PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO

ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 50.275.622/0001-09

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em 11 de abril de 2023, sob o nº 0323030

Código ISIN: BR0GJPCTF001

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa - **Segmento de Atuação:** Residencial

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/148, em 27 de setembro de 2023

Administradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Gestor

OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

CNPJ/MF nº 43.231.396/0001-90
Rua Casa do Ator, nº 1.117, conjunto 133-A, Vila Olímpia, CEP: 04546-004
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

NO MONTANTE DE ATÉ

R$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

ANBIMA
Autorregulação

O **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 50.275.622/0001-09 ("Fundo"), representado por sua administradora, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora"). A carteira do Fundo é gerida pela **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001-90, com sede na Rua Casa do Ator, 1117, Conjunto 133-A, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04546-004, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 19.413, expedido em 22 de dezembro de 2021 ("Gestora"). O Fundo terá como consultor imobiliário a **ROHT SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.601.695/0001-68, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nove de Julho, nº 5143, 8º andar, conjunto 81, CEP 01407-200 ("Consultor Imobiliário"). A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada acima ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 (conforme qualificada abaixo) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio da "*Deliberação de Constituição do Roht Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 10 de abril de 2023 ("Instrumento Particular de Constituição do Fundo"), o qual aprovou o regulamento do Fundo, conforme alterado pela última vez em 12 de setembro de 2023, por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Roht Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Ato do Administrador" e "Regulamento", respectivamente).

O Fundo foi registrado na CVM em 11 de abril de 2023 sob o nº 0323030. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", datado de 03 de janeiro de 2022, conforme alterado ("Código ANBIMA").

O Fundo está realizando uma oferta pública inicial de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160/22"), de 500.000 (quinhentos mil) cotas ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por cada Cota ("Preço de Emissão") perfazendo o montante total de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), desde que subscritas e integralizadas 50.000 (cinquenta mil) Cotas, correspondente a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Não será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, podendo um único Investidor subscrever a totalidade das Cotas do Fundo, desde que observado o investimento mínimo por Investidor de 01 (uma) Cota, equivalente a R$ 100,00 (cem reais) ("Investimento Mínimo por Investidor").

As Cotas serão registradas para distribuição pública e liquidação perante a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme acima qualificada, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração e custódia das Cotas de emissão do Fundo ("Escriturador"), além dos serviços de Administradora. As Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no ambiente do Escriturador após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"). O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas.

OS VALORES MOBILIÁIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA SERÃO REGISTRADOS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E/OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Este prospecto ("Prospecto") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém, não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua Política de Investimento e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente à Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Identificação das Pessoas Envolvidas" (página 47) deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*", PREVISTOS NAS PÁGINAS 17 E SEGUINTES.

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 AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA CONCEDIDO EM 27 DE SETEMBRO DE 2023. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER

VÓRTX

GESTOR

Open Kapital

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

ROHT

ASSESSOR LEGAL

ibsadv

A data deste Prospecto é 27 de setembro de 2023

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O ADMINISTRADOR PODE RECEBER REMUNERAÇÃO PELA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE O FUNDO APLICA, A QUAL PODE SER DIFERENCIADA EM FUNÇÃO DOS DIVERSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO RECEBENDO APLICAÇÕES.

O GESTOR (E/OU O ADMINISTRADOR) DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AOS OBJETIVOS E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO, AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 1

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 9

2.1. Breve descrição da Oferta 10
2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento 10
2.3 Identificação do Público-Alvo 10
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 11
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 11
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 11
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas 12

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 13

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 14
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 16
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 16

4. FATORES DE RISCO 17

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor ... 18
Riscos Macroeconômicos e Regulatórios: 18
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização 18
Riscos de mercado 19
Riscos do Fundo: 19
Riscos de não realização do investimento 19
Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos 19
Riscos atrelados aos ativos investidos 19
Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores 20
Riscos de crédito 20
Risco de Liquidez 20
Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários 20
Risco de concentração da carteira do Fundo 20
Risco relativo à concentração e pulverização 21
Risco de diluição da participação do Cotista 21
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas 21
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação 21
Risco regulatório 21

Riscos de despesas extraordinárias 22
Risco dos Ativos Imobiliários: 22
Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários 22
Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação 22
Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo 22
Risco de reclamações de terceiros 22
Risco de despesas extraordinárias 22
Riscos ambientais 22
Risco de desapropriação 23
Risco de sinistro 23
Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas 23
Risco de Descontinuidade 23
Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários 23
Riscos Referentes à Primeira Emissão: 23
Risco de Conflito de Interesses 23
Outros Riscos: 23
Demais riscos 23

5. CRONOGRAMA 24

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando: 25

5.1.1 As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta 25

5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral 26

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência 26

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 27

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 28

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 28

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 28

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação. 28

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 29

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 30

7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 30

7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 30

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 33

8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida 34

8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 34

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 34

8.4. Regime de Distribuição 34

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa 34

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado 34

8.7. Formador de mercado 34

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável 34

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 34

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 35

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 36

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 37

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 38

Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escrituradora/ Consultor Imobiliário/Consultor Jurídico com o Gestor 38

Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escrituradora com o Auditor Independente 38

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente 38

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes 38

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 39

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 40

Contrato de Distribuição 40

Hipóteses de Resilição do Contrato de Distribuição 40

Condições Precedentes da Oferta 41

Remuneração 41

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados. 41

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 42

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência 43

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 44

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 45

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos Auditores Independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 45

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 47

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor 48

14.2. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 48

14.3. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 48

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM 48

14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado 49

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto 49

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 50

15.1 Tributação 51

Regras de Tributação do Fundo 51

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo 51

Tributação Aplicável ao Fundo 51

IOF/Títulos 51

Imposto de Renda 51

Outras Considerações 52

ANEXOS **53**

ANEXO I – ATO DA ADMINISTRADORA 54

ANEXO II – REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO 56

ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE 106

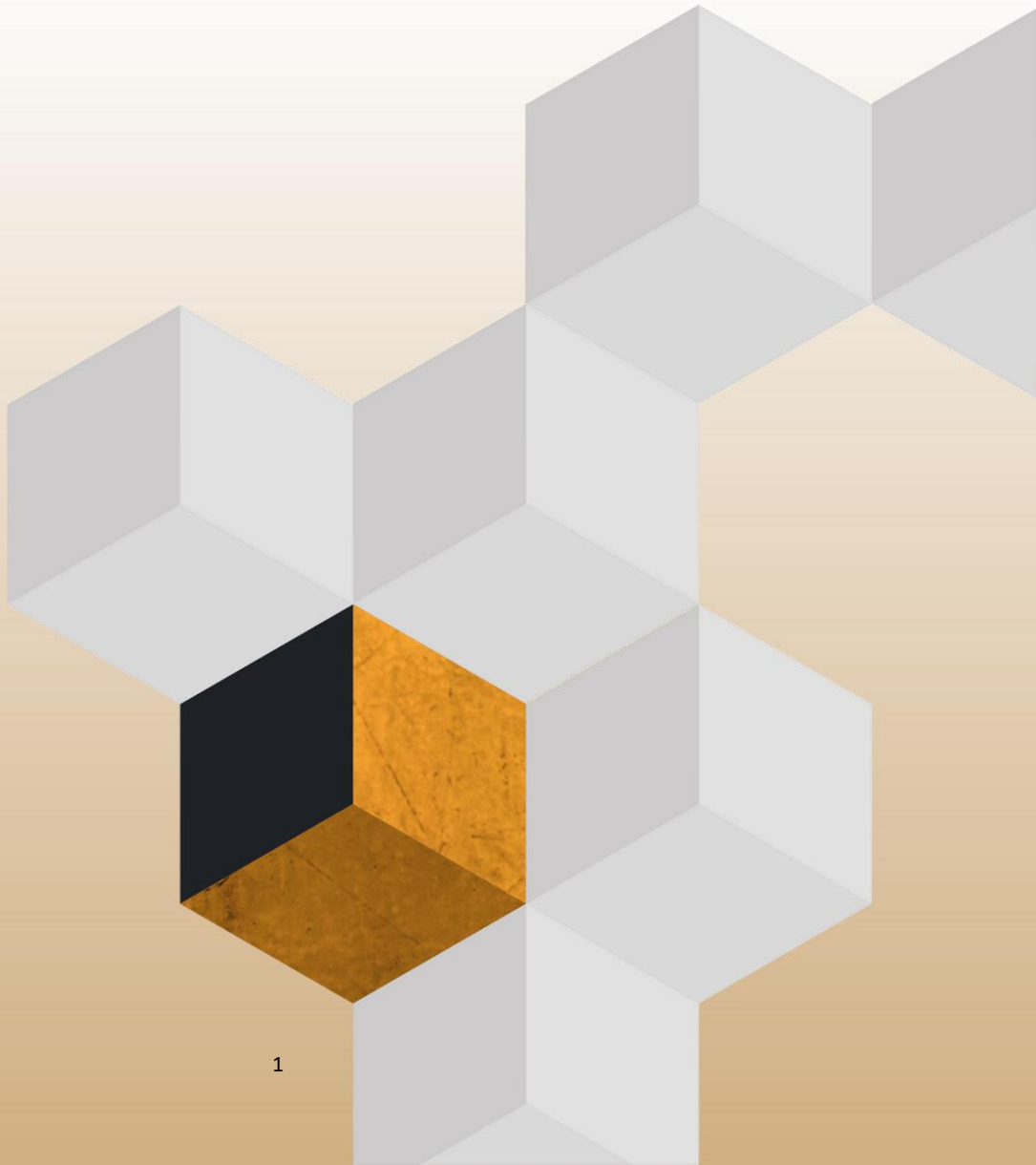
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160) 121

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA GESTORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160) 123

