO**;
- VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

- VIII. Administrar os recursos das classes de cotas e do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-los com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- IX. Custear as despesas de propaganda das classes do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelas classes de cotas do **FUNDO**;
- X. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos das classes de cotas do **FUNDO**;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou suas classes de cotas e/ou a suas respectivas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO** e por suas classes de cotas;
- XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos das classes de cotas do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.
- XVII. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto das classes de cotas do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento e seus Anexos;
- XVIII. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- XIX. abrir e movimentar contas bancárias;

- XX. transigir em nome das classes de cotas do **FUNDO**;
- XXI. representar as classes de cotas em juízo e fora dele;
- XXII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- XXIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, seus Anexos e as diretrizes do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR** do **FUNDO**:

- I. Contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) intermediação de operações para a carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; e (f) cogestão da carteira de ativos, sendo certo que os serviços descritos sob os itens (a) e (b) acima podem ser prestados pelo **ADMINISTRADOR** ou pela **GESTORA**, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades, e os serviços descritos sob os itens (c) a (f) não são de contratação obrigatória, exceto se deliberado em assembleia de cotistas;
- II. Fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação da classe exigido pela regulamentação em vigor, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- III. Informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra na classe, especialmente se decorrente da mudança do regulamento, hipótese em que o gestor deve imediatamente enviar o material de divulgação atualizado aos distribuidores contratados para que o substituam;
- IV. Negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe de cotas para essa finalidade;
- V. Encaminhar ao administrador, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome da classe de cotas;
- VI. Expedir ordens de compra e venda de ativos com a identificação precisa do **FUNDO** e, se for o caso, da classe de cotas em nome da qual devem ser executadas;
- VII. Observar os limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na regulamentação e no regulamento, avaliando os efeitos de operações em nome da classe de cotas para fins de observância aos referidos limites, exceto no caso de descumprimento causado por

desenquadramento passivo, decorrentes de fatos alheios à sua vontade, conforme disposto sob o Art. 90 da CVM 175;

- VIII. Avaliar a liquidez de eventuais classes investidas, considerando, no mínimo, (a) o volume a ser investido; (b) as regras de pagamento de resgate da classe investida; e (c) os sistemas e ferramentas utilizados na gestão de liquidez da classe investida.
- IX. Submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotização da classe de cotas;
- X. Exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da classe;
- XI. Informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
- XII. Providenciar a elaboração do material de divulgação da classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- XIII. Diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de cotas;
- XIV. Manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- XV. Observar as disposições constantes do regulamento; e
- XVI. Cumprir as deliberações da assembleia de cotistas.

§ 3º. A Administradora, o Custodiante e o Gestor não respondem, nos termos do artigo 1.368-E, caput, do Código Civil, pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo, mas respondem, não solidariamente, nos termos do artigo 1.368-D, II, pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé, conforme comprovado em decisão judicial transitada em julgado, observadas suas respectivas esferas de atuação.

**Art. 7.** Observado o disposto no inciso IV, artigo 5 deste Regulamento, as classes de cotas do **FUNDO** não participarão obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da sua respectiva carteira que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais e as levará ao conhecimento da **GESTORA**. Caso a **GESTORA** considere, em função da política de investimentos das classes de cota do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **ADMINISTRADOR** poderá outorgar

mandato à **GESTORA** para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior, conforme suas atribuições, nos termos deste regulamento.

**Art. 8.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre uma classe de cotas e o **ADMINISTRADOR, GESTORA** ou eventual consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de cotas do **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR, à GESTORA** ou eventual consultor especializado.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, por uma classe de cotas, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR, da GESTORA, eventual consultor especializado** ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR, o Gestor, eventual consultor especializado** ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pela classe de cotas do **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR, Gestor** ou eventual consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pela classe de cotas do **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no Artigo 27 do Anexo Normativo III da CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- V. A aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR, Gestor, eventual consultor especializado** ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da CVM 175.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR, da GESTORA, de eventual consultor especializado**, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR, da GESTORA** ou eventual consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR, GESTORA** ou eventual consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e



III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 9.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela CVM 175 e seu Anexo Normativo III.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

### **DAS VEDAÇÕES**

**Art. 10.** É vedado aos prestadores de serviços essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do **FUNDO**, em relação a qualquer classe:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Contrair ou efetuar empréstimo;
- III. Vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. Garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. Utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o **FUNDO** estiver autorizado a fazer nos termos de seu Regulamento, conforme previsto no § 2º do art. 118 da CVM 175.
- VII. Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o **FUNDO** ou de suas classes de cotas, as oportunidades de negócio do **FUNDO** ou de suas classes de cotas;

VIII. Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do **FUNDO** e das suas classes de cotas ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do **FUNDO** ou de suas classes de cotas;

IX. Adquirir bem ou direito que sabe necessário a uma classe de cotas do **FUNDO**, ou que esta tencione adquirir; e

X. Tratar de forma não equitativa os cotistas do **FUNDO**, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

§ 1º. O Gestor pode tomar e dar ativos financeiros em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 2º. O Gestor pode utilizar ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.

**Art. 11.** É vedado ao gestor da carteira, utilizando os recursos da classe de cotas:

I. Conceder crédito sob qualquer modalidade;

II. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;

III. Aplicar no exterior recursos captados no País;

IV. Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

a) a classe de cotas e o administrador, gestor ou eventual consultor especializado;

b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de cotas;

c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e

d) a classe de cotas e o empreendedor.

V. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como nas hipóteses previstas nas políticas de investimentos aplicáveis a cada classe de cotas do **FUNDO**;

VI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da CVM 175;

VII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

VIII. 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.

§ 1º. A vedação prevista no inciso V do **caput** não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

§ 2º. A classe de cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Art. 12.** É vedado ao Gestor e, se houver, ao consultor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso do consultor, sugestão de investimento.

**Art. 13.** É vedado aos prestadores de serviço essenciais e complementares o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do fundo.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Art. 14.** Os prestadores de serviços essenciais serão substituídos nas hipóteses de:

- I. descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao **FUNDO**, por decisão da CVM;
- II. renúncia;
- III. destituição, por deliberação da assembleia geral de cotistas; ou
- IV. dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo único. O pedido de declaração judicial de insolvência do **FUNDO** impede o **ADMINISTRADOR** de renunciar à administração fiduciária do **FUNDO**, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de cotistas.

**Art. 15.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA**, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto ou o novo gestor, conforme o caso, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- II. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 1º. No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

§ 2º. Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no § 1º, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da CVM 175, devendo o gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

§ 3º. No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata o **caput**.

§ 4º. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de cotistas, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da CVM 175, devendo o gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

§ 5º. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o administrador ou gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

§ 6º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o **ADMINISTRADOR** não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§ 7º. Aplica-se o disposto no Art. 15, II, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** ou da classe de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

§ 8º. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 9º. Nas hipóteses referidas no Art. 15, II, bem como na sujeição do administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

§ 10º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de classe de cotas de FII não constitui transferência de propriedade.

