
Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 32.006.821/0001-21)

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

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião com ressalva

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 2024 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

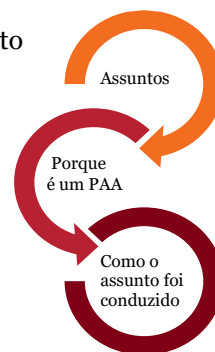
Base para opinião com ressalva

Em 31 de dezembro de 2024, conforme apresentado no balanço patrimonial e nota 6 (i), o Fundo detinha investimento em cotas do Diamante Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Classe Única Fechada ("Fundo Investido"), totalizando R\$ 5,832 mil, que corresponde a 3,32% do patrimônio líquido do Fundo nessa mesma data. Não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes em relação ao saldo do investimento detido pelo Fundo no Fundo Investido em 31 de dezembro de 2024, em virtude da ausência de demonstrações financeiras auditadas do Fundo Investido, por não ter completado o seu primeiro exercício social e não pudemos concluir quanto à adequação do saldo desse investimento, administrado por outro administrador, por meio de outros procedimentos de auditoria. Consequentemente, não foi possível concluir quanto a necessidade de eventuais ajustes em relação ao valor do investimento detido pelo Fundo no Fundo Investido em 31 de dezembro de 2024, bem como ao resultado por ele produzido no exercício findo nessa data e o correspondente reflexo no valor da cota do Fundo, caso as referidas evidências de auditoria tivessem sido obtidas.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3 (d) e 7)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, substancialmente, em certificados de recebíveis imobiliários.

A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis.

Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco de nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, que:

Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para mensuração dos investimentos do Fundo.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação, avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das principais premissas de precificação utilizadas pela administração do Fundo no processo de avaliação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando os dados de mercado, quando aplicável, bem como reperformamos os cálculos de precificação.

Consideramos que os critérios e as premissas adotados pela administração na mensuração dessas aplicações do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

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

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 06 de maio de 2024, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é

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

maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

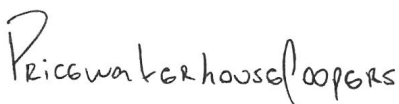
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025



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

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

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)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2024		2023	
		Mercado /realização	% sobre o PL	Mercado /realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		177.680	101,25%	119.569	101,82%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		21.419	12,20%	3.281	5,23%
Caixa e equivalente de caixa		10.273	5,85%	1.774	1,51%
Disponibilidade	4	14	0,00%	1	0,00%
Banco conta movimento		14	0,00%	1	0,00%
Operações compromissadas	4	10.259	5,85%	1.773	1,51%
Letras Financeiras do Tesouro		10.259	5,85%	-	0,00%
Letras do tesouro nacional		-	0,00%	1.773	1,51%
Títulos e valores mobiliários	5	5.314	3,03%	1.507	0,00%
Debêntures		5.314	3,03%	1.507	0,00%
Cotas de fundo de investimentos		5.832	3,32%	-	0,00%
Cotas de fundo de investimentos em direitos creditórios	6	5.832	3,32%	-	0,00%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		156.261	89,05%	116.288	101,66%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	7.a	5.509	3,14%	1.547	4,42%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		5.509	3,14%	1.547	1,32%
Certificados de recebíveis imobiliários	7.b	147.787	84,22%	112.088	95,51%
Certificado de recebíveis imobiliários		147.787	84,22%	112.088	95,51%
Valores a receber		2.965	1,69%	2.653	1,72%
Resgate antecipado - CRI 20E09461122		4.683	2,67%	4.683	3,99%
Juros e amortização de CRI a receber	7.b	930	0,53%	-	0,00%
PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - a receber	7.b	(2.660)	-1,52%	(2.660)	-2,27%
Valores a receber		12	0,01%	-	0,00%
Valores a receber venda - cotas de FII		-	0,00%	630	0,54%
Total do ativo		177.680	101,25%	119.569	106,89%
Passivo					
Circulante		2.200	1,25%	2.216	1,88%
Lucros a distribuir		1.865	1,06%	1.306	1,11%
Taxa de performance		173	0,10%	813	0,69%
Taxa de gestão		131	0,07%	49	0,04%
Auditoria a pagar		22	0,02%	-	0,00%
Bolsa de valores		5	0,00%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC a pagar		4	0,00%	7	0,00%
Taxa CVM		-	0,00%	2	0,00%
Consultoria a pagar		-	0,00%	39	0,03%
Total do passivo		2.200	1,25%	2.216	1,88%
Patrimônio líquido	9	175.480	100,00%	117.353	100,00%
Cotas integralizadas		197.678	112,65%	128.534	109,53%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(6.228)	(3,55%)	(4.410)	(3,76%)
Lucros/prejuízos acumulados		(15.971)	(9,10%)	(6.772)	(5,77%)
Total do passivo e patrimônio líquido		177.680	101,25%	119.569	101,88%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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)