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160) 125

ANEXO VII – ANEXO 39-V 127

DEFINIÇÕES



Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

"Administradora":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020;
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Assembleia" ou "Assembleia Geral de Cotistas":	A assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no artigo 36 e seguintes do Regulamento do Fundo;
"Ativos Imobiliários":	São os seguintes ativos: imóveis urbanos, incluindo, mas não se limitando, a casas e apartamentos residenciais, salas e lajes comerciais, terrenos e lotes, localizados no território Nacional, em sua integralidade ou de forma fracionada, pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, que sejam passíveis de aquisição pelo Fundo, que se enquadrem em um dos seguintes critérios: (a) que sejam adquiridos em leilões ou vendas judiciais, ou em processos de execução judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou falência; (b) que estejam sujeitos a ônus reais ou outros gravames contratuais, legais, judiciais ou administrativos, inclusive penhoras, arrestos, arrolamentos e/ou indisponibilidade; (c) oriundos de carteiras imobiliárias de instituições financeiras e que tenham alguma das características mencionadas nos itens (a) e/ou (b) acima, cujas aquisições serão realizadas tendo como objetivo principal a venda; e (d) imóveis em geral;
"Auditor Independente":	A sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente contratada pelo Fundo;
"BACEN":	O Banco Central do Brasil;
"Boletim de Subscrição":	O boletim de subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, Cidade e Estado de São Paulo, CEP 01010-901;
"Capital Comprometido":	Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;
"Capital Comprometido do Cotista":	Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;
"Capital Integralizado":	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo;
"CNPJ/MF":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado de tempos em tempos;
"Código Civil Brasileiro":	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Comitê de Investimentos":	É o comitê descrito no Capítulo XX do Regulamento do Fundo;
"Compromisso de Investimento":	O "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento*" assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas de capital para tanto por parte do Administrador;
"Contrato de Consultoria":	O "*Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*", celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário;
"Consultor Imobiliário":	O Fundo terá como consultor imobiliário a **ROHT SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 35.239.232.118, em sessão de 31/05/2022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.601.695/0001-68, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nove de Julho, nº 5143, 8º andar, conjunto 81, CEP 01407-200;
"Consultor Jurídico":	O consultor jurídico indicado pelo Consultor Imobiliário;
"Contrato de Distribuição":	Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Roth Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 12 de setembro de 2023 entre o Fundo, a Administradora (na qualidade de representante do Fundo), a Gestora e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Contrato de Gestão":	O "*Instrumento Particular de Prestação de Serviço de Gestão de Carteira De Fundos De Investimento*", assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador e pelo Gestor;

“Coordenador Líder”:	A **VÓTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
“Cotas”:	São as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;
“Cotistas”:	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo;
“Custodiante”:	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., qualificada acima, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de custódia de ativos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.208, de 30 de agosto de 2016;
“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“Data da 1ª Integralização de Cotas”:	A data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo;
“Decreto nº 6.306/07”:	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
“Derivativos”:	Significa operações com derivativos que podem vir a ser celebradas pelo Fundo exclusivamente para proteção contra as taxas de atualização e/ou correção aplicáveis às obrigações do Fundo, e sua variação, decorrentes das posições detidas à vista, até o limite dessas, nos termos da política de investimento em derivativos.
“Dia(s) Útil(eis)”:	Qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
“Distribuição de Rendimentos”:	É a distribuição de rendimentos do Fundo, realizada na forma e nos termos do artigo 62 do Regulamento;
“Escriturador de Cotas” ou “Escrituradora”:	A **VÓTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
“FII”:	Os Fundos de Investimento Imobiliário;
“Fundo”:	O **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei Federal nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
“Gestor”:	A **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o no 43.231.396/0001-90, com sede na Rua Casa do Ator, nº 1.117, conjunto 133-A, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, Estado de São

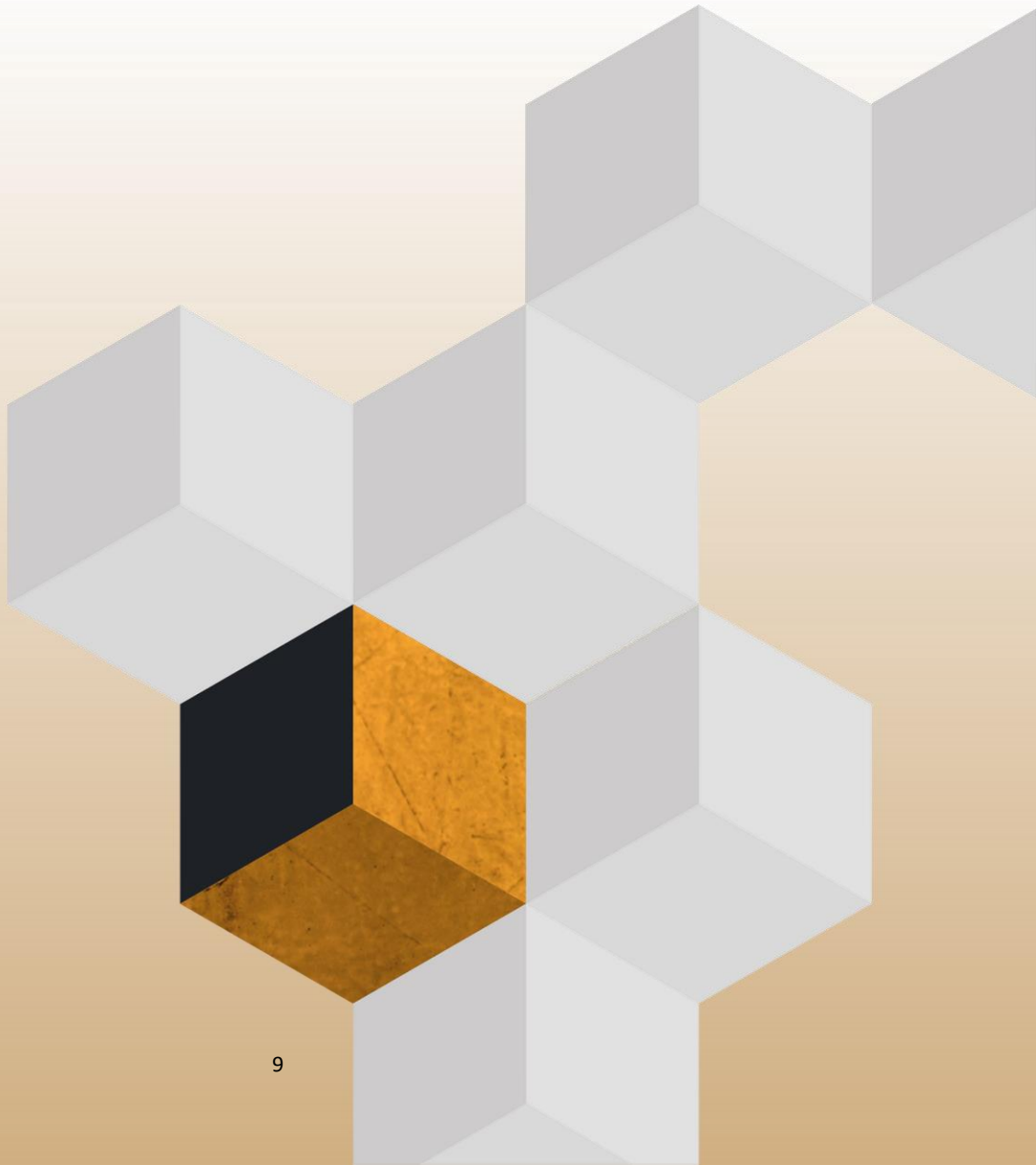
	Paulo, CEP: 04546-004, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 19.413;
"IGP-M":	O Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"IPCA":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Instrução CVM nº 472/08":	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 516/11":	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011;
"Instrução CVM nº 555/14":	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Investidores Qualificados" ou "Investidores":	São considerados Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores qualificados.
"Investimento Mínimo por Investidor"	O investimento mínimo por Investidor será de 01 (uma) Cota, equivalente a R$ 100,00 (cem reais);
"Lâmina da Oferta":	Documento que tem por objetivo resumir as principais características deste Prospecto;
"Laudo de Avaliação":	Laudo de avaliação judicial ou elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;
"Lei nº 6.404/76":	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
"Lei nº 8.245/91":	A Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
"Lei nº 8.668/93":	A Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“Lei nº 9.779/99”:	A Lei Federal 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que alterou a legislação do Imposto de Renda, relativamente à tributação dos FII, dentre outras disposições;
“Lei nº 11.033/04”:	A Lei Federal nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que alterou a tributação do mercado financeiro e de capitais, dentre outras disposições;
“Mercado Secundário”:	Qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;
“Montante Mínimo da Oferta”	R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente a 50.000 (cinquenta mil) cotas;
“Montante Total da Oferta”:	Até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas;
“Oferta”:	Oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo;
“Outros Ativos”:	a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional; b) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou d) caixa; e) 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; f) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); g) Letras Hipotecárias (“LH”); h) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); i) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; j) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e k) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável;
“Patrimônio Líquido”:	É a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;
“Período de Distribuição”:	O período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Regulamento;
“Pessoa(s) Ligada(s)”:	Consideram-se pessoas ligadas: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor imobiliário especializado, de seus administradores e acionistas; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor imobiliário especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor imobiliário especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

“Política de Investimento”:	A Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VII do Regulamento;
“Prazo de Duração”:	O Fundo terá prazo de duração indeterminado, conforme previsto no artigo 1º, do Regulamento;
“Preço de Emissão”:	R$ 100,00 (cem reais) cada cota;
“Prospecto”:	O presente Prospecto do Fundo;
“Primeira Emissão”:	É a primeira emissão de Cotas do Fundo, em série única, no montante de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160;
“Público-alvo”:	O Fundo é destinado exclusivamente aos investidores qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
“Regulamento”:	É o regulamento do Fundo devidamente atualizado, datado de 12 de setembro de 2023.
“Representante(s) dos Cotistas”:	Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25, da Instrução CVM nº 472/08;
“Resolução CMN nº 4.373/14”:	É a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais, dentre outras disposições;
“Resolução CVM 11”:	É a Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”:	É a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“Resolução CVM 160”:	É a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
“Resolução CVM 175”:	É a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
“Reserva de Contingência”:	A reserva de contingência constituída para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência;
“Taxa de Administração”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Capítulo III do Regulamento;

“Taxa de Consultoria”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Capítulo III do Regulamento.
“Taxa de Consultoria Complementar”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Capítulo III do Regulamento.