**Art. 16.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

§ 1º. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na CVM 175, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

**Art. 17.** Em caso de decretação de intervenção, administração especial temporária, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência de prestador de serviço essencial, o liquidante, o administrador temporário ou o interventor, conforme o caso, fica obrigado a dar cumprimento ao disposto neste Regulamento e na CVM 175.

§ 1º É facultado ao liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, convocar assembleia geral de cotistas para deliberar sobre:

- I – a transferência da administração ou gestão do fundo para outra instituição; ou
- II – a liquidação do fundo.

§ 2º A partir de pedido fundamentado do liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, a Superintendência competente pode nomear um administrador ou gestor temporário.

#### **DA ASSEMBLEIA DOS COTISTAS**

**Art. 18.** Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações contábeis, nos termos do Art. 19 do Regulamento;
- II. A substituição de prestador de serviço essencial;

- III. A emissão de novas cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo da possibilidade de futuras emissões de cotas de classe fechada e, se for o caso, autorização e eventuais condições para a emissão de novas cotas a critério do Gestor, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os cotistas, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas;
- IV. A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da classe de cotas;
- V. A alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da CVM 175 e § 3º abaixo.;
- VI. O plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Art. 122 da CVM 175;
- VII. O pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- VIII. Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- X. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- XII. Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o fundo conte com um gestor na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão.

§ 1º Caso o **FUNDO** possua diferentes classes de cotas e os cotistas de uma determinada classe deliberem substituir prestador de serviço essencial, tal classe deve ser cindida do fundo.

§ 2º A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as classes de cotas deve ser deliberada pela assembleia geral de cotistas.

§ 3º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser

providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas, exceto pelo item (iii), ocasião em que a comunicação deverá ser realizada imediatamente.

**Art. 19.** Anualmente, a assembleia especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

1º A assembleia de cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente.

§ 2º A assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no § 1º.

§ 3º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

**Art. 20.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

§ 2º Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia, ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Esse pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária. Nesse caso, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias do prazo de encaminhamento do pedido, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Art. 21.** A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista da classe convocada e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR**, Gestor e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores:

§ 1º. A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

§ 2º. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

§ 3º. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 4º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

§ 5º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**Art. 22.** A assembleia de cotistas pode ser realizada:

- I. de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- II. de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

§ 1º A assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º No caso de utilização de modo eletrônico, o **ADMINISTRADOR** deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

§ 3º Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** antes do início da assembleia, observado o disposto no Regulamento.

§ 4º. A convocação para assembleia de cotistas que admita participação por meio de sistema eletrônico conterá informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para



acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

§ 5º. As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no § 4º, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

**Art. 23.** O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 1º. Nas assembleias ordinárias, as informações de que trata o Art. 23 incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da CVM 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV do mesmo documento devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

§ 2º Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Art. 23 incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da CVM 175 e deste Regulamento; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da CVM 175.

**Art. 24.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, IV, V, V, IX, XI e XII do Artigo 18 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais referidos nos incisos do **caput** devem ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 25.** Somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

§ 1º. As deliberações da assembleia especial de cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da respectiva classe de cotas ou subclasse de cotas, conforme o caso.

§ 2º. O procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo administrador.

§ 3º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 26.** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de representação em assembleia de cotistas, encaminhado pelo administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o Artigo 17 da CVM 175 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pela classe afetada.

**Art. 27.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 13, 14 e 37, I e II, e 76, § 6º, da CVM 175.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. O prestador de serviço, essencial ou não;
- II. Os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. O cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem, no momento de seu ingresso no fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos I a V do § 2º;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do **FUNDO**, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo **ADMINISTRADOR**.

**Art. 28.** Além de observar os quóruns previstos neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO** ou de classe de cotas, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento, Anexos e na legislação em vigor.

## **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 29.** A assembleia de cotistas pode eleger 1 (um) representante por classe de cotas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de cotas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista da classe de cotas;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR** ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor de investimentos de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com a classe de cotas; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição, e não farão jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia de cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da CVM 175; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da CVM 175.

**Art. 30.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VI do Artigo 29 da CVM 175, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe de cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da classe de cotas;
- V. Examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia;
  - e) exercer essas atribuições durante a liquidação da classe de cotas; e

- f) fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da CVM 175.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos do art. 61 da CVM 175 e do art. 38 do seu Anexo Normativo III.

**Art. 31.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 32.** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas.

**Art. 33.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

#### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 34.** Constituem despesas em comum do **FUNDO**, rateadas entre as classes de cotas:

- I. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- II. Despesas com meios eletrônicos para elaboração, divulgação, informação e educação dos cotistas do **FUNDO**, incluindo mídias sociais, influenciadores, mailing, site, etc.;
- III. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

- IV. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- V. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleia geral de cotistas;
- VI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias ao **FUNDO**;
- VII. Despesas com o registro de documentos em cartório relativos ao **FUNDO**.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**, salvo decisão contrária da assembleia de cotistas.

§ 2º. As despesas comuns do **FUNDO** serão rateadas de forma equânime entre os cotistas de todas as classes de cotas do **FUNDO**.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Art. 34.** O **FUNDO** e suas classes de cotas terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos prestadores de serviço essenciais, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 35.** As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO** e das suas classes de cotas, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** ou da classe de cotas, conforme o caso, e o número de cotas emitidas.

**Art. 36.** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

**DO FORO**

**Art. 37.** Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

**OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

Gestora



ANEXO I  
AO  
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATIVOS DE RECEBÍVEIS DE RENDA  
IMOBILIÁRIAS

**CLASSE ÚNICA DO  
OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

**Art. 1º.** O presente Anexo I (o “Anexo”) ao Regulamento do **OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** descreve a Classe Única do Fundo (“Classe Única”), classe de cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário disciplinado nos termos da CVM 175 e seu Anexo Normativo III, com prazo de duração indeterminado, constituída sob regime fechado, e de responsabilidade ilimitada.

§1º. O público alvo da Classe Única 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.

**DO OBJETO**

**Art. 2º.** A Classe Única tem por objeto 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”).

**DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º.** Os recursos da Classe Única serão aplicados, conforme decisão discricionária da **GESTORA**, objetivando proporcionar rendimentos de longo prazo aos Cotistas, observada a seguinte Política de Investimentos:

- I. A Classe Única terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: **(i)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e/ou **(ii)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;

II. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira da Classe Única deverão ser precedidas de análise da Gestora, após a avaliação e validação pela Gestora, a respeito dos referidos Ativos Alvo, devendo, ademais, respeitar a política de investimentos da Classe Única, o enquadramento da carteira da Classe Única nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

(a) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento.