Demonstrações do resultado

Em dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	7.b	12.951	19.793
Recomposição Fundo de Reserva - CRI Ipatinga		73	(15)
Rendimentos recebidos com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	7.a	294	676
Resultado com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	7.a	(658)	(67)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		12.660	20.387
Outros Ativos Financeiros			
Resultado com rendas com aplicações em operações compromissadas		1.014	561
Despesas tributárias		(226)	(126)
Resultado com cotas em direito creditório		(2.140)	-
Resultado com debêntures		708	13
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		(644)	448
Outras Receitas/Despesas		66	30
Demais receitas		4	-
Taxa de rebate		60	30
Reversão de provisões operacionais		2	-
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de gestão		(1.076)	(585)
Demais Receitas/Despesas		(227)	(231)
Taxa de administração		(193)	(185)
Taxa de performance		(176)	(1.505)
Consultoria		(110)	(501)
Taxa de escrituração		(60)	(107)
Despesa com advogados		(45)	(12)
Resultado Líquido de Outras Receitas/Despesas		(1.887)	(3.096)
Resultado Líquido do Exercício		10.195	17.739
Quantidade de cotas		20.726.973	12.228.577
Resultado Líquido por cota (em reais)		0,49	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 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

		Cotas integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros/ (Prejuízos)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022		120.953	(4.278)	(8.592)	108.084
Integralização de cotas	10.i	7.581	-	-	7.581
(-) Custos relacionados à emissão de cotas	10.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
Integralização de cotas	10.i	69.144	-	-	69.144
(-) Custos relacionados à emissão de cotas	10.ii	-	(1.818)	-	(1.818)
Lucro líquido do exercício		-	-	10.195	10.195
Distribuição de resultado	10.vi	-	-	(19.394)	(19.394)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		197.678	(6.228)	(15.971)	175.480

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 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição/resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(45.162)	(13.425)
Juros e amortização recebidos de Certificado de recebíveis imobiliário	21.630	18.730
Recomposição Fundo de Reserva - Cri Ipatinga	(73)	(15)
Aquisição/resgate de cotas de fundo de investimentos imobiliários	(3.990)	2.528
Amortização/Juros de cotas de fundos de investimento imobiliário	294	677
Aquisição/resgate de cotas de debêntures	(3.617)	(1.500)
Recebimento de amortização e juros de debêntures	518	6
Aquisição/resgate de cotas de fundo em direito creditório	(7.972)	-
Rendas de cotas de operações compromissadas	788	435
Taxa de rebate	60	30
Taxa de gestão	(994)	(582)
Performance	(828)	(958)
Taxa de administração	(193)	(186)
Consultoria	(149)	(502)
Custódia	(119)	(137)
Taxa de escrituração	(60)	(107)
CETIP/SELIC	(55)	(36)
Advogados	(45)	(12)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(21)
Demais recebimentos e pagamentos	(5)	(5)
Bovespa	-	(12)
Auditoria	-	(33)
Caixa líquido das atividades operacionais	(39.992)	4.875
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(18.835)	(16.203)
Recebimento líquido pela emissão de cotas	69.144	7.581
Custos relacionados a emissão de cotas	(1.818)	(133)
Caixa líquido das atividades de financiamento	48.491	(8.755)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8.499	(3.880)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.774	5.654
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	10.273	1.774
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8.499	(3.880)

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

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. (“Gestor”)

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.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

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 2024 e 2023, 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”.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

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 é inicialmente mensurado pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

ii. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimentos imobiliários cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”), pelos certificados de recebíveis imobiliários cuja marcação é realizada com base nas negociações dos ativos em mercado secundário e por cotas de fundo em direitos creditórios cujo preço é divulgado pelo respectivo administrador do fundo investido, cotas de fundos de investimento imobiliário, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”) e debêntures. No que se refere aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – (“CRI”), no qual a mensuração é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis

e) 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).

f) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido 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 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Disponibilidades	14	1
Operações compromissadas (i)	10.259	1.773
Total	10.273	1.774

i) Operações compromissadas

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

	2024	2023
Valor de compra	10.255	2.961
Valor de revenda	10.255	2.962
Taxa da operação (% a.d.)	0,05	0,03
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia	LTN	LTN

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Debêntures

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

Debêntures	Vencimento	Quantidade	Valor
TSSA18	20/09/2025	5.000	5.314

i. Características das debêntures

Características das Debêntures

Emissor:	TRAVESSIA SEC
Remuneração:	IPCA
Data de Emissão:	08/11/2023
Data de Vencimento:	20/09/2025
Quantidade:	5.000
Valor unitário:	1.000
Convertibilidade:	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

	2024	2023
Saldo inicial	1.507	-
Aquisição/resgate de cotas de debêntures	3.617	1.500
Recebimento de amortização e juros de debêntures	(518)	(6)
Resultado com debêntures	708	13
Saldo final	5.314	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 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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6 Cotas de fundo de investimento

i) Cotas de fundo de investimento em direito creditório

Fundos de Investimento	2024		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
Diamante FIDC Classe Única Fechada	8.064,24	723,12	5.832
Total	8.064		5.832

7 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Cotas de fundo de investimento imobiliário

2024

Fundo	Quantidade detida	Quantidade emitida	% de Participação	Valor de Mercado
1. EDGA11	3.000	3.812.055	0,08%	48
2. LIFE11	144.230	34.368.608	0,42%	1.245
3. RECD11	300.000	8.543.493	3,51%	3.000
4. RVBI11	18.885	10.276.012	0,18%	1.216
Total	466.115	57.000.168		5.509

2023

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo movimentação de cotas de fundo de investimento imobiliário:

	2024	2023
Saldo inicial	1.547	4.773
(+/-) Aquisição/ (venda) de cotas de fundo de investimento imobiliário	3.990	(2.528)
(-) Amortização/Juros de cotas de fundos de investimento imobiliário	(294)	(677)
Rendimentos recebidos com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	294	676
Resultado com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	(658)	(67)
(-) Valores a receber de cotas de FII	-	(630)
(+) valores recebidos de cota de FII	630	-
Saldo final	5.509	1.547

Características dos fundos investidos:

1.FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII EDIFÍCIO GALERIA

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.

2. LIFE CAPITAL

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

3. REC RENDA IMOBILIÁRIA

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4. VBI REITS MULTIESTRATÉGIA

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

5. MORE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.

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 empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