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1. Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Coordenador Líder") e concomitantemente administradora do Fundo ("Administradora"), de acordo com a Resolução CVM 160/22 e a Instrução CVM nº 472/08, nos termos e condições do regulamento do Fundo, constituído em 10 de abril de 2023, por meio da "*Deliberação de Constituição do Roht Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Instrumento de Constituição" e "Fundo", respectivamente), do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento Roht Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 12 de setembro de 2023, que aprovou a alteração do regulamento do Fundo, instituindo sua versão vigente ("Ato de Administrador" e "Regulamento", respectivamente) e do "*Contrato de Prestação de Serviços de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Roth Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 12 de setembro de 2023, entre o Fundo, representado por sua Administradora, o Coordenador Líder e o Gestor.

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, inciso (b), da Resolução CVM 160 ("Oferta").

2.2. Apresentação de classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas do Fundo: (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa, sendo integralizadas à vista e em moeda corrente nacional ou mediante Chamada de Capital; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução nº 472/08.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

2.3 Identificação do Público-Alvo

A Oferta será destinada a Investidores que atendam às características de Investidor Qualificado, assim definido nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

Uma vez que é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo:

I admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XII do Regulamento;

II dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

III poderá prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual Taxa de Consultoria Complementar, definindo suas respectivas bases de cálculo; e

IV poderá prever a existência de Cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

Os valores mobiliários objeto da presente Oferta poderão ser admitidas à negociação nos mercados de bolsa ou balcão organizado, administrados e operacionalizados pela B3.

As Cotas poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, no mercado secundário após a divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, do "Anúncio de Encerramento da Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas do Roht Fundo de Investimento Imobiliário", elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"), nas páginas da rede mundial de computadores (a) da Administradora; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder (conforme definido abaixo); e (d) da CVM e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, bem como a divulgação da distribuição de rendimento *pro rata*, caso aplicável, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. A negociação das Cotas ao público investidor no geral no mercado secundário, está sujeita ao período de vedação por 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O Preço de Emissão das Cotas do Fundo, objeto da Primeira Emissão, aprovado pela Administradora por meio do Ato do Administrador, será de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Integralização"), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento de Distribuição.

Não haverá Custo Unitário de distribuição para a Primeira Emissão.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da oferta é de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Integralização ("Montante Total da Oferta"), sendo admitida a distribuição parcial das Cotas, prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

Não será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição do montante mínimo da Oferta, a saber, 50.000 (cinquenta mil) Cotas, correspondente a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, irão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas

A quantidade de Cotas da Oferta será de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, a serem subscritas e integralizadas pelo Preço de Integralização, devendo alcançar o Montante Total da Oferta, a serem integralizadas à vista ou por meio de Chamadas de Capital, conforme previsto no Regulamento e nos termos do Boletim de Subscrição e/ou do Compromisso de Subscrição, conforme o caso.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS



3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Conforme a Política de Investimentos do Fundo, estabelecida no Regulamento, o Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliário pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, conforme ratificação realizada pelo Comitê de Investimentos, nos termos do Regulamento. Os recursos do Fundo não aplicados em Ativos Imobiliários serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento dos encargos do Fundo previstos no Regulamento.

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em todo o território nacional, gravados, ou não, com ônus reais, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos.

O Fundo deverá observar os seguintes procedimentos em relação aos investimentos em Ativos Imobiliários, exceto se deliberado de forma diversa pelo Comitê de Investimentos:

I. A exposição a um único Ativo Imobiliário não poderá ser superior a 10% (dez por cento) do Capital Comprometido do Fundo, observados os prazos previstos no Art. 107, II, da Instrução CVM nº 555/14;

II. Até que pelo menos 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo seja integralizado e investido em Ativos Imobiliários, o Consultor Imobiliário não poderá realizar investimentos em Ativos Imobiliários, diretamente ou por meio de outros veículos de investimento de que participe, sem apresentá-los previamente ao Gestor para avaliar potencial investimento pelo Fundo;

III. O Fundo poderá co-investir, com terceiros, em Ativos Imobiliários desde que o Fundo, representado pelo Gestor, e desde que recomendado pelo Consultor Imobiliário, tenha poder de veto nas decisões estratégicas relativas ao investimento, conforme regras a serem definidas em instrumento próprio a ser celebrado entre o Fundo e o terceiro;

IV. O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para proteção contra as taxas de atualização e/ou correção aplicáveis às obrigações do Fundo, e sua variação, decorrentes das posições detidas à vista, até o limite dessas. O Gestor deverá observar os seguintes critérios:

a. Contrato de Swap ("Contrato de Swap"): As operações de swap, Interest Rate Swap ("Swap") contemplam derivativos em que o Fundo deverá realizar pagamento de uma determinada taxa à contraparte e esta última deverá realizar pagamentos de uma outra taxa ao Fundo, estas acordadas na data da operação, podendo as taxas serem pré ou pós fixadas. Os contratos aqui descritos serão realizados no mercado de balcão, mediante contratação de qualquer instituição financeira cuja classificação de risco (rating) pela Agência de Classificação de Risco seja superior a "AA+(bra)". O risco na liquidação do Swap está relacionado à capacidade da contraparte Swap cumprir com suas obrigações, nos termos do respectivo contrato ("Contraparte Elegível Swap");

b. Contrato de Futuro de Cupom de IPCA ("Futuro DAP"): Estas operações envolvem contratos futuros que negociam sob o código DAP na B3. O contrato funciona como uma ferramenta de proteção contra flutuações da taxa de juro real brasileira. O cupom de IPCA é a taxa de juro real calculada pela diferença entre a taxa média dos depósitos interfinanceiros de um dia (DI) e a inflação medida pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Considerando um título sem pagamento de fluxos de juros intermediários, ou seja, sem pagamento de cupom, o Contrato Futuro de Cupom de IPCA se mostra um instrumento de proteção equivalente, pois ele replica o valor presente de um financeiro descontado por uma taxa de juro real;

c. Estas operações serão registradas nos sistemas da B3, com ou sem garantia de contraparte central, ou em qualquer outro sistema ou câmara de custódia e liquidação financeira de valores mobiliários autorizados pelo Banco Central ou pela CVM; e

d. O Fundo realizará, mensalmente, a marcação a mercado das operações de Swap.

Observadas as recomendações do Consultor Imobiliário e validadas pelo Gestor, o Fundo poderá antecipar com terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá antecipar o recebimento de quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os *quóruns* previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ter sua alienação recomendada pelo Gestor ao Administrador, mediante a recomendação e a assessoria do Consultor Imobiliário, observadas as deliberações do Comitê de Investimentos, observado que a negociação dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverá ser realizada após a avaliação, pelo Gestor, das recomendações do Consultor Imobiliário.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As contratações das empresas apontadas expressamente no regulamento e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas não serão consideradas, para quaisquer fins e em quaisquer hipóteses, como conflito de interesse entre o Fundo, Gestor, Consultor Imobiliário e Consultor Jurídico.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo; (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; (d) formador de mercado para as cotas do Fundo; e (e) consultoria jurídica especializada, envolvendo a propositura de quaisquer ações ligadas aos ativos do fundo; e

V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Consideram-se pessoas ligadas:

I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou Consultor Imobiliário.

As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 27 do Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração do Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Não aplicável.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Caso o Montante Total da Oferta não seja atingido, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão do Gestor em Ativos Imobiliários a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.

4. FATORES DE RISCO



4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Além disso, dado que o objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, os quais, por definição, são imóveis que apresentam perfil de ativos estressados, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade de ativos. Mesmo que o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestor ou coordenadores das ofertas de Cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA ABAIXO E NO REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos do Fundo:

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas 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. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos ativos investidos

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio da alienação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo, admitida a sua locação. Os Ativos Imobiliários, que serão investidos pelo Fundo, são, por definição, ativos que estejam embaraçados de alguma forma permitindo ao Fundo a compra desses ativos por um valor abaixo do valor de mercado com a posterior alienação do ativo já desembaraçado a um valor maior, assim permitindo a rentabilidade dos Cotistas. Entretanto, pela natureza dos Ativos Imobiliários, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, bem como a ocorrência de eventos posteriores poderão: (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; e/ou (b) comprometer a eficácia e/ou a exequibilidade de eventuais contratos imobiliários que tenham por objeto Ativos Imobiliários, podendo resultar na resilição de tal instrumento, em ambos os casos, o Fundo e seus cotistas poderão sofrer perdas. Tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, dos seus direitos reais sobre Ativos Imobiliários. Dada a natureza dos Ativos Imobiliários passíveis de aquisição pelo Fundo, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Ativos Imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento,

todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Ativos Imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas. O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir: (i) o fato de os Ativos Imobiliários não possuírem liquidez e estarem embaraçados; (ii) o Fundo poderá não auferir lucros durante o período no qual realizará a aquisição dos Ativos Imobiliários, sem que haja a previsão de venda dos Ativos Imobiliários durante esse período; e (iii) Ainda que o Fundo venha a auferir lucro durante o período de investimento, os Cotistas, por meio de Assembleia Geral de Cotistas, poderão decidir pelo reinvestimento do lucro auferido pelo Fundo nos Ativos Imobiliários do Fundo, nos termos do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC.

Riscos de crédito

Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco 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, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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 relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser composta pelos Ativos Imobiliários, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre estes, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

A Lei nº 8.668/93 estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 8.668/93, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

(ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório

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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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.

