

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Átuo Reit
Recebíveis Imobiliários)

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 2431J-033-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	12

Relatório do auditor independente sobre as financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) em 31 de dezembro de 2023, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 27 de março de 2024, emitimos relatório de auditoria, sem ressalvas, sobre as demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as quais estão sendo reapresentadas espontaneamente pela Administradora atual. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para em virtude da melhor apresentação de informações qualitativas nas Notas Explicativas nºs 12 e 15 e a correção do valor apresentado na Nota Explicativa nº 9.vi - Distribuição de rendimentos, sem impactos no patrimônio do Fundo ou no valor da cota para 31 de dezembro de 2023. Consequentemente, estamos reemitindo nossa opinião sem ressalvas na presente data.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Títulos e valores mobiliários - Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6 (b), Títulos privados – Certificado de Recebíveis Imobiliários)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que em 31 de dezembro de 2023, estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 112.088 mil, o equivalente a 95,51% de seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a realização e a valorização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo amostral dos ativos com base nas premissas, como: juros, correção monetária, fluxo de pagamento de juros e amortização, definidas nos respectivos termos de securitização; **(iii)** verificação por amostragem dos termos de securitização devidamente formalizados e constatação de que os certificados de recebíveis imobiliários estão dispensados de oferta pública conforme os termos do artigo 6º da instrução CVM 476/09; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** verificação da liquidação, por meio de amostragem, do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis, ocorridas no exercício; **(vi)** acompanhamento dos níveis de inadimplência para certificados de recebíveis imobiliários e provisão para redução no valor de recuperação dos recebíveis; e **(vii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa nº 9 (vi) – Política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 15.919 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela Administradora; **(iii)** liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos e os critérios utilizados pela Administração para distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, são razoáveis para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos e os critérios utilizados pela Administração para distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, são razoáveis para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foram auditados por outros auditores que emitiram o relatório datado de 31 de março de 2023, sem modificação.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

Rio de Janeiro, 06 de maio de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/F-2



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2023		2022	
		Mercado /realização	% sobre o PL	Mercado /realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		119.569	101,88%	110.050	101,82%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Disponibilidade	4	1	0,00%	4	0,00%
Banco conta movimento		1	0,00%	4	0,00%
Operações compromissadas	4	1.773	1,51%	5.650	5,23%
Letras do tesouro nacional		1.773	1,51%	5.650	5,23%
Títulos e valores mobiliários	5	1.507	1,28%	-	0,00%
Debêntures		1.507	1,28%	-	0,00%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	6.a	1.547	1,32%	4.773	4,42%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		1.547	1,32%	4.773	4,42%
Certificados de recebíveis imobiliários	6.b	112.088	95,51%	97.569	90,27%
Certificado de recebíveis imobiliários		112.088	95,51%	97.569	90,27%
Valores a receber		2.653	2,26%	2.054	1,90%
Resgate antecipado - CRI 20E09461122		4.683	3,99%	4.683	4,33%
Valores a receber venda - cotas de FII		630	0,54%	-	0,00%
PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - a receber	6.b	(2.660)	-2,27%	(2.660)	-2,46%
Juros e amortização a receber	6.b	-	0,00%	31	0,03%
Total do ativo		119.569	101,88%	110.050	101,82%
Passivo					
Circulante		2.216	1,88%	1.966	1,82%
Lucros a distribuir		1.306	1,11%	1.590	1,47%
Taxa de performance		813	0,69%	266	0,25%
Taxa de gestão		49	0,04%	46	0,04%
Consultoria a pagar		39	0,03%	40	0,04%
Taxa B3/SELIC a pagar		7	0,01%	3	0,00%
Taxa CVM		2	0,00%	-	0,00%
Auditoria a pagar		-	0,00%	12	0,01%
Taxa de administração		-	0,00%	1	0,00%
Demais passivos		-	0,00%	8	0,01%
Total do passivo		2.216	1,88%	1.966	1,82%
Patrimônio líquido	9	117.353	100,00%	108.084	100,00%
Cotas integralizadas		128.534	109,53%	120.953	111,91%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(4.410)	(3,76%)	(4.278)	(3,96%)
Reserva de lucro/Prejuízo acumulado		(6.772)	(5,77%)	(8.592)	(7,95%)
Total do passivo e patrimônio líquido		119.569	101,88%	110.050	101,82%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ n.º 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Demonstrações do resultados