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

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

Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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
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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2024		2023	
										Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	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	580	150	803
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	18I0295355	2ª emissão das séries 16ª e 17ª	10,50	IPCA	II; III; IV; V; VI; VII e VIII	N/A	Não	20/09/2018	20/09/2028	153	3.637	61	1.528
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	680	1.500	829
True Securitizadora S.A.	20I0851693	1ª emissão da série 260ª	10,30	IGPM	XI	N/A	Não	21/09/2020	21/07/2035	3.125	4.078	3.125	4.654
BSI Capital Securitizadora S.A.	20J0720654	1ª emissão da série 7ª	11,00	IGPM	XXIII; III; XXIV	N/A	Não	09/10/2020	09/10/2030	3.649	5.263	3.649	4.789
Virgo Companhia de Securitização	21F0968888	4ª emissão da série 277ª	6,50	IPCA	XV; XVI	N/A	Não	21/06/2021	16/06/2031	5.000	4.741	5.000	5.498
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21G0707741	2ª emissão da 22ª série	10,00	IPCA	XXV	N/A	Não	26/07/2021	26/01/2030	3.194	2.430	3.194	2.936
BSI Capital Securitizadora S.A.	21I0776612	15ª série da 1ª emissão	10,50	IPCA	XXVI; XI; XXVI; XXVII; XXVIII	N/A	Não	23/09/2021	23/08/2025	8.000	8.457	8.000	9.300
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0146621	2ª emissão da 23ª série	9,00	IPCA	XXIX	N/A	Não	03/11/2021	03/03/2030	13.395	10.281	10.000	8.797
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0870291	2ª emissão da 26ª série	12,68	IPCA	XXX; XI; XXXI; XIII; XXXII; XXXIII	N/A	Não	26/11/2021	26/11/2028	11.852	13.916	11.852	14.758
Travessia Securitizadora S.A.	21L0848411	93ª série da 1ª emissão	10,00	IPCA	XV; XVII; XXXIV	AA-	Não	15/12/2021	20/09/2025	12.678	12.588	12.678	12.014
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	22D0891481	2ª emissão da 27ª série	12,00	IPCA	XV; XI; XXXV; XIII	N/A	Não	20/04/2022	20/04/2032	10.400	11.213	10.400	11.455
True Securitizadora S.A.	22E1284967	1ª, 2ª E 3ª séries da 54ª emissão	9,00	IPCA	XXXVI	AA+	Não	16/08/2022	21/08/2034	6.900.000	6.395	6.900.000	7.328
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	15.649	14.341	9.000	9.642
Virgo Companhia de Securitização	23E1438583	98ª emissão da 1ª série	4,50	DI	XXV; XVI	N/A	Não	20/04/2023	29/10/2024	1.500	1.458	1.500	1.542
BSI Capital Securitizadora	23E1462691	1ª emissão da 18ª série	13,50	IPCA	XXXI; XI; X; XXVIII	N/A	Não	09/05/2023	09/05/2033	1.500	1.427	1.500	1.533
BSI Capital Securitizadora	23E1462734	1ª emissão da 18ª série	13,50	IPCA	XXXI; XI; X; XXVIII	N/A	Não	09/05/2023	09/05/2033	1.500	1.431	1.500	1.531
BSI Capital Securitizadora	23J2255808	1ª emissão da 19ª série	10,50	IPCA	XXXI; XI; X; XXVIII; XV	N/A	Não	23/10/2023	23/07/2025	2.000	1.771	1.000	1.008
TRAVESSIA SEC	23J1263511	34ª emissão da 1ª série	16,52	IPCA	XIV;XIII;	N/A	Não	04/10/2023	18/04/2032	10.087	9.929	-	-
TRUESEC	23C2831601	156ª emissão da 1ª série	11,66	CDI	II;IX;XI;XIII	N/A	Não	28/04/2023	24/04/2030	5.518	4.714	-	-

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

TRAVESSIA SEC	23J1263572	34ª emissão da 2ª série	20,59	IPCA	X;XV;XII;Xli	N/A	Não	04/10/2023	18/04/2032	1.778	1.756	-	-
REIT SECURITIZADORA	24C1582963	5ª emissão da 1ª série	16,48	IPCA	N/A	N/A	Não	18/03/2024	18/11/2028	5.000	4.996	-	-
REIT SECURITIZADORA	24C1733665	6ª emissão da 1ª série	5,92	CDI	XIII;IX; XV	N/A	Não	19/03/2024	18/03/2033	14.928	14.993	-	-
TRAVESSIA SEC	24I2113183	60ª emissão da 1ª série	12,23	CDI	XV;XI	N/A	Não	19/09/2024	22/09/2025	6.684	6.712	-	-
Virgo Companhia de Securitização	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
Habitasec Securitizadora S. A	20F0718010	200ª, 201ª, 202ª e 203ª séries da 1ª emissão	14,00	IPCA	XVI; XVII; XXI	N/A	Não	15/06/2020	18/07/2023	-	-	3.100	3.702
Habitasec Securitizadora S. A	20F0718722	200ª, 201ª, 202ª e 203ª séries da 1ª emissão	11,00	IPCA	XVI; XVII; XXI	N/A	Não	15/06/2020	18/07/2023	-	-	3.300	3.924
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
										7.039.240	147.787	6.995.025	112.088

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2024	2023
Saldo inicial	112.088	97.569
(+) Aquisição/resgate de certificado de recebíveis imobiliário	45.162	13.425
(-) Juros e amortização recebidos de Certificado de recebíveis imobiliário	(21.630)	(18.730)
Recomposição Fundo de Reserva - CRI Ipatinga	73	-
(-) Juros e amortização a receber	(930)	-
(+) Juros e amortização recebidos de exercício anterior	-	31
(+) Resultado com Certificado de recebíveis imobiliários	13.024	19.793
Saldo final	147.787	112.088

8 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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.

9 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 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações com derivativos.

10 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 emissão de cotas em oferta pública do FUNDO, no total de até 1.200 cotas, no valor de R\$ 100 cada, no montante total de até R\$ 120.000, em série única.