Risco dos Ativos Imobiliários:

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como aluguéis, dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo

Caso os Ativos Imobiliários venham a ser objeto de locação pelo Fundo, a qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão de aquisição dos Ativos Imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Descontinuidade

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de: (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos; ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Riscos Referentes à Primeira Emissão:

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Outros Riscos:

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

5. CRONOGRAMA



5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando:

5.1.1 As datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

#	Eventos	Data
1	Divulgação do Ato do Administrador e Registro da Oferta na CVM	27/09/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto da Oferta	27/09/2023
3	Início do Período de Subscrição	29/09/2023
4	Encerramento do Período de Subscrição	26/03/2024
5	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	27/03/2024

**Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta") e do Anúncio de Início ("Anúncio de Início").*

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à oferta, manifestação de revogação da aceitação à oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora:

https://vortx.com.br/investidor/fundos-investimento (neste website, digitar "Roht Fundo de Investimento Imobiliário" no campo de pesquisa, selecionar "Documentos" e localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

Gestora:

http://openkapital.com.br/#docs (neste website, localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

Coordenador Líder:

https://vortx.com.br/investidor/fundos-investimento (neste website, digitar "Roht Fundo de Investimento Imobiliário" no campo de pesquisa, selecionar "Documentos" e localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

CVM:

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", no menu à esquerda, em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Consulta de Informações", procurar pelo "Roht Fundo de Investimento Imobiliário" na coluna "Emissor", selecionar "Cotas de FII" na coluna "Valor Mobiliário", clicar sobre o ícone "Filtrar", posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna "Ações", e, localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Fundos.net (administrado pela B3):

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Roht Fundo de Investimento Imobiliário", clicar sobre o botão "Continuar" e sobre "Roht Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui", ao final da página para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

5.1.2. Os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM 160 e das disposições do Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de Registro Automático. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas na Primeira Emissão é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início de distribuição, observado o disposto da Resolução CVM 160.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e, conforme o caso, o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização. E, cada subscritor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.

Exceto se de outra forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição, a integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até (10) dias úteis contados do recebimento da Chamada de Capital a ser enviada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta e todos os atos de aceitação serão cancelados. Caso a Oferta seja suspensa, o Coordenador Líder deverá comunicar o Investidor para que, em até 5 (cinco) dias úteis da comunicação, informe sua decisão de desistência, ou não, à Oferta. Tanto no caso de cancelamento, quanto no caso de desistência da Oferta, o Investidor que já tiver aceitado a Oferta terá os valores investidos integralmente restituídos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que a presente Primeira Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, ainda não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Conforme disposto no artigo 47 do Regulamento, após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer: (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

Nesse caso, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas e, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, e no Regulamento.

Sem prejuízo à deliberação de emissão de novas Cotas pela Assembleia Geral, o Administrador, conforme recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas do Fundo mediante Instrumento Particular do Administrador, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, até o limite de capital total ofertado de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) pelo Fundo ("Capital Autorizado"), sendo certo que o montante total da Oferta da Primeira Emissão não utilizará o Capital Autorizado.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que esta é a Primeira Emissão, não se aplica a diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.

Considerando que se trata da Primeira Emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e do Gestor, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo em R$ 100,00 (cem reais) até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas da presente Primeira Emissão estarão sujeitas às restrições de negociação descritas no Artigo 86 da Resolução CVM 160, sendo certo que a revenda somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de FII encontram baixa ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado organizado de valores mobiliários. Além disso, os FII que têm a forma de condomínio fechado, como o Fundo, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 17 a 23 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Além disso, dado que o objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, os quais, por definição, são imóveis que apresentam perfil de ativos estressados, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade de ativos, um investimento que é considerado inadequado para investidores que não estão dispostos a correr esses riscos.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta, sendo certo que a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Eventual requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas, conforme determina o parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do referido protocolo na CVM e, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Administradora e da Gestora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora e o Gestor, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Administradora e pelo Gestor, não sendo necessário requerer junto a CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no §9º do art. 67 da Resolução CVM 160 e no art. 69, § 2º da mesma norma.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, conforme os artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160, a divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder através dos mesmos meios de comunicação a serem utilizados para divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, de forma que o Coordenador Líder deverá se acautelar e certificar, no momento do recebimento da manifestação do respectivo Investidor, de que ele está ciente das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o § 8º do art. 67 da Resolução CVM 160 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

No caso de modificação que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472 ("Investimentos Temporários"), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder, a Administradora e o Gestor deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do art. 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do art. 68 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto nos §4º e 5ª do art. 70 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos será devolvido ao Investidor o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Caso findo o Prazo de Colocação, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida

A Oferta está submetida às condições precedentes e hipóteses de resilição previstas no Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, nas páginas 40 a 41 deste Prospecto.

Ainda, a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a qualquer momento.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas, observado, no entanto, o montante mínimo da Oferta, de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), equivalente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento. Considerando que a presente Oferta é a Primeira Emissão para Investidores Qualificados, não haverá destinação específica.

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Primeira Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada por meio de Ato da Administradora, datado de 12 de setembro de 2023, cuja cópia encontra-se anexa ao presente Prospecto.

O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "*Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros*", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

8.4. Regime de Distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pela Administradora, conforme definido no Regulamento, sob o regime de melhores esforços de colocação.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor.

Ainda, não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas objeto da presente Oferta poderão ser admitidas à negociação nos mercados de bolsa ou balcão organizado, administrados e operacionalizados pela B3.

8.7. Formador de mercado

O Fundo não contratou Formador de Mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento ("Formador de Mercado").

A contratação de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, bem como, deve ser disponibilizado pela Administradora em sua página na rede mundial de computadores a título de ato ou fato relevante.

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez pelo Fundo.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 01 (uma) Cota, totalizando a importância de R$ 100,00 (cem reais), por investidor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo III deste Prospecto foi elaborado pelo Gestor e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário.

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472/08 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DO GESTOR.

Elencamos o documento incorporado neste Prospecto como anexo:

Anexo III - Estudo de Viabilidade

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Acerca do relacionamento entre as partes, sabe-se que, além daquele referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora, pelo Gestor e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escrituradora/Consultor Imobiliário/Consultor Jurídico com o Gestor.

A Administradora/Custodiante/Escrituradora não possui relação societária com o Gestor e o relacionamento existente entre estes, consiste na prestação dos seguintes serviços:

(i) a Administradora/Custodiante/Escrituradora atua na qualidade de administrador/custodiante/escriturador de Cotas deste Fundo gerido pelo Gestor;

(ii) o Gestor atua na qualidade de gestor deste Fundo administrado pela Administradora. Para maiores informações acessar: www.openkapital.com.br; e

(iii) a Administradora/Custodiante/Escrituradora presta os serviços de custódia financeira de ativos deste Fundo geridos pelo Gestor, nos termos de contratos de custódia devidamente assinados e registrados, sendo que, atualmente, a Administradora/Custodiante/Escrituradora presta os serviços de custódia financeira de ativos deste Fundo gerido pelo Gestor.

Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escrituradora com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente contratado poderá prestar serviços de auditoria em outros fundos de investimento administrados pela Administradora, o que não configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente contratado poderá prestar serviços de auditoria em outros fundos de investimento geridos pelo Gestor, o que não configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472/08 e do Regulamento do Fundo.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pela Administradora), o Gestor, e o Coordenador Líder para disciplinar a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e da Administradora.

A Oferta será distribuída pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, aos Investidores Qualificados.

O Coordenador Líder não será obrigado a subscrever as Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do art. 70, § 4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição em relação ao Coordenador Líder decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM 160 importa no cancelamento do registro da Oferta.

A resilição voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no §4º do art. 70 da Resolução CVM 160 não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do mesmo art. 70, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Hipóteses de Resilição do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição pode ser resilido por qualquer das partes nas hipóteses abaixo, sem quaisquer ônus, exceto quanto ao reembolso das despesas comprovadamente incorridas referentes aos serviços descritos neste Contrato de Distribuição, em até 05 (cinco) dias úteis contados da apresentação dos comprovantes pelo Coordenador Líder:

(i) imposição de exigências por parte da CVM, de tal ordem que dificultem ou tornem impossível ou inviável o registro do Fundo ou da Oferta, ou sua aprovação por aquela Autarquia;

(ii) ocorrência de eventos de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira (inclusive terrorismo e/ou guerra), no Brasil ou em qualquer outro país que tenha influência adversa no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, e que torne desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas, ou que venham a impactar o custo de captação e/ou a formação de preços das instituições financeiras;

(iii) alterações nas normas legais ou regulamentares relativas à composição e diversificação das carteiras de investidores que impeçam ou restrinjam substancialmente a aquisição, por parte de tais investidores, das Cotas emitidas pelo Fundo;

(iv) modificações das normas legais ou regulamentares relativas ao mercado financeiro e de capitais nacional, que venham, de qualquer forma, a alterar substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Oferta, tornando inviável a sua realização para qualquer uma das partes;

(v) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie e/ou aumento significativo das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data de celebração deste Contrato de Distribuição e/ou a edição de regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional;

(vi) ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior, de acordo com o artigo 393 do Código Civil brasileiro, que tornem inviável ou desaconselhável a realização da Oferta;

(vii) não cumprimento das Condições Precedentes indicadas na Cláusula Quinta do Contrato de Distribuição; e

(viii) ocorrência de qualquer alteração relevante adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais das partes.

Adicionalmente ao exposto, o Contrato de Distribuição poderá ser resilido pelas partes, de forma justificada, mediante comunicação por escrito a ser enviada às demais partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de resilição. Essa resilição será realizada sem qualquer ônus, obrigações ou custos para as partes, sendo que as partes denunciadas, a seu critério, poderão dispensar a parte denunciante do cumprimento do prazo de aviso prévio.