(b) A Classe Única poderá adquirir e alienar, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário, Certificados de Recebíveis Imobiliários de classe sênior e/ou subordinada objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, que tenham sido emitidos, estruturados, coordenados ou distribuídos pelo **ADMINISTRADOR, GESTORA** e eventual consultor especializado, conforme aplicável, e/ou pessoas e eles ligadas, conforme definidas na regulamentação aplicável ("CRIs Originados"), conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de agosto de 2021, observados os seguintes critérios de elegibilidade:

i com relação ao intervalo de prazo de vencimento ou *duration* dos CRIs Originados: Prazo máximo de vencimento de 15 (quinze), com *duration* máxima de 7 (sete) anos.

ii com relação à remuneração dos CRIs Originados: (x) Os indexadores para atualização monetária poderão ser: IGP-M, IPCA, INCC, além de índices pós-fixados relacionados à variação do CDI e prefixados; e (y) Spread mínimo superior a 100 bps em relação à curva de títulos públicos federais com prazos similares aos de *duration*.

iii com relação a faixa ou nível de classificação de risco: Serão adquiridos exclusivamente CRIs Originados classificados por agências de rating no mínimo como BBB (ou equivalente). Em caso de ausência de rating, apenas serão adquiridos CRIs Originados aprovados, pelos menos, em 75% dos níveis de garantia de crédito estipulados pela **GESTORA** e que sejam aprovados pela totalidade dos membros do Comitê de Crédito da **GESTORA**, conforme metodologia adotada e disponibilizada através do link abaixo:

<https://arri11.com.br/wp-content/uploads/2023/05/Comite-de-Credito-CACIO.pdf>

iv com relação ao nível de concentração admitido: Serão seguidos os parâmetros previstos na regulamentação em vigor, notadamente no artigo 40

do Anexo Normativo III da CVM 175 e artigos 44 e 45 do Anexo Normativo I da CVM 175.

v com relação as garantias reais aceitas (indicando tipos e naturezas): As operações deverão conter garantias reais por meio de alienação fiduciária ou hipoteca, cessão de recebíveis, cessão fiduciária de cotas da SPE/devedores e/ou aval.

vi os CRIs Originados devem ser ofertados no âmbito de uma oferta regida pela Instrução CVM 400 ou pelo Rito Ordinário conforme previsto na Resolução CVM 160/22 ou no mercado secundário com contraparte central.

vii As aquisições e alienações dos CRIs Originados para compor a carteira da Classe Única, deverão ser precedidas de análise da **GESTORA**, devendo verificar o cumprimento de todos os critérios acima listados, sem prejuízo da análise do **ADMINISTRADOR**.

(c) Adicionalmente aos critérios acima citados, especificamente para os casos de CRIs Originados ofertados via ICVM 476 ou Rito Automático conforme previsto na Resolução CVM 160/22, a Classe Única ou outras partes relacionadas ao Fundo só poderão adquirir até 50% (cinquenta por cento) do volume subscrito da oferta 476 ou Rito Automático conforme previsto na Resolução CVM 160/22 do CRI Originado.

(d) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;

(e) A Classe Única deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, e nos demais ativos mencionados no §5º do artigo 40 da CVM 175.

III. Conforme as recomendações da **GESTORA**, bem como respeitadas as disposições do Regulamento, deste Anexo e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em assembleia de cotistas, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do Artigo 8, § 3º do Regulamento;

IV. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, a Classe Única poderá deter imóveis em todo o território nacional, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo,

dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe Única;

**Art. 4º.** As disponibilidades financeiras da Classe Única que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 175;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;
- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.
- V. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas da Classe Única, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência da Classe Única, a **GESTORA** não encontre Ativos Alvo para investimento pela Classe Única, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

§ 3º. As Aplicações Financeiras realizadas pela Classe Única não contam com garantia dos prestados de serviço essenciais ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado dos prestadores de serviço essenciais, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**Art. 5º.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe Única serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira da **GESTORA**, disponível na página da rede mundial de computadores.

§ único. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

**Art. 6º.** Os recursos das emissões de cotas da Classe Única serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos da Classe Única.

**Art. 7º.** Se, para a aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe Única deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Anexo e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos neste Anexo.

**Art. 8º.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, e da Taxa de Performance; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos da Classe Única, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste Artigo 8º, não obstante o disposto no Artigo 3º, inciso IV, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente alienar Ativos Alvo ou o **ADMINISTRADOR** poderá promover a emissão de cotas, na forma prevista neste Anexo, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)”, acima, ouvida previamente a **GESTORA**.

**Art. 9º.** O objeto e a política de investimentos da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e neste Anexo.

## **DO PATRIMÔNIO**

**Art. 10.** Poderão constar do patrimônio da Classe Única, os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio da Classe Única será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Anexo, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

## **DAS COTAS**

**Art. 11.** As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. A Classe Única manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas

de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da Classe Única e do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas da Classe Única, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas até o encerramento do prazo de duração da Classe.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após a Classe Única estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas da Classe Única neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Anexo e do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 6º. O titular de cotas da Classe Única:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

#### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE ÚNICA**

**Art. 12.** 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 (primeira) emissão de cotas em oferta pública do **FUNDO**, no total de até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão"), no montante total de até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

§ 1º. Nos termos do Artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400/03, o Valor Total da Oferta pôde ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 240.000 (duzentas e quarenta mil) cotas, emitidas nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas,

por decisão do **ADMINISTRADOR** (“Lote Adicional”), após ouvida a **GESTORA** e, a critério da **GESTORA**, a Consultora de Investimentos.

§ 2º. 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 (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM, O prazo máximo para a subscrição das cotas da Primeira Emissão foi de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

§ 3º. O investimento mínimo inicial da Classe Única requerido para cada cotista foi de R\$ 1.000,00 (um mil reais), equivalente a 10 (dez) cotas por investidor.

§ 4º. A Primeira Oferta poderia ter sido encerrada ainda que não fosse colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo de Oferta” e “Distribuição Parcial”).

§ 5º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o **ADMINISTRADOR** realizaria o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não seriam restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§6º. Caso não fosse atingido o Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o **ADMINISTRADOR** deveria proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não seriam restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 7º. As subscrições foram formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizou a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 8º. O **ADMINISTRADOR** informou à CVM a data da primeira integralização de cotas da Classe Única dentro do prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

## **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 13.** Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas da Classe Única deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia de cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no Artigo 15 deste Anexo, e no boletim de subscrição.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, conforme os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas da Classe Única.

§ 3º. A integralização das cotas da Classe Única será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas da Classe Única em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas da Classe Única, estarão disponíveis ao investidor o exemplar do Regulamento, deste Anexo e do prospecto de distribuição de cotas da Classe Única além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. das disposições contidas no Regulamento, neste Anexo e no prospecto de distribuição de cotas da Classe Única, especialmente aqueles referentes ao objeto e à política de investimento da Classe Única; e
- II. dos riscos inerentes ao investimento na Classe Única, da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devidos e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 14.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas da Classe Única, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se a Classe Única aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com



pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe Única, a Classe Única passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pela Classe Única, de acordo com o inciso II do parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente sejam observados os seguintes requisitos cumulativos:

- (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** ou o cotista seja titular de direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;
- (ii) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (iii) as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe Única a seus cotistas e/ou aos investimentos na Classe Única.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 15.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Artigo 12 deste Anexo, o **ADMINISTRADOR** poderá, após ouvidas as recomendações da **GESTORA**, observado o disposto no § único do Artigo 8º acima, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para atender à política de investimentos da Classe Única, independentemente de prévia aprovação da assembleia de cotistas (“Nova Emissão”). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da assembleia de cotistas que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe Única, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aqueles que forem cotistas da Classe Única, na data da publicação do respectivo anúncio de início da distribuição da Nova Emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
- IV. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Resolução CVM 160 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pela Classe Única com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras da Classe Única no período;
- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação da **GESTORA**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas da Classe Única em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das cotas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de

cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do Artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o Artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas do cotista inadimplente reverterá à Classe Única;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

§ único. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas da Classe Única sejam negociadas.

#### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 16.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 17.** A assembleia especial ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Artigo 34 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. A Classe Única deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará os resultados da Classe Única de determinado mês até o último dia útil do mês corrente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **GESTORA** para reinvestimento em Ativos Alvo ou pelo **ADMINISTRADOR**

para composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O percentual mínimo aqui mencionado será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 2º. Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas da Classe Única no último Dia Útil do mês anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Administradora.

§ 3º. Entende-se por resultado da Classe Única, o produto decorrente do recebimento: (i) dos Ativos Alvo, (ii) oriundos de correção monetária ou juros de aplicações financeiras em ativos de renda fixa. Para fins de atendimento, ao disposto no parágrafo 1º, dos recebimentos da Classe Única serão deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição de Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas no Regulamento e neste Anexo para a manutenção do **FUNDO** e da Classe Única, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 4º. A Classe Única manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**Art. 18.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo da Classe Única. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor de mercado total dos ativos da Classe Única. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º acima, até que se atinja o limite acima previsto.

#### **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA E DE ESCRITURAÇÃO**

**Art. 19.** A remuneração do **ADMINISTRADOR**, em virtude da prestação dos serviços de administração da Classe Única corresponderá ao montante equivalente a: **(a)** 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), 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\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), 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\$ 5.414,00 (cinco mil quatrocentos e

quatorze reais), 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\$ 9.380,00 (nove mil trezentos e oitenta reais), 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% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Administração”).

**Art. 20.** 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. (noventa centésimos por cento) ao ano, a ser pago mensalmente à **GESTORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), 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”);

**Art. 21.** 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.

#### **DA TAXA DE PERFORMANCE**

**Art. 22.** 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”).

§ Único. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação do IPCA entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive)

acrescida de 2%. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

- Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições)];
- PL Base = Patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.
- Resultado conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições)]

Onde:

- PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- Rendimento mês =

i = Mês de referência

M= Mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

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.

Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe Única pelo número de cotas da Classe Única, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas da Classe Única são negociadas.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 23.** Além de observar os quóruns previstos no Regulamento, as deliberações da assembleia de cotistas que tratem da dissolução ou liquidação da Classe Única e da amortização das cotas da Classe Única deverão atender às demais condições estabelecidas neste Anexo e na legislação em vigor.

§ 1º. No caso de dissolução ou liquidação da Classe Única, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe Única.

§ 2º. A Classe Única poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. Porém, os recursos provenientes da venda de ativos poderão ser livremente utilizados pela Classe Única para a aquisição de novos Ativos Alvo, sempre que a **GESTORA** entender que seja adequado.

§ 3º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe Única implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 4º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas da Classe Única, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

#### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE ÚNICA**

**Art. 24.** Constituem encargos e despesas da Classe Única:

- I. Taxa de Administração, Taxa de Gestão e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe Única;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse da Classe Única e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Despesas com meios eletrônicos para elaboração, divulgação, informação e educação dos cotistas da Classe Única incluindo mídias sociais, influenciadores, mailing, site, etc.;
- V. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- VI. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras da Classe Única;

- VII. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações da Classe Única, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses da Classe Única, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à empresa especializada prevista no inciso III do Artigo 3 do Regulamento, no tocante aos serviços prestados relativos à Classe Única;
- X. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas da Classe Única;
- XI. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Classe Única, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe Única e realização de assembleia de cotistas da Classe Única;
- XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários da Classe Única;
- XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias à Classe Única;
- XV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única;
- XVI. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que a Classe Única seja cotista, se for o caso; e
- XVII. Despesas com o registro de documentos em cartório relativos à Classe Única.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas da Classe Única correrão por conta do **ADMINISTRADOR**, salvo decisão contrária da assembleia de cotistas.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço essenciais e complementares nos termos do Regulamento e deste Anexo serão pagas diretamente pela Classe Única aos respectivos prestadores de serviços contratados.

#### **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

**Art. 25.** A Classe Única poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.



§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe Única implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas da Classe Única, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

**Art. 26.** A Classe Única terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do Regulamento.

§ único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe Única será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos da Classe Única, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única, observado o disposto na CVM 175.

**Art. 27.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número de Cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação da Classe Única com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

**Art. 28.** Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única.

§ único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições

equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 56.** Após a amortização total das cotas da Classe Única, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM no prazo de até 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR**, decorrente do resgate ou amortização total de cotas.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

**OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

Gestora

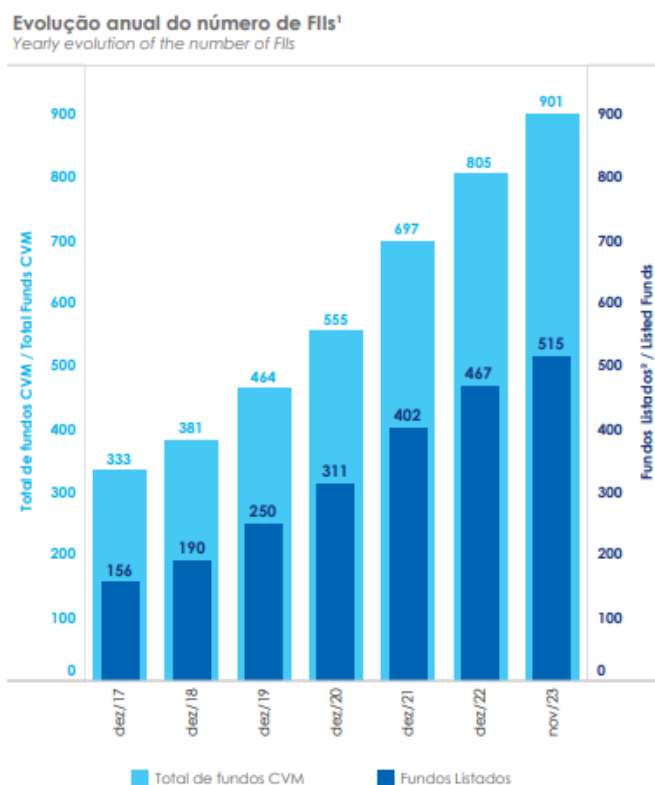
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo III – Estudo de Viabilidade**  
*(Estudo de Viabilidade integralmente reproduzido nas páginas abaixo)*

## Anexo III – Estudo de Viabilidade

### NÚMEROS DA INDÚSTRIA

A indústria de Fundos Imobiliários (“FIIs”) cresceu nos últimos anos, impulsionada pelo amadurecimento institucional do mercado de capitais brasileiro e, em especial, pelo ambiente de taxa básica de juros em patamares historicamente mais baixos. Conforme dados divulgados pela B3 (Gráfico I), houve um **crescimento de mais de 170% na quantidade de fundos imobiliários listados na Bolsa em um período de aproximadamente 5 anos**.