Nos termos do Artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400/03, o Valor total da oferta pôde ser acrescido em até 20%, ou seja, em até 240.00 cotas, emitidas nas mesmas condições e preço de emissão

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

das cotas inicialmente ofertadas, 7 por decisão do administrador, após ouvida a Gestora e, a critério da Gestora, a consultora de investimentos.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o fundo integralizou 7.670.736 cotas no montante de R\$ 69.144. (2023: 827.660 cotas no montante de R\$ 7.581)

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 1.818 (2023: 132) 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 2024 e 2023, não ocorreram amortizações de cotas.

(iv) Resgate

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

(v) Ambiente de negociação das cotas

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 2024 e 2023 foram os seguintes:

2024		2023	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2024	9,10	31/01/2023	9,42
29/02/2024	9,27	28/02/2023	9,3
28/03/2024	9,30	31/03/2023	8,85
30/04/2024	9,21	28/04/2023	8,28
31/05/2024	9,09	31/05/2023	8,75
28/06/2024	9,18	30/06/2023	8,93
31/07/2024	9,17	31/07/2023	9,28
30/08/2024	9,07	31/08/2023	8,88
30/09/2024	8,83	29/09/2023	8,91
31/10/2024	8,46	31/10/2023	8,88
29/11/2024	8,69	30/11/2023	9,06
31/12/2024	8,18	28/12/2023	9,08

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(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.

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.

	2024		2023
Resultado do exercício	10.195		17.739
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	10.105	-	2.574
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(685)		478
Resultado conforme regime de caixa	19.615		15.643
Total apropriado no exercício (i)	19.394		15.919
Valor distribuído pago no exercício atual	18.835		16.203
Valor distribuído pago no exercício seguinte (ii)	1.865		1.306
Valor pago no exercício referente ao exercício anterior (iii)	1.306		1.590
Percentual distribuído	99%		102%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 2024.

- (ii) A parcela de R\$ 1.865, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.
- (iii) A parcela de R\$ 1.306 é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, pago em 31 de janeiro de 2024.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(vii) Evolução e rentabilidade

Exercícios findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2024	8,47	8,69%
Em 31 de dezembro de 2023	9,08	23,30%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros. O cálculo de rentabilidade desconsidera as distribuições realizadas no período.

11 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.

12 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	2024		2023	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	1.076	0,74%	585	0,50%
Demais despesas	227	0,15%	231	0,20%
Taxa de administração	193	0,13%	185	0,16%
Taxa de performance	176	0,12%	1.505	1,30%
Consultoria	110	0,08%	501	0,43%
Taxa de escrituração	60	0,04%	107	0,09%
Despesa com advogados	45	0,03%	12	0,01%
Total	1.887	1,29%	3.126	2,69%
Patrimônio Líquido Médio	145.746		116.148	

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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. ao ano, a ser pago mensalmente à Gestora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV; (“Taxa de Gestão”).

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

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

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

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13 Atos societários

Em 10 de junho de 2024 foi realizada uma consulta formal, para consultar os cotistas a respeito da seguinte deliberação: aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

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.”

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.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 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 175;

- 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 175;
- 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 175.
- 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.

15 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%.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Informações sobre transações com partes relacionadas

Em adição ao disposto nas notas explicativas nº 11 e 12, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2024		2023	
			Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	-	193	-	185

Securitizadora	Código Cetip	Quantidade	Valor de mercado
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	18I0295355	153	3.637
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21G0707741	3.194	2.430
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0146621	13.395	10.281
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0870291	11.852	13.916
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	22D0891481	10.400	11.213

17 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 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 Demandas judiciais

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

19 Outras informações

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,

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 financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

20 Eventos subsequentes

Em 17 de março de 2025 através de consulta formal aos cotistas, houveram as seguintes deliberações: a) alteração do artigo 15 do Anexo I ao Regulamento do Fundo, de forma a aumentar o capital autorizado para novas emissões de cotas, independentemente de prévia aprovação da assembleia de cotistas, de R\$ 2.000.000 (dois bilhões de reais) para R\$ 5.000.000 (cinco bilhões de reais), sendo certo que o referido valor deverá ser atualizado anualmente segundo a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”). b) a aquisição, pelo Fundo, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da RCMV 175, de quaisquer valores mobiliários que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, geridos e/ou alienados pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do art. 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que: (i) os referidos valores mobiliários constem no rol do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como na política de investimento constante no regulamento do Fundo, e (ii) sejam atendidos os critérios listados no Anexo II da proposta (“Ativos Conflitados”), e, consequentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação. c) a autorização para a aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de ativos que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Gestor, observados os mesmos critérios de elegibilidade descritos no item “b” acima.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17