

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