<sup>1</sup> Esta informação é divulgada cerca de 30 dias após o fechamento de cada mês.  
<sup>2</sup> Fundos registrados na CVM e listados na B3.

Gráfico I Fonte: B3

Esse crescimento traz consigo o **aumento de liquidez** (Gráfico II), **entrada de investidores institucionais de maior porte** (Figura I) e a possibilidade de abertura do mercado para novas teses de investimento.

Evolução do volume (R\$ Bilhões) e número de negócios (milhões)

Trading value (BRL Billions) and number of trades (millions)

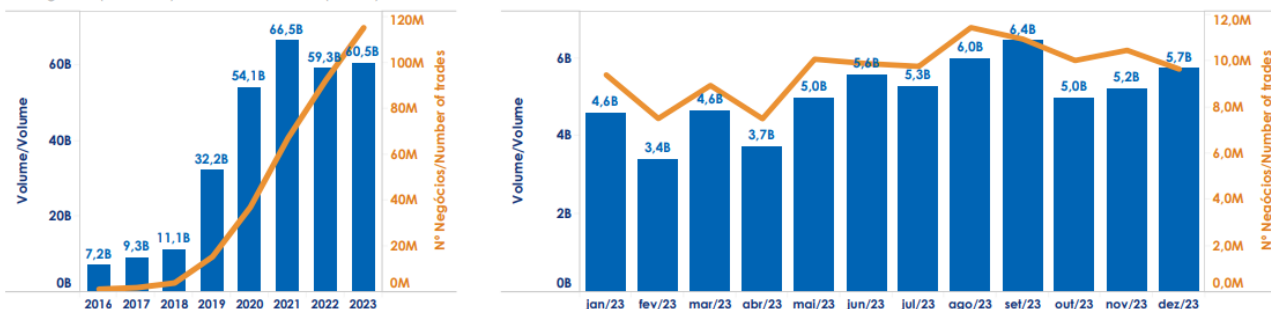


Gráfico II Fonte: B3

**Investimentos**

## FUNCEF amplia carteira de fundos imobiliários, diversifica ativos e supera meta

*Gestão ativa permitiu à Fundação capturar oportunidades da retomada do segmento*

Figura I

Fonte: Funcef – disponível em: <https://www.funcef.com.br/porta/menu-principal/comunicacao/funcef-amplia-carteira-de-fundos-imobiliarios-diversifica-ativos-e-supera-meta.htm>

Mesmo em um ambiente macroeconômico mais desafiador devido ao impacto do aumento da taxa básica de juros, a indústria de fundos imobiliários listados na B3 apresentou crescimento no ano de 2023 (Gráfico I) e, conforme projetam especialistas, o ano de 2024 tende a ser ainda melhor (Figura II, Figura III e Figura IV), o que já começa a se refletir nos preços dos ativos conforme mostrado no Gráfico III a seguir.

## Fundos imobiliários renovam recorde no primeiro mês de 2024

Apesar de um desempenho tímido em janeiro, a classe de fundos imobiliários superou, com folga, o desempenho do principal índice de ações da bolsa, o Ibovespa, que recuou 5,06% no período

Figura II

Fonte: Valor Investe – disponível em: <https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2024/02/01/fundos-imobiliarios-renovam-recorde-no-primeiro-mes-de-2024.ghtml>

■ Onde investir 2024

## 2024 é o ano dos fundos imobiliários? Analistas do BB respondem

Confira nossa análise

Publicado por: [Análise BB](#) • 5 minutos • Atualizado em 11/12/2023 às 12:22

Figura III Fonte: InvesTalk BB – disponível em: <https://investalk.bb.com.br/noticia/onde-investir-2024-fundos-imobiliarios>

ECONOMIA

## Analistas estimam valorização de até 40% dos fundos imobiliários em 2024

Figura IV Fonte: Gazeta de São Paulo – disponível em: <https://www.gazetasp.com.br/brasil/analistas-estimam-valorizacao-de-ate-40-dos-fundos-imobiliarios-em/1134188/>

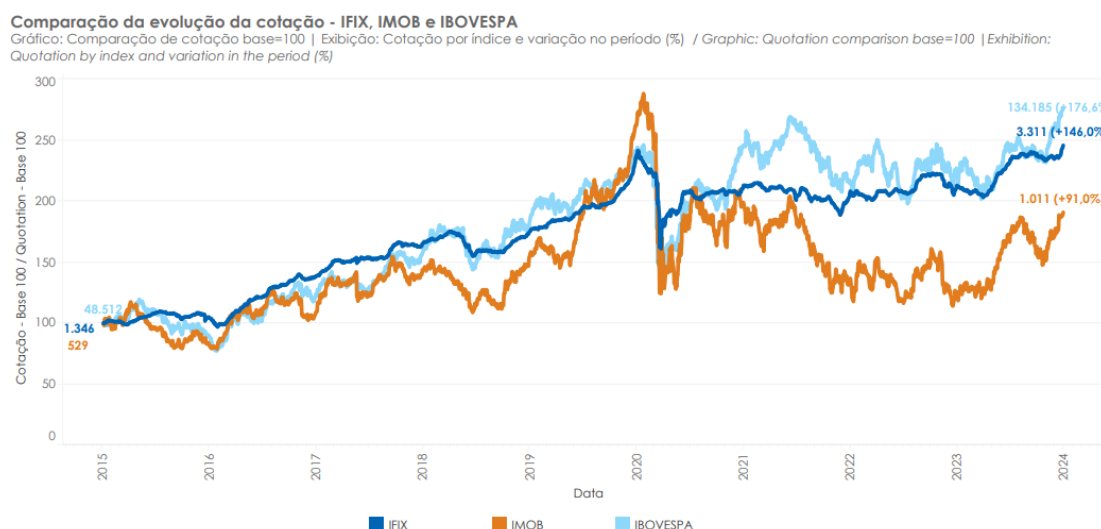
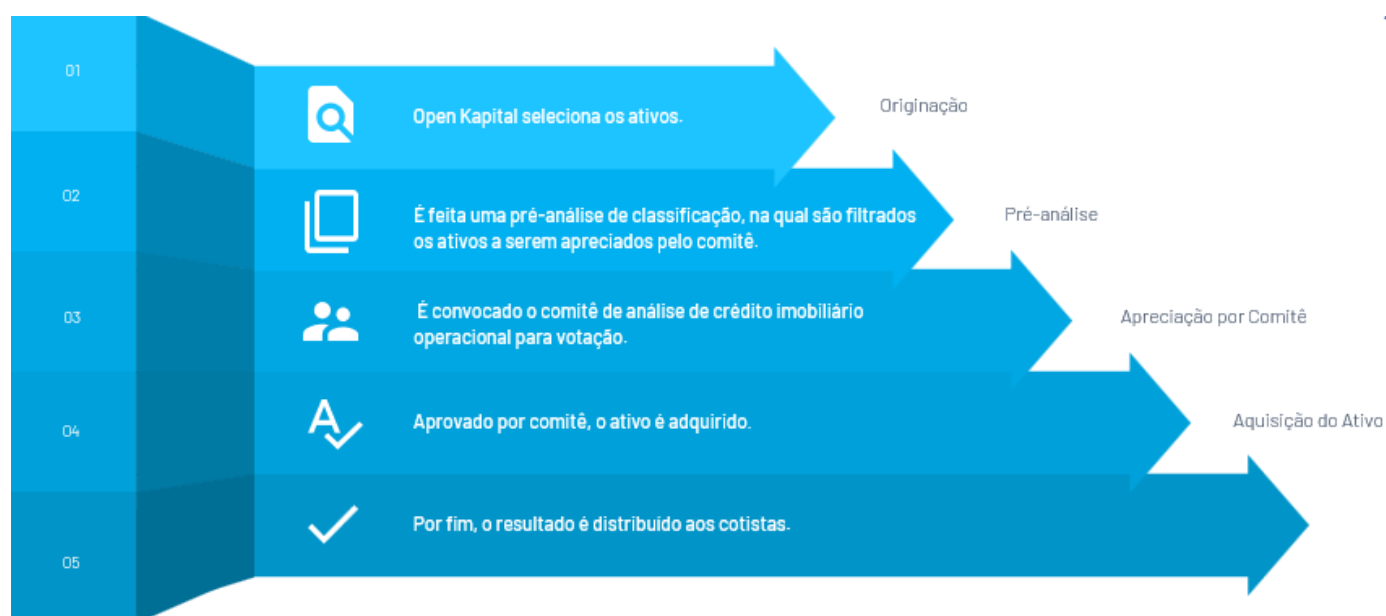