Condições Precedentes da Oferta

A colocação das Cotas é condicionada à satisfação das seguintes condições precedentes da distribuição ("Condições Precedentes"):

(i) obtenção, pelo Fundo, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou da Administradora, necessárias para o início da alteração/adequação da estrutura do Fundo, bem como aquelas que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados ao Fundo e à Oferta;

(ii) todas as informações fornecidas pelo Fundo e/ou pelo Administrador ao Coordenador Líder e seus respectivos assessores legais sejam corretas, completas, verdadeiras e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta; e

(iii) assinatura do Contrato de Distribuição, além das demais providências para registro da Oferta na CVM, entre o Fundo, representado pela Administradora, a Administradora e o Coordenador Líder, em termos mutuamente aceitáveis pelas partes, contendo, entre outras, as cláusulas usuais de mercado para estes tipos de instrumentos.

Remuneração

A título de remuneração pelos serviços previstos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração única e fixa correspondente a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), podendo o valor sofrer alterações caso sejam alteradas as condições da Oferta ("Remuneração").

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

Comissões e Despesas (1) (2) (3)	Custo Total da Oferta (R$)	% em Relação ao Valor da Cota da 1ª Emissão
Comissão de Estruturação	R$ 0,00	0,00%
Tributos Comissão de Estruturação	R$ 0,00	0,00%
Comissão de Distribuição	R$ 25.000,00	0,05%
Total de Comissionamento	R$ 25.000,00	0,05%
Advogados	R$ 21.645,03	0,04%
Taxa de Registro CVM	R$ 15.000,00	0,03%
Taxas B3	R$ 14.500,00	0,03%
Outras Despesas	R$ 26.500,00	0,05%
Total	**R$ 102.645,03**	**0,26%**

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Montante Total da Oferta de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

(2) Os custos listados deverão ser integralmente arcados pelo Fundo.

(3) Na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a subscrever Cotas da 1ª Emissão, serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo o Fundo ter de arcar com as despesas que o Coordenador Líder tenha incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: a) Denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e b) Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Além disso, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO "3.1 EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE" NA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM nº 472/08 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos Capítulos I – Do Fundo e Das Definições; II – Da Administração; III – Da Taxa de Administração; IV – Da Substituição do Administrador; V – Da Contratação de Terceiros; VI – Dos Objetivos do Fundo; VII – Da Política de Investimentos; VIII – Do Patrimônio do Fundo; IX – Dos Fatores de Risco; X – Da Assembleia Geral de Cotistas; XI - Das Cotas: Colocação, Subscrição, Integralização, Emissão e Negociação; XII – Da Liquidação do Fundo; XIII – Dos Encargos do Fundo; XIV – Das Demonstrações Financeiras; XV – Da Distribuição de Rendimentos; XVI – Da Reserva de Caixa; XVII – Da Publicidade e da Remessa de Documentos; XVIII – Dos Riscos; XIX – Comitê de Investimentos; e XX – Disposições Finais.

Abaixo, elencamos os documentos incorporados neste Prospecto como anexos:

Anexo I – Ato da Administradora

Para acesso ao Ato da Administradora, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Consulta a Fundos", clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Roht Fundo de Investimento Imobiliário", clicar sobre o botão "Continuar" e sobre "Roht Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui", ao final da página, para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Ato do Administrador").

Anexo II - Regulamento do Fundo

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Consulta a Fundos", clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Roht Fundo de Investimento Imobiliário", clicar sobre o botão "Continuar" e sobre "Roht Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui", ao final da página, para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Regulamento").

Anexo III – Estudo de Viabilidade

Anexo IV – Declaração de Veracidade da Administradora (Art. 24 da Resolução CVM 160)

Anexo V – Declaração de Veracidade da Gestora (Art. 24 da Resolução CVM 160)

Anexo VI - Declaração de Veracidade do Coordenador Líder (Art. 24 da Resolução CVM 160)

Anexo VI – Informe Anual do Fundo (Anexo 39-V da Instrução CVM 472)

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos Auditores Independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Em razão da recente constituição do Fundo, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizadas, as informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, estarão disponíveis para consulta no seguinte website:

(i) COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "Roht Fundo de Investimento Imobiliário", clicar sobre o botão "Continuar" e sobre "Roht Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui", ao final da página para acesso ao sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo" o respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral", "Informe Anual" e "Demonstrações Financeiras". A opção de download do documento está disponível no campo "Ações").

Caso, ao longo do Período de Distribuição das Cotas, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

A Administradora prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("Informações do Fundo").

As Informações do Fundo serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br/investidor/fundos-investimento), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br/investidor/fundos-investimento) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar,
Pinheiros, São Paulo – SP, CEP: 05425-020
At.: Eric Hayashida
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: cvm@vortx.com.br / legalteam@vortx.com.br
Website: https://vortx.com.br/

Gestor

OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.
Rua Casa do Ator, 1117, conjunto 133-A,
Vila Olímpia, São Paulo – SP, CEP: 04546-004
At.: Srs. Fabio Frugis Cruz e Marcelo Vieira Elauiy
Tel.: (11) 2359-6456
E-mail: contato@openkapital.com.br
Website: www.openkapital.com.br

Consultor Imobiliário

ROHT SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.
Av. Nove de Julho, nº 5143, 8º andar, conjunto 81,
CEP 01407-200
At.: Frederico Prado Lopes
Tel.: (11) 2776-3435 / (11) 97130-6801
E-mail: fpradolopes@roht.com.br
Website: http://roht.com.br/

14.2. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos, etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Legal

IBS ADVOGADOS
Rua Fidêncio Ramos 213, Cj. 31
Vila Olímpia, São Paulo, SP – CEP: 04551-010
At.: Srs. Marcelo Binari / Gustavo Rosetti
Tel.: (11) 98117-9119 / (11) 97243-5869
E-mail: mbo@ibsadv.com.br / gfr@ibsadv.com.br
Website: www.ibsadv.com.br

14.3. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente

Para consultar as informações do Auditor Independente, clicar no seguinte link https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=50275622000109 e localizar o “Anexo 39-V (art. 10 §1º, inciso I da ICVM 472)”.

14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo e sobre a Oferta, bem como a obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor, cujos endereços comerciais, endereços eletrônicos e telefones para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado

Para os fins da Resolução CVM 160, a Administradora declara que o Fundo se encontra devidamente registrado perante a CVM.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 24 da Resolução CVM n° 160. Estas declarações de veracidade encontram-se anexas a este Prospecto nos Anexos IV, V e VI respectivamente.

Neste sentido, a Administradora declarou, conforme exigido pelo art. 24, da Resolução CVM 160, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder declarou, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Abaixo, elencamos os documentos incorporados neste Prospecto como anexos:

Anexo IV - Declaração de Veracidade da Administradora (Art. 24 da Resolução CVM 160)

Anexo V - Declaração de Veracidade da Gestora (Art. 24 da Resolução CVM 160)

Anexo VI - Declaração de Veracidade do Coordenador Líder (Art. 24 da Resolução CVM 160)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



15.1 Tributação

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

I Possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas;

II As Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao quotista que for pessoa física, titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima. Já quanto à alínea "b" citada acima, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

<u>IOF/Títulos</u>

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

<u>Imposto de Renda</u>

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

(i) Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 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; e

(ii) O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Outras Considerações

Sujeita-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"), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo, conforme destacado em "Fatores de Risco".

ANEXOS

ANEXO I	–	ATO DA ADMINISTRADORA
ANEXO II	–	REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO
ANEXO III	–	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	–	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)
ANEXO V	–	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA GESTORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)
ANEXO VI	–	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)
ANEXO VII	–	ANEXO 39-V



ANEXO I

ATO DA ADMINISTRADORA

VÓRTX Beyond

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administradora ("Administradora") do **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.275.622/0001-09 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

(i) substituir o Gestor do Fundo pela **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Casa do Ator, 1117, Conjunto 133-A – Vila Olímpia, São Paulo – SP – CEP: 04546-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001-90 devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do ato declaratório nº 19.413, expedido em 22 de dezembro de 2021;

(ii) reformar e consolidar o regulamento do Fundo, conforme conteúdo constante do "Anexo I" ao presente instrumento ("Regulamento"); e

(iii) aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, a ser realizada sob o rito de registro ordinário de distribuição, nos termos do artigo 26, VI, b, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, nos termos do "Anexo I" do Regulamento.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2.200"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 12 de setembro de 2023

Assinado eletronicamente por:
Diego Prado Gonçalves Ferreira
CPF: 391.872.008-05

CERTDOX

Assinado eletronicamente por:
Marcos Paulo dos Santos Nascimento
CPF: 230.467.618-99

CERTDOX

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Esse documento foi assinado por Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/KRK2B-BX4XL-NP3KZ-YRZNN

ANEXO II

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 50.275.622/0001-09

Pelo presente instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administradora ("Administradora") do **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.275.622/0001-09 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, nos termos do artigo 17, III, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, com a concordância da gestora do Fundo, a **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Casa do Ator, 1117, Conjunto 133-A – Vila Olímpia, São Paulo – SP – CEP: 04546-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001-90 devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do ato declaratório nº 19.413, expedido em 22 de dezembro de 202, **RESOLVE:**

(i) Isentar a cobrança de Taxa de Administração Específica e Taxa de Gestão durante os dois primeiros meses de atividade do Fundo e, consequentemente, alterar os itens (a) e (b) do Artigo 16 do Regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar conforme abaixo:

> *"(a) pelo serviço de Administração do Fundo, será pago ao Administrador o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento), ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) pagos até o 5º (quinto) Dia Útil, a qual será cobrada a partir do 3º mês de atividade do Fundo ("Taxa de Administração Específica");*
>
> *(b) pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, será pago ao Gestor o valor correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), pagos até o 5º (quinto) Dia Útil, a qual será cobrada a partir do 3º mês de atividade do Fundo ("Taxa de Gestão");"*

(ii) Observado o item (i) acima, consolidar o regulamento nos termos no Anexo I à presente.