Em dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2023	2022
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Certificado de recebíveis imobiliários	6.b	19.793	15.522
Recomposição Fundo de Reserva - CRI Ipatinga		(15)	-
Provisão para perdas esperadas - CRI	6.b	-	(2.660)
Rendimentos recebidos com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	6.a	676	666
Resultado com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	6.a	(67)	(392)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		20.387	13.136
Outros Ativos Financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		561	569
Despesas tributárias		(126)	(128)
Debêntures		13	-
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		448	441
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de rebate		30	-
Taxa de performance		(1.505)	(363)
Taxa de gestão		(585)	(552)
Consultoria		(501)	(476)
Taxa de administração		(185)	(196)
Taxa de escrituração		(107)	(186)
Despesa com advogados		(12)	(53)
Demais Receitas/Despesas		(231)	(184)
Resultado Líquido de Outras Receitas/Despesas		(3.096)	(2.010)
Resultado Líquido do Exercício		17.739	11.567
Quantidade de cotas		13.056.237	12.228.577
Resultado Líquido por cota (em reais)		1,36	0,95

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ n.º 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Reserva de Lucros	Lucros/ (Prejuízos)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021		104.563	(3.948)	-	(2.659)	97.956
Integralização de cotas		16.390	-	-	-	16.390
(-) Custos relacionados à emissão de cotas		-	(330)	-	-	(330)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	11.568	11.568
Distribuição de resultado		-	-	-	(17.501)	(17.501)
Reversão de reserva		-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022		120.953	(4.278)	-	(8.592)	108.084
Integralização de cotas	9.i	7.581	-	-	-	7.581
(-) Custos relacionados à emissão de cotas	9.ii	-	(132)	-	-	(132)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	17.739	17.739
Distribuição de resultado		-	-	-	(15.919)	(15.919)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		128.534	(4.410)	-	(6.772)	117.353

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ n º 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto

Em dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(13.425)	(62.669)
Juros e amortização recebidos de Certificado de recebíveis imobiliário	18.730	68.981
Recomposição Fundo de Reserva - Cri Ipatinga	(15)	-
Aquisição/resgate de cotas de fundo de investimentos imobiliários	2.528	(1.348)
Amortização/Juros de cotas de fundos de investimento imobiliário	677	668
Aquisição/resgate de cotas de debêntures	(1.500)	-
Recebimento de amortização e juros de debêntures	6	-
Rendas de cotas de operações compromissadas	561	569
Recebimento de rebate	30	-
Pagamento de taxa de administração	(186)	(196)
Pagamento de performance	(958)	(96)
Pagamento de taxa de gestão	(582)	(550)
Pagamento de consultoria	(502)	(436)
Pagamento de custódia	(137)	-
Pagamento de tributos	(126)	(128)
Pagamento de taxa de escrituração	(107)	(186)
Pagamento CETIP/SELIC	(36)	-
Pagamento de auditoria	(33)	-
Pagamento taxa CVM	(21)	-
Pagamento de advogados	(12)	-
Pagamento Bovespa	(12)	-
Demais recebimentos e pagamentos	(5)	(234)
Caixa líquido das atividades operacionais	4.875	4.374
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(16.203)	(17.746)
Recebimento líquido pela emissão de cotas	7.581	16.389
Custos relacionados a emissão de cotas	(133)	(329)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.755)	(1.686)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.880)	2.688
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5.654	2.966
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.774	5.654
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.880)	2.688

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 05 de novembro de 2018, tendo suas atividades iniciadas em 31 de outubro de 2019 sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

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.