Gráfico III Fonte: B3

## PROCESSO DE SELEÇÃO E MONITORAMENTO DE ATIVOS

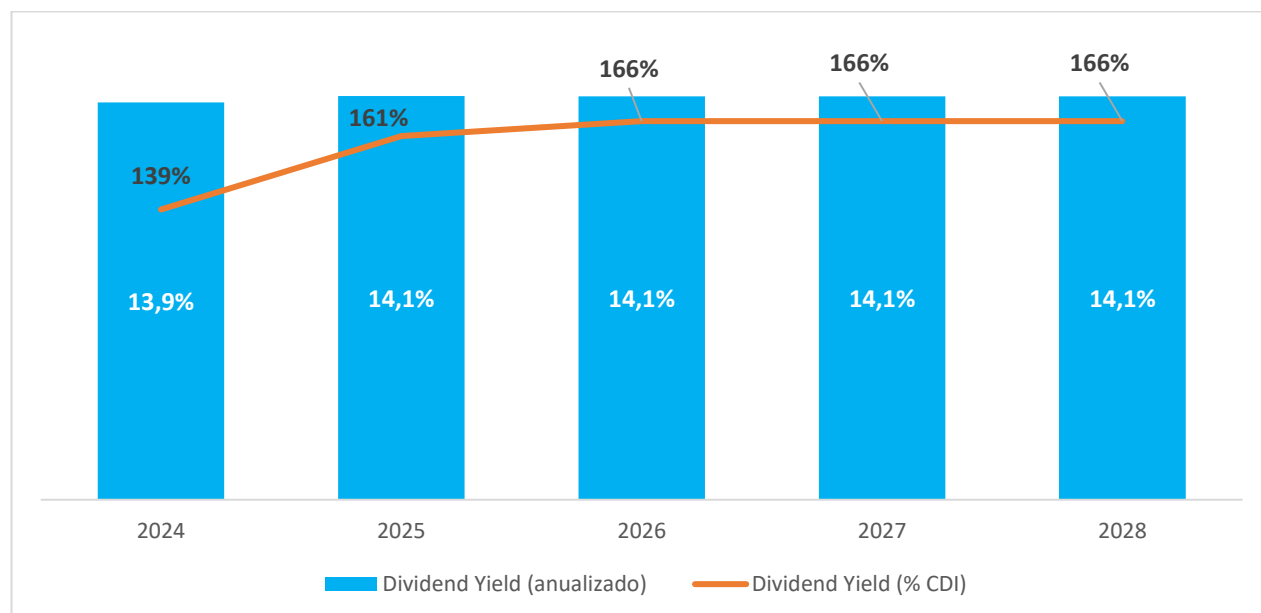
O processo de alocação dos ativos na carteira do ARRI11, fundo de recebíveis imobiliários com perfil *high-yield*, tem como foco a diversificação da carteira e equilíbrio na geração de caixa do fundo. As oportunidades de alocação são avaliadas em comitê de investimentos privilegiando a análise de alguns fatores chave principais:







O conjunto da análise dos macros fatores citados no tópico anterior, resulta em uma gestão de carteira com foco em renda recorrente e uma projeção de dividend Yield após a Oferta, conforme gráfico abaixo:



# PIPELINE INDICATIVO DA OFERTA



ATIVO	INDEXADOR	TAXA	SEGMENTO	LTV	ALOCAÇÃO (%)
CRI 1	IPCA +	13,00%	Loteamento	62%	25,8%
CRI 2	IPCA +	12,68%	Hotelaria	37%	25,8%
CRI 3	IPCA +	10,00%	Energia	66%	23,2%
CRI 4	IPCA +	12,68%	Loteamento	32,5%	7,7%
CRI 5	IPCA +	12,68%	Incorporação	66%	7,7%
CAIXA	CDI +	100%	-	-	9,7%

O quadro acima demonstra o *pipeline indicativo* de ativos alvo do fundo para novas alocações dos recursos da Oferta. A referida relação poderá ser alterada de acordo com as análises realizadas pela gestora, bem como pela inclusão de novas operações no pipeline. A rentabilidade histórica do ARR11 não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

## CARTEIRA PÓS ALOCAÇÃO

Característica	Carteira Atual (dez/23)		Pipeline		Final
# Operações	23		5		28
LOAN-TO-VALUE (LTV)	49%		53%		52,6%
Patrimônio Líquido (R\$ MM)	118	+	40	=	158
% Alocado em Inflação	99%		100%		99%
% Alocado em CDI	1%		0%		1%
Taxa Média (Inflação+)	10,9%		11,2%		11%

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Receita Total</b>	<b>23.987.605,63</b>	<b>24.631.100,18</b>	<b>24.612.789,38</b>	<b>24.612.789,38</b>	<b>24.612.789,38</b>
Juros CRIs	16.406.401,25	16.406.401,25	16.406.401,25	16.406.401,25	16.406.401,25
Correção Monetária	6.727.438,01	7.448.486,52	7.445.686,50	7.445.686,50	7.445.686,50
Dividendos Flls	233.334,77	233.334,77	233.334,77	233.334,77	233.334,77
Rentabilidade Caixa	620.431,60	542.877,65	527.366,86	527.366,86	527.366,86
<b>Despesa Total</b>	<b>-3.549.807,15</b>	<b>-3.881.332,42</b>	<b>-3.878.585,80</b>	<b>-3.878.585,80</b>	<b>-3.878.585,80</b>
<b>Resultado</b>	<b>20.437.798,48</b>	<b>20.749.767,77</b>	<b>20.734.203,58</b>	<b>20.734.203,58</b>	<b>20.734.203,58</b>