Todos os termos em letras maiúsculas presentes no presente instrumento, quando não definidos pelo presente, deverão ser interpretados nos termos do regulamento do Fundo.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2.200"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 26 de setembro de 2023

Assinado eletronicamente por:
Marcos Paulo dos Santos Nascimento
CPF: 230.467.618-99

Assinado eletronicamente por:
Diego Prado Gonçalves Ferreira
CPF: 391.872.008-05

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Assinado eletronicamente por:
Marcelo Vieira Elaiuy
CPF: 014.598.588-16

OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

ANEXO I
VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO DO
ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 50.275.622/0001-09

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º - O **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, os termos definidos iniciados em letra maiúscula tem o significado abaixo atribuído:

"**Administrador**": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020;

"**ANBIMA**": Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

"**Assembleia Geral de Cotistas**": A assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo X deste Regulamento;

"**Ativos Imobiliários**": Imóveis urbanos, incluindo, mas não se limitando, a casas e apartamentos residenciais, salas e lajes comerciais, terrenos e lotes, localizados no território Nacional, em sua integralidade ou de forma fracionada, pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, que sejam passíveis de aquisição pelo Fundo, que se enquadrem em um dos seguintes critérios: (a) que sejam adquiridos em leilões ou vendas judiciais, ou em processos de execução judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou falência; (b) que estejam sujeitos a ônus reais ou outros gravames contratuais, legais, judiciais ou administrativos, inclusive penhoras, arrestos, arrolamentos e/ou indisponibilidade; (c) oriundos de carteiras imobiliárias de instituições financeiras e que tenham alguma das características mencionadas nos itens (a) e/ou (b) acima, cujas aquisições serão realizadas tendo como objetivo principal a venda; e (d) imóveis em geral;

"**Auditor Independente**": Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

"**B3**": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.;

"**BACEN**": Banco Central do Brasil;

"**Boletim de Subscrição**": É o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

"**Capital Comprometido**": Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

"**Capital Comprometido do Cotista**": Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

"**Capital Integralizado**": Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo;

"**CNPJ/MF**": Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

"**Código ANBIMA**": Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado de tempos em tempos;

"**Código Civil Brasileiro**": Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

"**Comitê de Investimentos**": É o comitê descrito no Capítulo XX deste Regulamento;

"**Compromisso de Investimento**": O *"Instrumento Particular de Compromisso de Investimento"* assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas de capital para tanto por parte do Administrador;

"**Contrato de Consultoria**": O *"Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária"*, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário;

"**Consultor Imobiliário**": O Fundo terá como consultor imobiliário a **ROHT SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com contrato social registrado, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 35.239.232.118, em sessão de 31/05/2022, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.601.695/0001-68, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nove de Julho, nº 5143, 8º andar, conjunto 81, CEP 01407-200;

"**Consultor Jurídico**": O Fundo terá como consultor jurídico o escritório de advocacia indicado pelo Consultor Imobiliário;

"**Cotas**": Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"**Cotistas**": Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"**Custodiante**": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de custódia de ativos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.208, de 30 de agosto de 2016;

"**CVM**": Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**": Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo;

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

"**Derivativos**": Significa operações com derivativos que podem vir a ser celebradas pelo Fundo exclusivamente para proteção contra as taxas de atualização e/ou correção aplicáveis às obrigações do Fundo, e sua variação, decorrentes das posições detidas à vista, até o limite dessas, nos termos da política de investimento em derivativos.

"**Dia Útil**": Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

"**Distribuição de Rendimentos**": Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 66 deste Regulamento;

"**Escriturador**": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima;

"**FATCA**": *Foreign Account Tax Compliance Act;*

"**FII**": Fundo de Investimento Imobiliário;

"**Fundo**": o Roht Fundo de Investimento Imobiliário;

"**IPCA**": Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"**Instrução CVM nº 472/08**": a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

"**Instrução CVM nº 555/14**": a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

"**Laudo de Avaliação**": Laudo de avaliação judicial ou elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;

"**Lei 6.404/76**": Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

"**Lei nº 8.245/91**": a Lei nº Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

"**Lei nº 8.668/93**": a Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"**Mercado Secundário**": qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

"**Módulo CETIP21**": Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"**Módulo MDA**": MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"**Oferta**": Tem o significado atribuído no Parágrafo 3º do Artigo 48 deste Regulamento;

"**Outros Ativos**": a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional; b) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou d) caixa; e) 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; f) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); g) Letras Hipotecárias ("LH"); h) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); i) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; j) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e k) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável

"**Patrimônio Líquido**": Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"**Política de Investimento**": Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VII deste Regulamento;

"**Prazo de Duração**": O prazo de duração do fundo indicado no Parágrafo 2º do Artigo 1º deste Regulamento;

"**Preço de Integralização**": Tem o significado que é atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 44 deste Regulamento;

"**Taxa de Consultoria Complementar**": Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 18 deste Regulamento;

"**Primeira Emissão**": Tem o significado que é atribuído nos Parágrafos do Artigo 44 deste Regulamento;

"**Regulamento**": O presente regulamento do Fundo;

"**Remuneração do Consultor Imobiliário**": significa a Taxa de Consultoria e a Taxa de Consultoria Complementar quando referidas em conjunto;

"**Resolução CVM nº 30/21**": a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"**Resolução CVM nº 160/22**: a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

"**Resolução CVM nº 175/22**: a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;

"**Proposta de Desinvestimento**": Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;

"**Proposta de Investimento**": Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

"**Público Alvo**": Investidores qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;

"**Taxa de Administração**": Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 16 deste Regulamento;

"**Taxa de Consultoria**": Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 17 deste Regulamento; e

Parágrafo 2º: O Fundo funcionará por prazo indeterminado, podendo tal prazo ser modificado mediante decisão da Assembleia Geral de Cotistas, a qual deverá ser convocada especialmente para esse fim, mediante orientação do Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, observado o disposto neste Regulamento e legislação aplicável.

Parágrafo 3º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo 4º: Uma vez que é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo:

I – admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XII deste Regulamento;
II – dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;
III – poderá prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual Taxa de Consultoria Complementar, definindo suas respectivas bases de cálculo; e
IV – poderá prever a existência de Cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º - As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo, enquanto as atividades de gestão do Fundo serão exercidas pelo Gestor.

Parágrafo 1º: O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com *Global Intermediary Identification Number* ("GIIN") W9WKQW.00000.SP.076.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Parágrafo 2º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I. providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais, com exceção de eventuais ônus já existentes no ativo quando ocorrer sua aquisição.

II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas e do Comitê de Investimentos;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços do Fundo previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observadas as atribuições do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em períodos de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Outros Ativos adquiridos com recursos do Fundo;

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;
IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
X. observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimentos;
XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
XII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
XIII. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
XIV. informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 3º- O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I – usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 4º - É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

I. receber depósito em sua conta corrente;
II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
III. contrair ou efetuar empréstimo;
IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
V. aplicar no exterior os recursos captados no País;
VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em classes e séries de Cotas e a integralização via chamada de capital em função de Compromissos de Investimento celebrados pelos Cotistas;
VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, com exceção de eventuais ônus já existentes no ativo quando ocorrer sua aquisição;
XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
XIII. realizar operações com derivativos, observado o Parágrafo 1º do Artigo 29 abaixo; e
XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, observada a Política de Investimento, ou que tenham sido adquiridos de forma parceladas com instituição de hipoteca judicial.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 5º - Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Artigo 6º - As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, observados as recomendações do Consultor Imobiliário, as deliberações do Comitê de Investimentos e os termos do Artigo 7º, abaixo.

Parágrafo 1º: O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, observadas as recomendações do Consultor Jurídico e as deliberações do Comitê de Investimentos, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com as orientações do

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Consultor Imobiliário e a Política de Investimento prevista neste Regulamento. O Gestor recomendará ao Administrador para que este adquira e/ou aliene os imóveis em nome do Fundo.

Parágrafo 2º: Cabe, ainda, ao Gestor realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor. O Gestor recomendará ao Administrador para que este adquira e/ou aliene os imóveis em nome do Fundo.

Parágrafo 3º: Caberá ao Gestor a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 7º- Cabe ao Gestor, agindo conforme as deliberações do Comitê de Investimentos, observada a faculdade do Art. 72, parágrafo 2º, as recomendações e a assessoria do Consultor Imobiliário, a realização das seguintes atividades:

I. análise das recomendações do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos;
II. gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos;
III. monitoramento, em conjunto com o Consultor Imobiliário, de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários;
IV. execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme recomendações do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos;
V. elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
VI. realização de propostas de emissão de novas Cotas, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas; e
VII. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

Artigo 8º - Consoante o disposto no Artigo 31, inciso II e III, da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador contratará, em nome e a expensas do Fundo, observado o disposto neste Regulamento, o Consultor Imobiliário para dar suporte e subsidiar o Gestor em suas atividades de análise, seleção, avaliação, gestão, desembaraço e recomendação de alienação de Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo.

Parágrafo 1º: Sem prejuízo do disposto no Contrato de Consultoria, caberá ao Consultor Imobiliário desempenhar as seguintes atividades:

I. prospecção de oportunidades de investimento em Ativos Imobiliários pelo Fundo.

II. analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos em Ativos Imobiliários para o Fundo e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, inclusive mediante utilização de tecnologia;

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

III. elaboração de Propostas de Investimento e Propostas de Desinvestimento relacionadas aos Ativos Imobiliários para avaliação do Comitê de Investimentos e aprovação do Gestor, nos termos deste Regulamento;
IV. recomendação e assessoria ao Gestor na recomendação de aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo;
V. recomendação e assessoria ao Gestor no desembaraço legal dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria;
VI. monitoramento dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
VII. recomendação e assessoria ao Gestor a respeito da locação de Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, observada a Política de Investimento;
VIII. elaboração e execução de estratégia de venda dos Ativos Imobiliários, incluindo disponibilização dos Ativos Imobiliários em plataforma online de venda e acompanhamento dos corretores de imóveis eventualmente contratados;
IX. recomendação e assessoria ao Gestor na venda dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
X. participação nas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos, mediante elaboração de estudos e recomendações;
XI. supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimento descrita neste Regulamento;
XII. monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
XIII. Sugerir à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere à Política de Investimento e às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
XIV. fornecer todas as informações ao Gestor para a elaboração dos relatórios de sua competência;
XV. celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; e
XVI. cumprir as obrigações estabelecidas no respectivo Contrato de Consultoria.