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”).

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Open Capital Gestão de Ativos LTDA.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11, Instrução CVM 472/08 e com a resolução CVM 175/22, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Lei 14.754

Em 13/12/2023 foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754/2023”), conforme alterada pela Lei nº 14.789, de 29/12/2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento fechados e da renda auferida por pessoas físicas residentes no Brasil em aplicações financeiras.

Desta forma, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto a) FIA; b) FIDC e FIP, classificados como Entidade de Investimento, nos termos da Resolução CMN nº 5.111 de 21/12/2023 e ETF passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), no último dia útil dos meses de Maio e Novembro, às alíquotas de 15% ou 20%, conforme tipo de fundo e/ou o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A tributação sobre o estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 também foi prevista na referida Lei 14.754/2023 à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Sendo que o cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas iguais, mensais e sucessivas com vencimentos nos dias 29 de dezembro de 2023, 31 de janeiro de 2024, 29 de fevereiro de 2024 e 29 de março de 2024; e (ii) sobre rendimentos apurados entre 1º/12/2023 à 31/12/2023, com pagamento à vista em 31 de maio de 2024.

Reapresentação das demonstrações financeiras

Em 27 de março de 2024 o auditor independente emitiu relatório de auditoria sem modificação de opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, que ora estão sendo reemitidas.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Estas demonstrações financeiras estão sendo reapresentadas em virtude da melhor apresentação de informações qualitativas nas notas explicativas nº 9.vi, 12 e 15.

Correção dos itens das demonstrações contábeis, nota explicativa 9 (vi) - Distribuição de rendimentos:

	Publicado 2023	Ajustes	Saldos reapresentados 2023
Resultado do exercício	17.739	-	17.739
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(2.574)	-	(2.574)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	478	-	478
Resultado conforme regime de caixa	15.643	-	15.643
Total apropriado no exercício (i)	17.509	(1.590)	15.919
Valor distribuído pago no exercício atual	16.203	(1.590)	14.613
Valor distribuído pago no exercício seguinte (ii)	1.306	-	1.306
Valor pago no exercício referente ao exercício anterior (iii)	1.590	-	1.590
Percentual distribuído	112%	(11%)	101%

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 06 de maio de 2024.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimentos imobiliários cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”) e pelos certificados de recebíveis imobiliários cuja marcação é realizada com base nas negociações dos ativos em mercado secundário.

f) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

h) Lucro/(prejuízo) por cota

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim representados:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Disponibilidades	1	4
Operações compromissadas	<u>1.773</u>	<u>5.650</u>
Total	<u>1.774</u>	<u>5.654</u>

5 Debêntures

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

Debêntures	Vencimento	Quantidade	Valor
TSSA18	20/11/2024	1.499	1.507

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

i. Características das debêntures

Características das Debêntures

Emissor:	TRAVESSIA SEC
Remuneração:	IPCA
Data de Emissão:	08/11/2023
Data de Vencimento:	20/11/2024
Quantidade:	5.000
Valor unitário:	1.000
Conversibilidade:	Não Conversível
Garantia Real:	Quirografária
Amortização:	Amortização final
Remuneração atual – Pagamento:	As debentures serão atualizadas monetariamente pela variação positiva do índice nacional de preços ao consumidos amplo.
Ambiente de Negociação:	Privado

ii. Movimentação das debêntures

	2023
Saldo inicial	-
Aquisição de debêntures	1.500
Amortização de principal/juros de Debêntures	(6)
Rendas de Debêntures	13
Saldo final	1.507

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

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Cotas de fundo de investimento imobiliário

