



## OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF Nº 32.006.821/0001-21

ISIN Cotas: BRARRICTF009

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"): ARRI11

### FATO RELEVANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar carteira de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22.640-102, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") da classe única do **OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.006.821/0001-21 ("Classe Única" e "Fundo", respectivamente) e a gestora do Fundo, a "**OPEN CAPITAL**" (nome fantasia de **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001-90 ("Gestora"), comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que foi aprovada, na presente data, por meio do "*Ato da Instituição Administradora da Classe Única do Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Ato do Administrador"), a 8ª (oitava) emissão de cotas da Classe Única do Fundo ("Oferta" e "Novas Cotas", respectivamente), a ser realizada no Brasil, sendo que tais Novas Cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, a ser conduzida nos termos do artigo 26, VII, "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 175", respectivamente), sob estruturação, coordenação e distribuição da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, Conjunto 92, 10º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0003-24, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder").

As principais características da Oferta estão descritas abaixo e no Ato do Administrador:

**(i) Público Alvo:** a Oferta terá como público-alvo investidores que sejam, no mínimo, (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados", respectivamente).

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

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país



que não o Brasil;

**(ii) Número da Emissão:** a Oferta representa a 8ª (oitava) emissão de Novas Cotas da Classe Única do Fundo;

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

**(iv) Montante Total da Oferta:** até R\$ 70.000.000,16 (setenta milhões de reais e dezesseis centavos), considerando o Preço de Emissão (mas sem considerar o Custo Unitário) podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em razão da utilização das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta");

**(v) Quantidade de Novas Cotas da Oferta:** até 8.254.717 (oito milhões, duzentas e cinquenta e quatro mil, setecentas e dezessete) Novas Cotas, podendo a quantidade de Novas Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

**(vi) Cotas Adicionais:** A Administradora, ouvidas as recomendações do Coordenador Líder e da Gestora, poderá optar por acrescer o Montante Total da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, até 2.063.679 (dois milhões, sessenta e três mil, seiscentas e setenta e nove) Novas Cotas ("Cotas Adicionais").

As condições estabelecidas neste documento relacionadas Custo Unitário e Preço de Subscrição por Nova Cota aplicam-se às Cotas Adicionais;

**(vii) Montante Mínimo da Oferta:** será permitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta ("Distribuição Parcial"), observado o montante mínimo da Oferta, ora estabelecido em R\$ 1.000.004,00 (um milhão e quatro reais), considerando o Preço de Emissão, correspondentes a 117.925 (cento e dezessete mil, noventas e vinte e cinco) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado ao investidor, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta, ou do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, de acordo com os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Investimentos



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

**(viii) Preço de Emissão por Nova Cota:** o Preço de Emissão de cada Nova Cota será de R\$ 8,48 (oito reais e quarenta e oito centavos), considerando o valor patrimonial das cotas da Classe Única do Fundo em 30 de setembro de 2024, conforme o artigo 15, Anexo I, do Regulamento ("Preço de Emissão");

**(ix) Custo Unitário:** adicionalmente ao Preço de Emissão, os Investidores deverão arcar com o valor de R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) por Nova Cota, o qual é equivalente a um percentual fixo de 3,07% (três inteiros e sete centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas e o Montante Total da Oferta ("Custo Unitário"), sendo certo que, após a data de liquidação da Oferta, caso seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário é superior ao montante necessário para cobrir os valores de contraprestação ao serviço de distribuição de Novas Cotas e *gross-up* ("Gastos") atrelados à realização da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio da Classe Única, em favor de todos os Cotistas detentores de cotas de emissão do Fundo, proporcionalmente rateado em futura distribuição de rendimentos. Eventual saldo remanescente distribuído a título de rendimentos, advindo da sobra de montante superior ao necessário para cobrir os Gastos não será levado em consideração para fins de cálculo da taxa de performance do Gestor. Os demais custos da Oferta serão arcados pelo Fundo;

**(x) Preço de Subscrição por Nova Cota:** o valor a ser integralizado por cada Investidor será equivalente ao somatório do: (i) Preço de Emissão, e (ii) do Custo Unitário, totalizando R\$ 8,75 (oito reais e setenta e cinco centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição");

**(xi) Aplicação Mínima por Investidor:** cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 01 (uma) Nova Cota, equivalente a R\$ 8,48 (oito reais e quarenta e oito centavos), sem considerar o Custo Unitário ("Aplicação Mínima Inicial").

Não há valor máximo de aplicação por investidor em Novas Cotas do Fundo.

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

**(xiii) Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da Oferta:** as Novas Cotas serão subscritas pelo **(a)** Cotista que exercer seu Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras



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

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

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

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

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

**a.** *período para exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência"):* 10 (dez) dias úteis, para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 09 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 8º (oitavo) dia útil da data de divulgação do Ato do Administrador ("Data de Início do Direito de Preferência");



- b.** *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:* posição de fechamento do 5º (quinto) dia útil após a publicação do Ato do Administrador;
- c.** *proporção de subscrição:* na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 0,53831671494. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;
- d.** *procedimento para exercício do Direito de Preferência:* aos Cotistas interessados no exercício do Direito de Preferência, é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados pela respectiva corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e da Administradora; e
- e.** *negociação:* o Direito de Preferência poderá ser objeto de negociação, observados os prazos do cronograma da Oferta.

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

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

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

Não será permitida ao Cotista a cessão, a qualquer título, de seus respectivos Direitos de Subscrição de



Sobras e Montante Adicional.

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

**(xxi) Cronograma da Oferta:**

#	Eventos	Data
1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Protocolo B3</li></ul>	29/10/2024
2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante;</li></ul>	01/11/2024
3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Protocolo do pedido de registro automático da Oferta junto à CVM;</li><li>• Divulgação do Anúncio de Início, Prospecto e Lâmina</li></ul>	05/11/2024
4	<ul style="list-style-type: none"><li>• Data-Base do Direito de Preferência</li></ul>	08/11/2024
5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador</li><li>• Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador</li></ul>	13/11/2024
6	<ul style="list-style-type: none"><li>• Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador</li></ul>	25/11/2024
7	<ul style="list-style-type: none"><li>• Encerramento do Período de Exercício do Direto de Preferência na B3 (inclusive)</li></ul>	27/11/2024
8	<ul style="list-style-type: none"><li>• Encerramento do Período de Exercício do Direto de Preferência no Escriturador (inclusive)</li></ul>	28/11/2024
9	<ul style="list-style-type: none"><li>• Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador</li></ul>	29/11/2024
10	<ul style="list-style-type: none"><li>• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</li></ul>	02/12/2024
11	<ul style="list-style-type: none"><li>• Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador</li></ul>	03/12/2024



12	<ul style="list-style-type: none"><li>• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3</li></ul>	06/12/2024
13	<ul style="list-style-type: none"><li>• Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador</li></ul>	09/12/2024
14	<ul style="list-style-type: none"><li>• Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador</li></ul>	13/12/2024
15	<ul style="list-style-type: none"><li>• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional</li></ul>	16/12/2024
16	<ul style="list-style-type: none"><li>• Início do Período de Subscrição</li></ul>	17/12/2024
17	<ul style="list-style-type: none"><li>• Encerramento do Período de Subscrição</li></ul>	02/05/2025
18	<ul style="list-style-type: none"><li>• Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta</li></ul>	05/05/2025

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

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



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

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 01 de novembro de 2024.

---

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

*Administradora*