### Distribuição do Resultado

<i>Distribuição / cota (R\$ / mês)</i>	<i>0,10</i>	<i>0,10</i>	<i>0,10</i>	<i>0,10</i>	<i>0,10</i>
Dividend Yield (mês)	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
Dividend Yield (anualizado)	13,9%	14,1%	14,1%	14,1%	14,1%
Dividend Yield (% CDI)	139%	161%	166%	166%	166%
Dividend yield Gross-up (% CDI)	163%	189%	195%	195%	195%



## DISCLAIMER

Este material tem caráter exclusivamente preliminar e confidencial para fins de suporte à análise de viabilidade de potencial emissão de cotas (“Oferta”) do OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS (“Fundo” ou “ARRI11”) e não deve ser entendido como recomendação de investimentos. O presente material é destinado exclusivamente ao receptor para fins de análise, sendo que, conforme o caso, os futuros documentos da oferta deverão estar de acordo com a regulamentação aplicável. O conteúdo aqui disponibilizado foi elaborado com base em dados desenvolvidos internamente, informações públicas e outras fontes externas, e representam uma estimativa em relação à potencial alteração a ser realizada pelo fundo. Esse material não representa qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material, e não existe qualquer compromisso de atualização em relação ao seu conteúdo. Em nenhuma hipótese, os cotistas devem considerar que os dados e informações aqui disponibilizados representam qualquer garantia ou rentabilidade futura em relação ao fundo. Esse material não representa qualquer declaração ou garantia em relação às expectativas de rendimentos futuros. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários.

Anexo III estudo viabilidade ARRI 11 VF pdf  
Código do documento a1d63198-3966-40f4-a1fd-660a8d0705ae



## Assinaturas



marcelo vieira elaiuy  
marcelo@openkapital.com.br  
Assinou

*marcelo vieira elaiuy*

## Eventos do documento

### 16 Feb 2024, 15:24:21

Documento a1d63198-3966-40f4-a1fd-660a8d0705ae **criado** por FABIO FRUGIS CRUZ (8862db8e-3b80-40ef-a21b-6407479d980f). Email: operacional@openkapital.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-02-16T15:24:21-03:00

### 16 Feb 2024, 15:24:52

Assinaturas **iniciadas** por FABIO FRUGIS CRUZ (8862db8e-3b80-40ef-a21b-6407479d980f). Email: operacional@openkapital.com.br. - DATE\_ATOM: 2024-02-16T15:24:52-03:00

### 16 Feb 2024, 15:25:48

MARCELO VIEIRA ELAIUY **Assinou** - Email: marcelo@openkapital.com.br - IP: 201.43.135.114 (201-43-135-114.dsl.telesp.net.br porta: 39484) - [Geolocalização: -23.6519424 -46.792704](#) - Documento de identificação informado: 014.598.588-16 - DATE\_ATOM: 2024-02-16T15:25:48-03:00

## Hash do documento original

(SHA256):7f9a1d63a097e949d843611ce9cb950e3c74bcca265eac36d40272a61995272b

(SHA512):d36b4ec50790c0fadc7a3c6fdabdd679a612aa4f8eeeb44ec490109b2e058cf80dfeabaf7cfa5352e97548551fef0cdd80d0b10ea1023e81f8e11e31c0b0c56b

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo IV – Informe Anual do Fundo**  
*(Informe Anual integralmente reproduzido nas páginas abaixo)*

[Imprimir](#)

# Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	<b>CNPJ do Fundo:</b>	32.006.821/0001-21
<b>Data de Funcionamento:</b>	31/10/2019	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRARRICTF009	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	12.228.577,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	36.113.876/0001-91
<b>Endereço:</b>	Av. das Américas, 3434, Bloco 7- Barra da Tijuca- Rio de Janeiro- RJ- 22640102	<b>Telefones:</b>	(21) 3514-0000
<b>Site:</b>	www.oliveiratrust.com.br	<b>E-mail:</b>	ger2.fundos@oliveiratrust.com.br'
<b>Competência:</b>	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Open Capital Gestão de Ativos LTDA.	43.231.396/0001-90	Rua Casa do Ator 1117, 13º andar, cj 133-A	(11) 2359 6456
1.2	Custodiante: Oliveira Trust DTVM S.A.	36.113.876/0001-91	Av. das Américas, 3434, bl. 7, Rio de Janeiro, RJ	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: BDO RCS AUDITORES ASSOCIADOS LTDA	61.065.819/0001-21	RUA MAJOR QUEDINHO, 90, ANDAR 4, SALA 8	(11) 3848-5880
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado: Reit Consultoria de Investimentos Ltda.	08.604.239/0001-73	Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 301 Ipanema - Rio de Janeiro	(21) 2460-0200
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	20F0718010	Alocação em ativos-alvo	3.507.582,67	3ª Emissão
	20F0718722	Alocação em ativos-alvo	3.738.575,97	3ª Emissão
	22E1284967	Alocação em ativos-alvo	2.900.000,00	3ª Emissão
	22G1000969	Alocação em ativos-alvo	3.004.667,89	3ª Emissão
	22D0891481	Alocação em ativos-alvo	11.695.452,07	3ª Emissão
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	Estamos seguindo com nosso objetivo de fazer novas emissões de cotas no ano de 2023, mantendo o mesmo critério de avaliação risco/retorno para aquisição de operações em seguimentos corporativo, loteamentos, multipropriedade e incorporação.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O resultado contábil do Fundo no exercício foi de R\$11.658.000,00			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			