2023

Fundo	Quantidade detida	Quantidade emitida	% de Participação	Valor de Mercado
1. EDGA11	3.000	3.812.055	0,08%	64
2. MORC11	16.858	1.291.942	1,30%	1.483
Total	19.858	5.103.997		1.547

2022

Fundo/Código	Quantidade detida	Quantidade emitida	% de Participação	Valor de Mercado
1. EDGA11	3.000	3.812.055	0,08%	57
2. MORC11	5.000	1.291.942	0,39%	476
4. KNSC11	15.000	13.275.794	0,11%	1.296
3. CACR11	28.391	1.807.434	1,57%	2.944
Total	51.391	20.187.225		4.773

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	4.773	3.819
(+/-) Aquisição/ (venda) de cotas de fundo de investimento imobiliário	(2.528)	1.348
(-) Amortização/Juros de cotas de fundos de investimento imobiliário	(676)	(668)
Resultado com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	609	(392)
(-) Valores a receber de cotas de FII	(630)	666
Saldo final	1.547	4.773

Características dos fundos investidos:

1.FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII EDIFICIO GALERIA - EDGA11

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

OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2.MORE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MORC11

O More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e, complementarmente, nos seguintes ativos, sem prejuízo do disposto no Art. 4º abaixo: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”) admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”); (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, observado ainda o disposto no Art. 6º, inciso II, da Instrução CVM 472 e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o fundo poderá deter imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, direitos reais sobre referidos imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores; e (vi) letras imobiliárias garantidas.

3.KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII - KNSC11

O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e tem por objetivo investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de Cotas de Fundos Imobiliários (“FII”), de Debêntures (“Debêntures”) emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades preponderantes que sejam permitidas aos FII (“FIDC”) e Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI), em Letras Hipotecárias (“LH”) e em outros ativos imobiliários, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da Gestora.

4.CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CACR11

O Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (“Cartesia”) tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de: (i) CRI; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; ou dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Cartesia não estejam alocados nos Ativos Alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento no Cartesia, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. Títulos privados

Certificados de recebíveis imobiliários

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

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

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

Garantias:

i	Seguro alienação fiduciária de imóvel
ii	Coobrigação dos Devedores e da Cedente Vendas em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas
iii	Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
iv	Remuneração preferencial dos CRI Sênior com relação aos CRI Subordinados
v	Alienação Fiduciária de Quotas outorgadas pelos sócios dos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas
vi	Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pelos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária
vii	Reserva de liquidez no valor de R\$ 616.106,90, outorgada pelos Devedores e pela Cedente Vendas à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária
viii	Aval cessão fiduciária de direitos creditórios
ix	Fiança
x	Alienação fiduciária de cotas
xi	Cessão fiduciária de direitos creditórios e fundo
xii	Cessão Fiduciária
xiii	Alienação Fiduciária
xiv	Aval
xv	Alienação Fiduciária de Imóvel
xvi	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
xvii	Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries
xxi	Alienação Fiduciária dos Imóveis

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

xxii	Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros
xxiii	Coobrigação das Sociedades e dos Fiadores em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas
xxiv	A alienação fiduciária das cotas das Sociedades
xxv	Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva CR
xxvi	Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis,
xxvii	Garantia Fidejussória
xxviii	Fundo de Liquidez, Fundo de Juros e Fundo de Obras;
xxix	Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva
xxx	Aval prestado pelos Avalistas;
xxxi	Hipoteca;
xxxii	Reserva de Liquidez
xxxiii	Reserva de Contingência
xxxiv	Alienação Fiduciária de Imóveis; Fundos.
xxxv	Hipoteca Vert
xxxvi	Fiança constituída pela Fiadora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures
xxxvii	Fundo de Despesas
xli	Fundo de Reserva
xlii	Fundo de Obras

