

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 6ª EMISSÃO DO

## OPEN K ATIVOS E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (ARR11)

No montante de, inicialmente,

**R\$ 40.000.006,12**

(quarenta milhões, seis reais e doze centavos)

Coordenador líder

**Guide**  
investimentos

Gestor

 **Open Kapital**

Administrador

  
**OLIVEIRA TRUST**

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

---



## DISCLAIMER

---

(i) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA, O FUNDO, À B3 E À CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO; e (ii) O INVESTIMENTO NA OFERTA TRATA-SE DE UM INVESTIMENTO DE RISCO; e (iii) O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE OS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS



---

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Seleção de Ativos



Fonte: Interno

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Comitê de Crédito



01

### Emissor, Devedor e Garantidor

- < Avalia o veículo de investimentos e suas características legais
- < Avalia a empresa devedora ou garantidora da emissão, situação econômica (ativo, passivo e lucratividade)
- < Histórico (região de atuação, reputação, realizações, capacidade técnica de execução e outros).

02

### Capacidade de Pagamento

- < Compara a geração de caixa do lastro, com as obrigações da emissão e os eventuais mecanismos de reforço ou subordinação
- < Avalia o nível de concentração de risco no lastro (ou nas garantias de crédito vinculadas)
- < Verifica o histórico de vacância, inadimplência, distratos e novas contratações, relativas ao lastro apresentado

03

### Capacidade de Recuperação

- < Avalia o valor esperado das garantias reais vinculadas a emissão vis-a-vis seus respectivos laudos externos de avaliação
- < Verifica a constituição das garantias e seus devidos registros legais
- < Valida a Legal Opinion da emissão e a auditoria legal realizada sobre a(s) garantia(s) real(is)

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ARRI1 – Pipeline Indicativo<sup>1</sup>

Ativo	Indexador	Taxa	% Alocação	Duration (anos)	LTV	Segmento
CRI 1	IPCA+	13,00%	25,8%	2,6	62,0%	Loteamento
CRI 2	IPCA+	12,68%	25,8%	3,1	37,0%	Hotelaria
CRI 3	IPCA+	10,00%	23,2%	4,2	66,0%	Energia
CRI 4	IPCA+	12,68%	7,7%	2,1	32,5%	Loteamento
CRI 5	IPCA+	12,68%	7,7%	2,9	66,0%	Incorporação
Caixa	CDI	100% CDI	9,7%	-	-	-

Fonte: Open Kapital

<sup>1</sup> A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ARRI11 – Carteira Pós-Alocação

Característica	Carteira Atual (dez/23)	Pipeline	Final	
# Operações	23	5	28	Maior diversificação do PL do Fundo
LOAN-TO-VALUE (LTV)	49%	53%	52,6%	
Patrimônio Líquido (R\$ MM)	118	40	158	Aumento do PL leva a aumento de liquidez no mercado secundário (B3)
% Alocado em Inflação	99%	100%	99%	
% Alocado em CDI	1%	0%	1%	
Taxa Média (Inflação+)	10,9%	11,2%	11%	Aproveitar momento de mercado para alocar em operações com spread favorável nos mercados primário e secundário