Parágrafo Segundo: O Consultor Imobiliário deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16 – A taxa de administração será devida pelo Fundo e correspondente à prestação dos serviços do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Consultor Jurídico, do Custodiante, do Controlador de Ativos e Passivos, ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração do Fundo corresponde à soma das componentes (a) a (e) abaixo, sendo certo que deverá ser observado o disposto nos demais artigos deste capítulo:

(a) pelo serviço de Administração do Fundo, será pago ao Administrador o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento), ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) pagos até o 5º (quinto) Dia

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Útil, a qual será cobrada a partir do 3º mês de atividade do Fundo ("Taxa de Administração Específica");

(b) pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, será pago ao Gestor o valor correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), pagos até o 5º (quinto) Dia Útil, a qual será cobrada a partir do 3º mês de atividade do Fundo ("Taxa de Gestão");

(c) pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária da carteira do Fundo, será pago ao Consultor Imobiliário o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, pagos mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil ("Taxa de Consultoria Imobiliária").

(d) pela prestação dos serviços de consultoria jurídica da carteira do Fundo, será pago ao Consultor Jurídico o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), ao ano aplicado sobre o Patrimônio Líquido, pagos mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil ("Taxa de Consultoria Jurídica").

(e) pelo serviço de escrituração a ser prestado pela Administradora: será devido pelo Fundo ao Escriturador a taxa de escrituração correspondente ao valor fixo de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por mês, acrescido do custo por Cotista, conforme faixa escalonada constantes da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	50	isento
51	2.000	1,40
2.000	10.000	0,95
>	10.000	0,40

Parágrafo Único – Excepcionalmente, durante os 3 (três) primeiros meses de operação do Fundo a contar da data da primeira integralização de Cotas, a Taxa de Administração Específica será de R$ 13.000,00 (treze mil reais).

Artigo 17 - Pelos serviços de consultoria imobiliária prestados ao Fundo, o Consultor Imobiliário será remunerado com parte da Taxa de Administração e a totalidade da Taxa de Consultoria Complementar.

Artigo 18 - Sem prejuízo da remuneração do Consultor Imobiliário prevista no Artigo 16, Alínea (c) e Artigo 17, respetivamente, o Consultor Imobiliário fará jus, ainda, ao recebimento de uma remuneração a ser pago quando da alienação dos Ativos Imobiliários, calculada conforme o disposto nos Parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º O Fundo pagará ao Consultor Imobiliário, a título de Taxa de Consultoria Complementar (TCC) em cada transação imobiliária, 20% (vinte por cento) sobre o Resultado Positivo (abaixo definido).

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Parágrafo 2º Considera-se "Resultado Positivo", o valor de venda (VV) somado às receitas do imóvel (RI), descontado do preço de custo de aquisição (CA) somado às despesas do imóvel (DI), corrigido pela variação acumulada do IPCA, acrescido de 3% a.a., desde que o resultado seja positivo.

Parágrafo 3º A Taxa de Consultoria Complementar (TCC) será calculado para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TCC > 0)

TCC = 20%*{(VV + RI) - (CA + DI *(1 + índice de correção))}

TCC = Taxa de Consultoria Complementar
VV = Valor de Venda
RI = Receitas do Imóvel
CA = Custo de Aquisição
DI = Despesas do Imóvel

Índice de correção = IPCA acumulado no período + 3% a.a. calculado de modo *pró-rata temporis* no período compreendido entre a aquisição e a alienação do ativo.

Parágrafo 4º A Taxa de Consultoria Complementar será aferido e provisionado em carteira sempre que houver um evento de venda após a assinatura de qualquer instrumento definitivo, escritura definitiva de compra e venda, ou ainda qualquer outro instrumento desde que vinculante e irretratável formalizando a conclusão da transação com conseguinte liquidação de pagamento ao Fundo, e deverá ser pago ao Consultor Imobiliário no 10º Dia Útil do mês subsequente do recebimento das informações descritas no Parágrafo 5º a seguir pelo Administrador.

Parágrafo 5º As provisões e pagamentos descritas no parágrafo 4º acima se darão após o envio, do Consultor Imobiliário ao Administrador, dos documentos descritos acima acompanhados de memória de cálculo da Taxa de Consultoria Complementar devida, bem como dos comprovantes de Custo de Aquisição, Receitas do Imóvel e Despesas do Imóvel.

Parágrafo 6º Entende-se por "Custo de Aquisição" dos imóveis adquiridos o valor nominal de aquisição da data da compra, acrescido de todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como a comissão devida ao leiloeiro, taxas cartorárias, tributos, encargos do imóvel, gastos necessários à manutenção, conservação e reparos, corretagens, custas e despesas processuais e honorários advocatícios.

Parágrafo 7º Serão reconhecidas e adicionadas ao preço de venda, as receitas recebidas a título de aluguéis, ação de cobrança e quaisquer rendimentos gerados pelo imóvel durante o período em que esteve em carteira.

Parágrafo 8º - O pagamento da Taxa de Consultoria Complementar deverá ser efetuado diretamente pelo Fundo e em moeda corrente nacional.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Parágrafo 9º - Não obstante o disposto no parágrafo oitavo acima, em havendo, nos termos estabelecidos neste Regulamento, amortização e/ou liquidação das Cotas em caixa e Ativos Imobiliários, o caixa servirá para pagar preferencialmente a Taxa de Consultoria Complementar, sendo que se, ainda assim, restarem valores devidos à título da Taxa de Consultoria Complementar, serão atribuídos ao Consultor Imobiliário Ativos Imobiliários em montante equivalente ao que restar a ser pago da Taxa de Consultoria Complementar.

Parágrafo 10º - As Cotas do Fundo terão seu valor calculado todo Dia Útil mediante a utilização de metodologia de apuração do valor dos Ativos Imobiliários e dos demais Outros Ativos integrantes da respectiva carteira.

Artigo 19 - Não será cobrada taxa de saída do Fundo.

Artigo 20 - Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 21 - O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso: (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização; ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 22 - As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 23 - Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

Artigo 24 - Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Artigo 25 - É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio da alienação do Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo, admitida sua locação, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 26 - O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliário pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, conforme ratificação realizada pelo Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento. Os recursos do Fundo não aplicados em Ativos Imobiliários serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento dos encargos do Fundo previstos neste Regulamento.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em todo o território nacional, gravados, ou não, com ônus reais, observadas as recomendações do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 2º: O Fundo deverá observar os seguintes procedimentos em relação aos investimentos em Ativos Imobiliários, exceto se deliberado de forma diversa pelo Comitê de Investimentos:

I. A exposição a um único Ativo Imobiliário não poderá ser superior a 10% (dez por cento) do Capital Comprometido do Fundo, observados os prazos previstos no Art. 107, II, da Instrução CVM nº 555/14;

II. Até que pelo menos 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo seja integralizado e investido em Ativos Imobiliários, o Consultor Imobiliário não poderá realizar investimentos em Ativos Imobiliários, diretamente ou por meio de outros veículos de investimento de que participe, sem apresentá-los previamente ao Gestor para avaliar potencial investimento pelo Fundo;

III. O Fundo poderá co-investir, com terceiros, em Ativos Imobiliários desde que o Fundo, representado pelo Gestor, e desde que recomendado pelo Consultor Imobiliário, tenha poder de veto nas decisões estratégicas relativas ao investimento, conforme regras a serem definidas em instrumento próprio a ser celebrado entre o Fundo e o terceiro.

IV. O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para proteção contra as taxas de atualização e/ou correção aplicáveis às obrigações do Fundo, e sua variação, decorrentes das posições detidas à vista, até o limite dessas. O Gestor deverá observar os seguintes critérios:

a. Contrato de Swap ("Contrato de Swap"): As operações de swap, Interest Rate Swap ("Swap") contemplam derivativos em que o Fundo deverá realizar pagamento de uma determinada taxa à contraparte e esta última deverá realizar pagamentos de uma outra taxa ao Fundo, estas acordadas na data da operação, podendo as taxas serem pré ou pós fixadas. Os contratos aqui descritos serão realizados no mercado de balcão, mediante contratação de qualquer instituição

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

financeira cuja classificação de risco (rating) pela Agência de Classificação de Risco seja superior a "AA+(bra)". O risco na liquidação do Swap está relacionado à capacidade da contraparte Swap cumprir com suas obrigações, nos termos do respectivo contrato ("Contraparte Elegível Swap");

b. Contrato de Futuro de Cupom de IPCA ("Futuro DAP"): Estas operações envolvem contratos futuros que negociam sob o código DAP na B3. O contrato funciona como uma ferramenta de proteção contra flutuações da taxa de juro real brasileira. O cupom de IPCA é a taxa de juro real calculada pela diferença entre a taxa média dos depósitos interfinanceiros de um dia (DI) e a inflação medida pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Considerando um título sem pagamento de fluxos de juros intermediários, ou seja, sem pagamento de cupom, o Contrato Futuro de Cupom de IPCA se mostra um instrumento de proteção equivalente, pois ele replica o valor presente de um financeiro descontado por uma taxa de juro real;

c. Estas operações serão registradas nos sistemas da B3, com ou sem garantia de contraparte central, ou em qualquer outro sistema ou câmara de custódia e liquidação financeira de valores mobiliários autorizados pelo Banco Central ou pela CVM; e

d. O Fundo realizará, mensalmente, a marcação a mercado das operações de Swap.

Parágrafo 3º: Observadas as recomendações do Consultor Imobiliário e validadas pelo Gestor, o Fundo poderá antecipar com terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá antecipar o recebimento de quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 4º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 27 - Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ter sua alienação recomendada pelo Gestor ao Administrador, mediante a recomendação e a assessoria do Consultor Imobiliário, observadas as deliberações do Comitê de Investimentos, observado que a negociação dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverá ser realizada após a avaliação, pelo Gestor, das recomendações do Consultor Imobiliário.