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2023		2022	
										Qtd	Valor de mercado	Qtd	Valor de mercado
Barigui Securitizadora S.A.	17K0150400	1ª emissão da série 64ª	5,45	IPCA	I	N/A	Não	17/11/2017	20/01/2027	150	803	150	973
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	18I0295355	2ª emissão das séries 16ª e 17ª	10,5	IPCA	II; III; IV; V; VI; VII e VIII	N/A	Não	20/09/2018	20/09/2028	61	1.528	61	1.579
Nova Securitização S.A.	19B0177968	1ª emissão da série 31ª	2,54	CDI	IX	N/A	Não	15/02/2019	15/02/2029	1.500	829	1.500	939
Virgo Companhia de Securitização S.A.	19K0981679	4ª emissão da série 54ª	32,62	IPCA	X; XI; XII	N/A	Não	14/11/2019	16/12/2031	3.500	3.343	3.500	3.345
Habitasec Securitizadora S.A.	20F0718010	200ª, 201ª, 202ª e 203ª séries da 1ª emissão	14	IPCA	XVI; XVII; XXI	N/A	Não	15/06/2020	18/07/2023	3.100	3.702	3.100	3.560
Habitasec Securitizadora S.A.	20F0718722	200ª, 201ª, 202ª e 203ª séries da 1ª emissão	11	IPCA	XVI; XVII; XXI	N/A	Não	15/06/2020	18/07/2023	3.300	3.924	3.300	3.792
Barigui Securitizadora S.A.	20G0703191	1ª emissão da série 84ª	5,04	IPCA	XVI; XI; XXII	N/A	Não	22/07/2020	10/07/2035	1.016	1.174	1.016	1.147
True Securitizadora S.A.	20I0851693	1ª emissão da série 260ª	10,3	IGPM	XI	N/A	Não	21/09/2020	21/07/2035	3.125	4.654	3.125	4.609
BSI Capital Securitizadora S.A.	20J0720654	1ª emissão da série 7ª	11	IGPM	XXIII; III; XXIV	N/A	Não	09/10/2020	09/10/2030	3.649	4.789	3.649	4.618
Virgo Companhia de Securitização S.A.	21F0968888	4ª emissão da série 277ª	6,5	IPCA	XV; XVI	N/A	Não	21/06/2021	16/06/2031	5.000	5.498	5.000	5.679

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2023		2022	
										Qtđ	Valor de mercado	Qtđ	Valor de mercado
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21G0707741	2ª emissão da 22ª série	10	IPCA	XXV	N/A	Não	26/07/2021	26/01/2030	3.194	2.936	4.756	4.502
BSI Capital Securitizadora S.A.	21I0776612	15ª série da 1ª emissão	10,5	IPCA	XVI; XI; XXVI; XXVII; XXVIII	N/A	Não	23/09/2021	23/08/2025	8.000	9.300	8.000	8.807
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0146621	2ª emissão da 23ª série	9	IPCA	XXIX	N/A	Não	03/11/2021	03/03/2030	10.000	8.797	10.000	9.681
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0870291	2ª emissão da 26ª série	12,68	IPCA	XXX; XI; XXXI; XIII; XXXII; XXXIII	N/A	Não	26/11/2021	26/11/2028	11.852	14.758	10.000	10.824
Travessia Securitizadora S.A.	21L0848411	93ª série da 1ª emissão	10	IPCA	XV; XVII; XXXIV	AA-	Não	15/12/2021	20/01/2025	12.678	12.014	10.000	8.717
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	22D0891481	2ª emissão da 27ª série	12	IPCA	XV; XI; XXXV; XIII	N/A	Não	20/04/2022	20/04/2032	10.400	11.455	10.400	10.815
True Securitizadora S.A.	22E1284967	1ª, 2ª E 3ª séries da 54ª emissão	9	IPCA	XXXVI	AA+	Não	16/08/2022	21/08/2034	6.900.000	7.328	6.900.000	6.715
True Securitizadora S.A.	23B2365601	105ª emissão da 1ª série	12,68	IPCA	X; XI; XII	N/A	Não	17/04/2023	17/04/2028	9.000	9.642	-	-