Fonte: Open Kapital

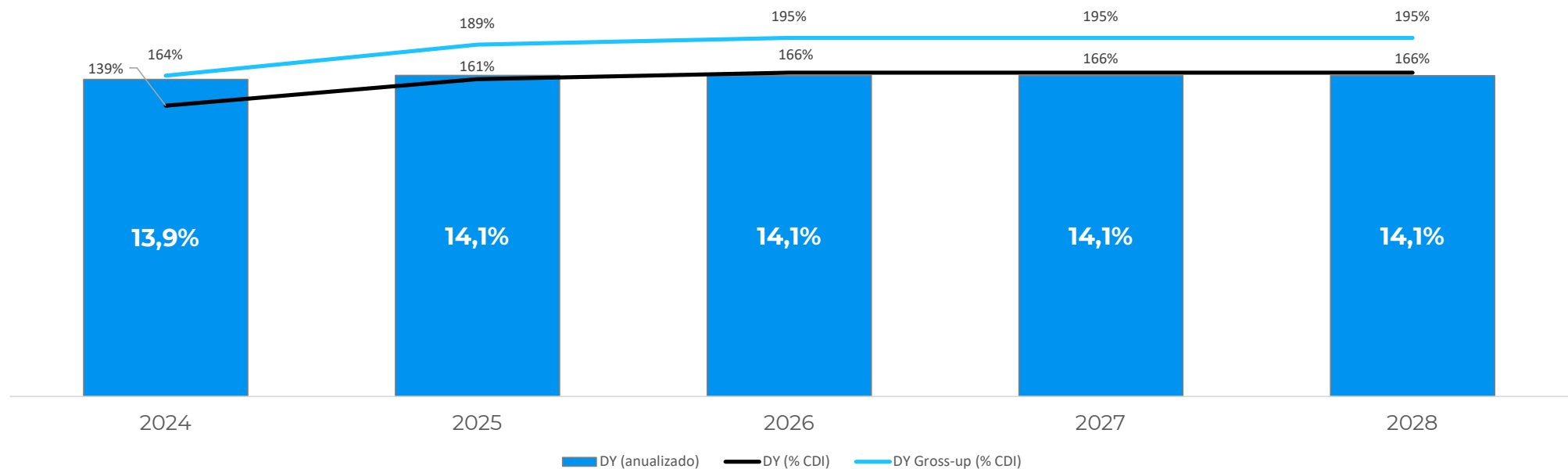
1 A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ARR11 – Expectativa de Resultado

### Expectativa de Dividendos<sup>1</sup>



Fonte: Open Kapital

<sup>1</sup> A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ARRI11 – Termos e Condições da Oferta

<b>Fundo</b>	Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
<b>Emissão</b>	Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 6ª Emissão
<b>Tipo e Duração do Fundo</b>	Condomínio Fechado, não sendo admitido o resgate de Cotas antes da liquidação do Fundo, com prazo indeterminado
<b>Classificação ANBIMA</b>	Gestão Ativa
<b>Montante da Oferta</b>	R\$ 40.000.006,12 (quarenta milhões, seis reais e doze centavos)
<b>Valor Mínimo da Oferta</b>	R\$ 1.000.008,19 (um milhão, oito reais e dezenove centavos)
<b>Quantidade de Novas Cotas</b>	4.479.284 (quatro milhões, quatrocentas e setenta e nove mil e duzentas e oitenta e quatro) Cotas
<b>Preço de Subscrição</b>	R\$ 9,21
<b>Público Alvo</b>	Qualificado

Fonte: Open Kapital

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## ARR11 – Cronograma<sup>1</sup>

#	Eventos	Data
1	Divulgação do Ato do Administrador e Fato RelevanteProtocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	16/fev/24
2	Divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto	16/fev/24
3	Data-Base do Direito de Preferência	21/fev/24
4	Início das apresentações a potenciais investidores e do 1º Período de Reservas	23/fev/24
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	26/fev/24
6	Encerramento do Período de Exercício do Direto de Preferência na B3 (inclusive)	07/mar/24
7	Encerramento do Período de Exercício do Direto de Preferência no Escriturador (inclusive)	08/mar/24
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	08/mar/24
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	11/mar/24
10	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	12/mar/24
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	15/mar/24
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	18/mar/24
13	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	22/mar/24
14	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	25/mar/24
15	Encerramento do 1º Período de Reserva	26/mar/24
16	Procedimento de 1ª Alocação	26/mar/24
17	Data da 1ª Liquidação da Oferta	26/mar/24
18	Início do 2º Período de Reserva	01/abr/24
19	Encerramento do 2º Período de Reserva	15/abr/24
20	Procedimento de 2ª Alocação	15/abr/24
21	Data da 2ª Liquidação	17/abr/24
22	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	19/abr/24

<sup>1</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

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

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

---

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

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

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

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

**Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização.** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

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

---

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

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

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

---

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

**Risco tributário.** A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

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

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

---

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

---

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

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

---

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

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

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

---

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

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

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

**Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI.** O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

---

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



• Open Kapital



## Sede

Rua Casa do Ator, 1117  
Vila Olímpia  
São Paulo - SP

## Contato



(11) 2359-6456



[arri11@arri11.com.br](mailto:arri11@arri11.com.br)



@fundoarri



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



**Guide**  
investimentos



## Sede

Av. Brigadeiro Faria Lima,  
3064  
Jardim Paulistano  
São Paulo - SP

## Contato



(11) 3003-4557



[mercadodecapitais@guide.com](mailto:mercadodecapitais@guide.com.br)



.br



[www.guide.com.br](http://www.guide.com.br)



**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**