	<p>O ano de 2022 foi finalizado com forte correção das expectativas, com a inflação acelerando fortemente, o Dólar subindo e Ibovespa caindo; o I-FIX mostrou resiliência, recuperando-se em dezembro, mas não o suficiente para zerar as perdas anuais. Os FIIs de tijolo, seguiram ainda prejudicando o I-FIX, já os FIIs de CRIs se recuperaram. Entendemos a correção como reflexo as condições adversas que surgiram no campo fiscal, com a necessidade de ações de amparo social que causaram ajustes no teto de gastos, provocando desconfiança nos investidores quanto a viabilidade fiscal do Brasil, porém, no final do dia as contas públicas suportaram os ajustes e o nível de descontrolo ainda não foi atingido. Esperamos que as ações do governo federal sejam mais equilibradas e ajudem o esforço do BACEN a retomar o controle da inflação, com isso será possível retornarmos o processo de ajustes e reformas, mesmo às vésperas de eleições. No cenário externo, seguimos com as principais economias reagindo bem aos índices de inflação, que também subiram, com as taxas de juros já sinalizando altas. Entretanto, vislumbramos o cenário de controle de contas e índices de confiança e emprego em franca recuperação.</p>			
4.3	<p><b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b></p> <p>Iniciamos o ano de 2023 com queda no IFIX, alta de juros refletida na queda do IMA-B 5+ enquanto o IBOVESPA apresentou performance positiva e o Dólar desvalorizou frente ao Real, boa parte desta variação desigual, relaciona-se com o desempenho dos ativos internacionais, onde as bolsas tiveram forte alta (EUA) com melhora das perspectivas econômicas, e recuperação da economia chinesa, que puxa o preço de commodities, fato que favorece as empresas exportadoras brasileiras, aliado a isso, temos uma expectativa de suavização da alta da taxa de juros americana, que pode estar perto do fim do ciclo de alta. No cenário local de juros, vemos o mercado ainda reticente sobre as novas diretrizes da equipe econômica, que está desalinhada com o programa de metas de inflação perseguido pelo BACEN, gerando mau humor e aumentando spread de risco das operações com títulos públicos, e por conseguinte aumentando o spread de risco sobre títulos privados, entendemos que este seja um movimento que já está precificado nas taxas atuais e prevemos uma estabilidade nas cotações nos próximos meses, mas não prevemos o início do movimento de queda da taxa básica de juros – SELIC – antes do final deste ano, muito em função de ajustes que terão ser feitos em pontos sensíveis de subsídios que foram feitos em 2022 e que terão que ser rediscutidos ainda neste primeiro trimestre, por exemplo, a desoneração tributária dos combustíveis. Seguimos otimistas com setor de recebíveis de crédito imobiliário, pois já percebemos que o espaço para securitização de operações deverá crescer, uma vez que os bancos estão mais seletivos e com menos caixa para financiar o setor, abrindo espaço para os FIIs de recebíveis. Como dissemos no relatório anterior, estamos mantendo nossas previsões de IPCA entre 5,50% e 6,50% para 2023, com a taxa Selic mantendo-se em 13,75% e crescimento do PIB 1,50% a 2,00%, com estas bases esperamos manter um dividendo ao redor de 14% durante o ano.</p>			
5.	<p><b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b></p> <p>Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a></p>			
6.	<p><b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b></p>		<p><b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b></p>	<p><b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b></p>
	<p><b>Relação de ativos imobiliários</b></p>	<p><b>Valor (R\$)</b></p>		
	17K0150400	972.559,48	SIM	-2,49%
	18I0295355	1.579.418,91	SIM	-1,88%
	19B0177968	939.469,58	SIM	-0,61%
	19K0981679	3.345.171,62	SIM	-1,19%
	20D0809562	1.829.338,99	SIM	0,92%
	20E0946112	2.023.379,52	SIM	-60,00%
	20F0718010	3.560.221,61	SIM	0,00%
	20F0718722	3.791.781,26	SIM	0,07%
	20G0703191	1.147.379,25	SIM	-1,61%
	20H0796927	2.467.466,80	SIM	-1,84%
	20I0851693	4.608.599,92	SIM	-2,49%
	20J0720654	4.618.212,35	SIM	0,35%
	21F0968888	5.679.317,28	SIM	0,83%
	21G0707741	4.502.329,02	SIM	-1,57%
	21I0776612	8.807.260,33	SIM	-0,83%
	21K0146621	9.681.171,15	SIM	-2,24%
	21K0870291	10.823.799,96	SIM	-1,58%
	21L0848411	8.716.636,03	SIM	-2,66%
	22D0891481	10.814.699,85	SIM	-2,21%
	22E1284967	6.714.693,46	SIM	-1,06%
	22G1000969	2.968.997,94	SIM	0,01%
6.1	<p><b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b></p> <p>O critério de avaliação utilizado foi a comparação entre os valores dos títulos na curva e na marcação a mercado e provisões de perda (ativo 20E0946112).</p>			
7.	<p><b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>			
8.	<p><b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>			
9.	<p><b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>			
10.	<p><b>Assembleia Geral</b></p>			
10.1	<p><b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b></p> <p>Avenida das Américas, 3434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ ger2.fundos@oliveiratrust.com.br</p>			
10.2	<p><b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b></p> <p>As solicitações dos itens (i) e (ii) podem ser direcionadas diretamente para e-mail da equipe de Administração, qual seja, ger2.fundos@oliveiratrust.com.br ou ainda pelo "Fale Conosco" disponível no portal do administrador pelo link a seguir: <a href="http://www.oliveiratrust.com.br/portal/?item1=Atendimento&amp;item2=Fale_Conosco">http://www.oliveiratrust.com.br/portal/?item1=Atendimento&amp;item2=Fale_Conosco</a></p>			
10.3	<p><b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b></p>			

Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-simile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente. A Taxa de Administração será apurada diariamente e paga mensalmente, no último dia útil de cada mês, vencendo-se a primeira mensalidade no último dia útil do mês em que a ADMINISTRADORA assumir a prestação dos serviços de administração e gestão e as demais mensalidades no último dia útil dos meses subsequentes.					
10.3 <b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>					
O Regulamento do Fundo não prevê a possibilidade de realização de assembleia por meio eletrônico.					
<b>11. Remuneração do Administrador</b>					
<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>					
A remuneração do ADMINISTRADOR, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (a) 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), 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 do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observando o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; (b) a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à Gestora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; (c) a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.750,00 (dois mil setecentos e cinquenta reais), 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 do FUNDO, observado o valor máximo equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
196.000,00		0,18%		0,17%	
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	José Alexandre Costa de Freitas		<b>Idade:</b>	48	
<b>Profissão:</b>	Diretor Presidente		<b>CPF:</b>	008.991.207-17	
<b>E-mail:</b>	alexandre.freitas@oliveiratrust.com.br		<b>Formação acadêmica:</b>	Direito	
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00		<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00	
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00		<b>Data de início na função:</b>	12/12/2012	
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>		<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>	
Oliveira Trust	Março/1992 - Data Atual	Diretor Presidente		Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>			<b>Descrição</b>		
<b>Qualquer condenação criminal</b>			Não		
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>			Não		
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	19.860,00	12.228.577,00	100,00%	97,82%	2,18%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					

15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>
	São considerados relevantes pelo Administrador qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou do Administrador ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (I) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (II) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas, e (III) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a: I – atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; II – venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; III – fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; IV – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472. Tais informações são divulgadas à CVM, à BM&FBovespa, e também através do site do Administrador, no endereço <a href="https://www.oliveratrust.com.br/">https://www.oliveratrust.com.br/</a> . Adicionalmente, o Administrador adota segregação física da sua área de administração de fundos imobiliários em relação às áreas responsáveis por outras atividades e linhas de negócio. Neste sentido, o acesso a sistemas e arquivos, inclusive em relação à guarda de documentos de caráter confidencial, é restrito à equipe dedicada pela administração de tais fundos, sendo possível o compartilhamento de informações às equipes jurídicas e de compliance que atendam tal área de negócio. Adicionalmente, o Administrador tem como política interna a exigência de termos de confidencialidade com todos os seus funcionários, no momento de sua contratação.
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>
	Fundo listado em bolsa de valores (B3), onde suas cotas são admitidas à negociação no mercado secundário. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no website do Administrador: <a href="https://www.oliveratrust.com.br">https://www.oliveratrust.com.br</a>
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>
	<a href="https://www.oliveiratrust.com.br/downloads/OLIVEIRA_TRUST_Politica_de_Voto.pdf">https://www.oliveiratrust.com.br/downloads/OLIVEIRA_TRUST_Politica_de_Voto.pdf</a>
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>
	Não possui informação apresentada.
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>
	Fundo não possui chamada de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas mediante aprovação da assembleia geral de cotistas.

### Anexos

[5.Riscos](#)

### Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---