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2023		2022	
										Qtde	Valor de mercado	Qtde	Valor de mercado
Virgo													
Companhia de Securitização	23E1438583	98ª emissão da 1ª série	4,5	DI	XXV; XVI	N/A	Não	20/04/2023	29/10/2024	1.500	1.542	-	-
BSI Capital Securitizadora	23E1462691	1ª emissão da 18ª série	13,5	IPCA	XXXI; XI; X; XXVIII	N/A	Não	09/05/2023	09/05/2033	1.500	1.533	-	-
BSI Capital Securitizadora	23E1462734	1ª emissão da 18ª série	13,5	IPCA	XXXI; XI; X; XXVIII	N/A	Não	09/05/2023	09/05/2033	1.500	1.532	-	-
BSI Capital Securitizadora	23J2255808	1ª emissão da 19ª série	10,5	IPCA	XXXI; XI; X; XXVIII; XV	N/A	Não	23/10/2023	23/07/2025	1.000	1.008	-	-
BSI Capital Securitizadora S.A.	20H0796927	1ª emissão da série 6ª	10,74	IPCA	Sem Garantia	N/A	Não	25/08/2020	25/02/2026	-	-	3.471	2.467
Virgo													
Companhia de Securitização	20D0809562	4ª emissão da série 98ª	12,68	IPCA	XIII; XIV; XV	N/A	Não	17/04/2020	25/05/2023	-	-	4.600	1.829
Barigui Securitizadora S.A.	22G1000969	7ª emissão da 1ª série	12	IPCA	XVI; XI; XXXVII; XLI; XLII; XVII	N/A	Não	22/07/2022	24/03/2027	-	-	3.000	2.969
										6.995.025	112.088	6.988.628	97.569

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	97.569	93.073
(+) Aquisição de Certificado de recebíveis imobiliário	13.425	62.669
(-) Juros e amortização recebidos de Certificado de recebíveis imobiliário	(18.730)	(68.981)
(-) Juros e amortização a receber	-	(31)
(+) Juros e amortização recebidos de exercício anterior	31	-
(-) Resgate antecipado	-	(4.683)
(+) Resultado com Certificado de recebíveis imobiliários	19.793	15.522
Saldo final	<u>112.088</u>	<u>97.569</u>

Resgate Antecipado - CRI 20E0946112

Assembleia Geral Extraordinária de 15 de junho de 2022 deliberou e aprovou que a Emissora realize o pagamento das despesas em aberto dos CRI, no montante de R\$ 4.683,46 (quatro mil, seiscentos e oitenta e três reais e quarenta e seis centavos), com recursos existentes no Fundo de Obras, na Conta do Patrimônio Separado.

Provisão para perdas esperadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou a provisão para perdas esperadas.

O Administrador realiza periodicamente o acompanhamento dos valores a receber no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, haja vista a análise realizada foi identificado a necessidade de contabilização de perda esperada na operação no montante de R\$ 2.660, demonstrado no balanço patrimonial e na demonstração de resultado de exercício representado pela rubrica “PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - a receber”.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de *compliance* e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

b) Fatores de Risco

i. Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos

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

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

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

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; a liquidação do Fundo; ou, ainda, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

ii. Risco de crédito

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

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Riscos relacionados à liquidez

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

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

8 Instrumentos Financeiros Derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não realizou operações com derivativos.

9 Patrimônio Líquido

Poderão constar do patrimônio da classe única, os ativos alvo e aplicações financeiras.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

As cotas da classe única correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

O administrador, com vistas à constituição e início das atividades do fundo sob a vigência da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas em oferta pública do FUNDO, no total de até 1.200 (um milhão e duzentas mil) cotas, no valor de R\$ 100 (cem reais) cada (“preço de emissão”), no montante total de até R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais) (“valor total da oferta”), em série única (“primeira emissão”).

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Nos termos do Artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400/03, o Valor total da oferta pôde ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 240.00 (duzentas e quarenta mil) cotas, emitidas nas mesmas condições e preço de emissão das cotas inicialmente ofertadas, 7 por decisão do administrador (“Lote Adicional”), após ouvida a Gestora e, a critério da Gestora, a consultora de investimentos.

As cotas da primeira emissão foram objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e das disposições do regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação (“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.

No fechamento do Fundo em 08 de agosto de 2022 o fundo passou por um split (desdobramento) em suas cotas, na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada Cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas (“Novas Cotas”). Sendo assim, depois do desdobramento, para cada Cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) Novas Cotas, totalizando 10 (dez) Cotas. As Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 09 de agosto de 2022, observados os procedimentos da B3, e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes. Após a realização do desmembramento das Cotas, o patrimônio do Fundo, representado por 1.178.261 Cotas, passará a ser representado por 11.782.610 Cotas.

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 4.410 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

(iii) Amortização

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não ocorreram amortizações de cotas.

(iv) Resgate

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

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(v) Ambiente de negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 representado pelo ticker ARRI11 e na forma escritural.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios findos em 31 de dezembro 2023 e 2022 foram os seguintes:

2023		2022	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2023	9,42	31/01/2022	10,11
28/02/2023	9,30	25/02/2022	9,97
31/03/2023	8,85	31/03/2022	9,82
28/04/2023	8,28	29/04/2022	9,86
31/05/2023	8,75	31/05/2022	9,60
30/06/2023	8,93	30/06/2022	9,68
31/07/2023	9,28	29/07/2022	9,17
31/08/2023	8,88	31/08/2022	9,37
29/09/2023	8,91	30/09/2022	8,98
31/10/2023	8,88	31/10/2022	9,36
30/11/2023	9,06	30/11/2022	9,11
28/12/2023	9,08	29/12/2022	9,25

(vi) Distribuição de rendimentos

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

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado do exercício	17.739	11.568
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(2.574)	2.658
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	478	3.524
Resultado conforme regime de caixa	15.643	17.750
Total apropriado no exercício (i)	17.509	17.501
Valor distribuído pago no exercício atual	16.203	15.911
Valor distribuído pago no exercício seguinte (ii)	1.306	1.590
Valor pago no exercício referente ao exercício anterior (iii)	1.590	1.835
Percentual distribuído	112%	99%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

- (ii) A parcela de R\$ 1.306, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.
- (iii) A parcela de R\$ 1.590 é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(vii) Evolução e rentabilidade

Exercícios findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2023	8,99	23,30%
Em 31 de dezembro de 2022	8,84	6,83%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Gestão:	Open Capital Gestão de Ativos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A.

11 Encargos do Fundo

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

Encargos do Fundo	2023		2022	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de performance	1.505	1,30%	363	0,34%
Taxa de gestão	585	0,50%	552	0,52%
Consultoria	501	0,43%	476	0,45%
Taxa de administração	185	0,16%	196	0,18%
Taxa de custódia	137	0,12%	53	0,05%
Taxa de escrituração	107	0,09%	186	0,17%
B3/SELIC	35	0,03%	31	0,03%
Auditoria externa	21	0,02%	25	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02%	20	0,02%
Despesa com advogados	12	0,01%	53	0,05%
Bolsa de valores	12	0,01%	11	0,01%
Taxa ANBIMA	3	0,00%	4	0,00%
Tarifas bancárias	2	0,00%	1	0,00%
Outras	1	0,00%	4	0,00%

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Encargos do Fundo	2023		2022	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Correios	-	0,00%	13	0,01%
Publicidade	-	0,00%	22	0,02%
Total	3.126	2,69%	2.010	1,87%
Patrimônio Líquido Médio	116.148		106.641	

a. Remuneração do Administrador e Gestor

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\$ 12,5 (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\$ 5,4 (cinco mil quatrocentos e 13 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\$ 9,30 (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”).

i. Gestão e performance

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 (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; (“Taxa de Gestão”).

A taxa de administração e a taxa de gestão serão calculadas (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Única; ou (ii) caso as cotas da classe única tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas da classe única emitidas, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas da classe única emitidas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, todos a partir do mês subsequente à data de constituição da classe única.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

12 Atos societários

A Administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal em 04 de novembro de 2023, para consultar os Cotistas a respeito das seguintes propostas de deliberação: A. “Em virtude da nova regulamentação em vigor e necessidade de alteração substancial da estrutura do documento, aprovar a reforma geral do Regulamento do Fundo para adaptação à CVM 175, incluindo: (i) a reorganização do Regulamento nos termos do Art. 48 da CVM 175, de forma que a classe única de cotas do Fundo passe a ser regido complementarmente por anexo ao Regulamento; (ii) separação e adaptação das responsabilidades dos prestadores de serviço essenciais, conforme definidos sob a CVM 175, inclusive atribuindo-se à Gestora as atividades até então desempenhadas pela consultoria de investimento, conforme poderes originários estabelecidos pela CVM 175, em seu artigo 84; (iii) a separação da taxa de administração e da taxa de gestão; (iv) a redução das taxas de administração, escrituração e custódia; (v) refletir na taxa de gestão a remuneração da consultoria de investimentos (em conjunto, a “Taxa de Gestão Consolidada”), sendo oferecido, nesse caso, proposta de desconto, pela Gestora, de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano da Taxa de Gestão Consolidada, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, pelo período de 6 (seis) meses a partir da vigência do novo Regulamento; (vi) alteração da alçada da assembleia dos cotistas, para fins de aderência à CVM 175; (vii) forma de rateio das despesas em comum do Fundo; (viii) ratificação de disposições não alteradas, incluindo, sem limitações, o capital autorizado para emissão de novas cotas da classe única; e (ix) demais adaptações necessárias para aderência à CVM 175”; e B. “Em caso de aprovação do item anterior da Ordem do Dia, e visando evitar duplicidade de atribuições bem como aumento dos custos do Fundo, aprovar a rescisão do “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos” (o “Contrato de Prestação de Serviços”), celebrado entre o Fundo e a Consultoria de Investimentos em 28 de junho de 2019, conforme permitido expressamente pela cláusula 6.3(iii) do mesmo Contrato de Prestação de Serviços. Como consequência, a denominação do Fundo deverá retirar qualquer menção à consultoria de investimentos anterior e passará a ser Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário.”

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Após análises das respostas dos cotistas do Fundo à consulta formal, foi apurado o seguinte resultado:

(i) Os cotistas, representando 29,75% das cotas em circulação, em atendimento à consulta formal aprovaram, sem quaisquer ressalvas, o item a da ordem do dia;

(ii) Os cotistas, representando 29,68% das cotas em circulação, em atendimento à consulta formal aprovaram, sem quaisquer ressalvas, o item b da ordem do dia.

13 Política de divulgação das informações

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

Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

- i. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- ii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iii. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- iv. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- v. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 Informações Tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%. De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Em adição ao disposto nas notas explicativas nº 10 e 11, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2023		2022	
			Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	-	185	1	196
Open Capital Gestão de Ativos	Gestão	Taxa de gestão	49	585	46	552

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Brasil relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A –
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

17 Demandas judiciais

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

18 Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando dentre outras normas, a Instrução CVM nº555/14. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, apresentando novas possibilidades de investimentos para Fundos de Investimentos Financeiros e seu público investidor, tais como: (i) as possibilidades de investimento nos comumente denominados “ativos ambientais” e em criptoativos; (ii) a ampliação de limites de concentração por tipo de ativo financeiro; e (iii) o estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e

(iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos. A Resolução CVM nº 175 entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

19 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17