Artigo 28 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As contratações das empresas apontadas expressamente neste regulamento e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas não serão consideradas, para quaisquer fins e em quaisquer hipóteses, como conflito de interesse entre o Fundo, Gestor, Consultor Imobiliário e Consultor Jurídico.

Parágrafo 1º: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo; (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; (d) formador de mercado para as cotas do Fundo; e (e) consultoria jurídica especializada, envolvendo a propositura de quaisquer ações ligadas aos ativos do fundo; e
V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou Consultor Imobiliário.

Artigo 29 - As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 27 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 30 - Poderão integrar o patrimônio do Fundo:

I. Ativos Imobiliários; e
II. Outros Ativos.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Parágrafo 1º: É vedada a realização de operações com derivativos, com exceção das hipóteses previstas no inciso III, do parágrafo 2º, do artigo 26 acima.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 3º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Gestor, com recomendação do Consultor Imobiliário ou por terceiro independente, podendo este ser um perito judicial no âmbito de processo judicial no qual o Ativo Imobiliário seja objeto, e ratificação do Comitê de Investimentos, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 31 - Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 32 - Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 33 - A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO IX – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 34 - Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Além disso, dado que o objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, os quais, por definição, são imóveis que apresentam perfil de ativos estressados, o Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos riscos jurídicos associados a essa modalidade de ativos. Mesmo que o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Artigo 35 – As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

Parágrafo 1º: Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Capítulo XIX do presente Regulamento.

CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 36 - A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "I" do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
II. deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário;
III. deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 2º abaixo;
IV. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
V. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
VI. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
VII. deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
VIII. alteração do Prazo de Duração do Fundo;
IX. deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
X. eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
XI. apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, conforme aplicável;
XII. deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
XIII. aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
XIV. deliberar sobre alteração da Taxa de Administração e demais taxas de remuneração dos prestadores de serviço do Fundo, observado o disposto no Artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
XV. dissolução do Comitê de Investimentos.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Parágrafo 2º: O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas e, ainda, quando for necessária.

Artigo 37 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por comunicação escrita enviada por correio ou correio eletrônico (e-mail) encaminhado a cada Cotista, e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores, devendo constar obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 38 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita: (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Parágrafo 1º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto no Parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 38 acima.

Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 4º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 38, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Parágrafo 5º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas: (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º: Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, devem incluir, no mínimo, as demonstrações financeiras, o relatório do Auditor Independente e o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que o relatório do representante dos Cotistas deverá ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Artigo 39 - A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 36 acima.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 37 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 40 - A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do Parágrafo 1º do Artigo 36, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, o Gestor, pessoas ligadas ao administrador e ao Gestor, coligadas ao Administrador e ao Gestor, controladas pelo Administrador e pelo Gestor ou controladoras do Administrador e do Gestor, nos temos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I. o Administrador e o Gestor;
II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
II. no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

III. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 41 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 42 - Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XI – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 43 - O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Parágrafo Único: Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do Item "II" do Parágrafo 1º, do Artigo 36, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

Artigo 44 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 2º: O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a primeira emissão, no total de até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Integralização"), no montante inicial de até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão").

Parágrafo 3º: As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata em assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

de acordo com os ditames da Resolução CVM nº 160/22, respeitadas, ainda, as disposições deste regulamento e da instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 4º Nos termos da Resolução CVM nº 160/22, quando da negociação das Cotas no âmbito do mercado secundário, a negociação das Cotas objeto de Oferta de Registro Automático destinada a Investidores Qualificados poderá ser realizada livremente entre Investidores Qualificados.

Parágrafo 5º As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de Cotas do Fundo, sob o regime de Registro Automático. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas na Primeira Emissão é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição, observado o disposto da Resolução CVM nº 160/22 ("Oferta").

Parágrafo 6º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e, conforme o caso, o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Parágrafo 7º: Exceto se de outra forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição, a integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até (10) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 8º: As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas pelo valor da cota do dia do aporte, observado o disposto no Boletim de Subscrição ou, conforme o caso, no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 9º: Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 10º: Sem prejuízo das demais penalidades previstas no Compromisso de Investimento, o Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se às seguintes penalidades: (i) pagamento do valor devido acrescido de juros de mora fixados em 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, e de uma multa não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido, caso a pendência não seja sanada em até 2 (dois) dias úteis após a data final da chamada de capital; (ii) perda do direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo em relação à parcela subscrita e não

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

integralizada das Cotas; (iii) direito de o Fundo utilizar o produto das distribuições de rendimentos a que o Cotista inadimplente fizer jus para compensar os débitos existentes com o Fundo, até o limite de seus débitos;

Parágrafo 11º: As Cotas poderão ser admitidas à negociação nos mercados de bolsa ou balcão organizado, administrados e operacionalizados pela B3.

Artigo 45 - As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 46 - O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 47 - Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer: (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada ou laudo judicial existente no processo em que o ativo foi arrematado, desde que, atualizado na forma definida pelo poder judiciário; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, e neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas da mesma classe.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Parágrafo 6º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta.

Parágrafo 7º: O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento. Sem prejuízo à deliberação de emissão de novas Cotas pela Assembleia Geral, o Administrador, conforme recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas do Fundo mediante Instrumento Particular do Administrador, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, até o limite de capital total ofertado de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) pelo Fundo ("Capital Autorizado"), sendo certo que o montante total da Oferta da Primeira Emissão não utilizará o Capital Autorizado.

Artigo 48 – No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

I. nome e qualificação do subscritor;
II. número de Cotas subscritas;
III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
IV. condições para integralização de Cotas; e
V. forma para realização das chamadas de capital.

Artigo 49 - As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 50 - A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. Após 03 (três) Dias Úteis do ato da integralização, o extrato com a posição do Cotista estará atualizado e disponível para consulta junto ao Administrador.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 51 - De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XII -DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Artigo 52 - Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas da mesma classe.

Artigo 53 – Tendo em vista que o Fundo possui Prazo de Duração indeterminado, observado o disposto no Artigo 54 abaixo, o Fundo somente poderá ser liquidado por meio de decisão da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 54 - O Fundo poderá ser liquidado mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no Item "VI" do Parágrafo 1º do Artigo 36 acima deste Regulamento;
II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários do Fundo (conforme aplicável);
III. descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
IV. demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Caso o Fundo não possua recursos suficientes para o pagamento e resgate de todas as Cotas no momento de sua liquidação, e desde que o Fundo possua investimentos remanescentes, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, conforme orientação do Consultor Imobiliário hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 55 - Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 54 acima sem o resgate de todas as Cotas, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 56 - Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, observado que tal entrega deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo 56, na hipótese do Administrador, orientado pelo Gestor e/ou Consultor Imobiliário, encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio,

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

CAPÍTULO XIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Artigo 57 – Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I. Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Consultoria Complementar e a Remuneração (fixa e/ou variável) dos Consultores;
II. taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
III. gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
XII. honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
XV. honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas; e
XVI. eventuais despesas com o Comitê de Investimentos.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 58 - Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 57 acima;

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo 1º: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

Parágrafo 2º: A seu exclusivo critério, é facultado ao Gestor, ao Consultor Imobiliário e ao Consultor Jurídico, oferecer desconto nas taxas devidas pelo Fundo e descritas neste Regulamento.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 59 - O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 60 - O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 61 - As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º: Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XV – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 62 - Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 e calculados com base nas disponibilidades de caixa e necessidade de constituição de reserva de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Parágrafo 2º: O Fundo poderá, a critério do Administrador e do Gestor, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Parágrafo 5º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º: Observada a Distribuição de Rendimentos definida por este Artigo 62 os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos poderão ser reinvestidos.

CAPÍTULO XVI – DA RESERVA DE CAIXA

Artigo 63 - Será constituída, desde a data da primeira integralização de Cotas, uma reserva de caixa no montante equivalente a, no mínimo, 4 (quatro) meses de despesas do fundo, apurado em cada data de pagamento de Distribuição de Dividendos ("Reserva de Caixa").

Parágrafo 1º - Os recursos da Reserva de Caixa integrarão o patrimônio do Fundo e constituirão uma provisão para o pagamento das despesas ordinárias do Fundo.

Parágrafo 2º - Os recursos da Reserva de Caixa serão mantidos exclusivamente em Ativos Financeiros.

CAPÍTULO XVII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 - No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2 °: O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 65 - O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
II. 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 CVM nº 472/08;
III. 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 CVM nº 472/08.
IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

Artigo 66 - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
III. fatos relevantes;
IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no Item "VI" do Artigo 45 acima.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
IV. o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII. a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII. alteração do Administrador;
IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
XII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas;
XIII. alteração da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Consultoria Complementar; e
XIV. emissão de cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 67 - A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XIII – DOS RISCOS

Artigo 68 - A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) 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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

- Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas 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. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos: É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio da alienação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo, admitida a sua locação. Os Ativos Imobiliários, que serão investidos pelo Fundo, são, por definição, ativos que estejam embaraçados de alguma forma permitindo ao Fundo a compra desses ativos por um valor abaixo do valor de mercado com a posterior alienação do ativo já desembaraçado a um valor maior, assim permitindo a rentabilidade dos Cotistas. Entretanto, pela natureza dos Ativos Imobiliários, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, bem como a ocorrência de eventos posteriores poderão: (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; e/ou (b) comprometer a eficácia e/ou a exequibilidade de eventuais contratos imobiliários que tenham por objeto Ativos Imobiliários, podendo resultar na resilição de tal instrumento, em ambos os casos, o Fundo e seus cotistas poderão sofrer perdas. Tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seus direitos reais sobre Ativos Imobiliários. Dada a natureza dos Ativos Imobiliários passíveis de aquisição pelo Fundo, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Ativos Imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Ativos Imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

sua rentabilidade, bem como para os cotistas. O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir: (i) o fato de os Ativos Imobiliários não possuírem liquidez e estarem embaraçados; (ii) o Fundo poderá não auferir lucros durante o período no qual realizará a aquisição dos Ativos Imobiliários, sem que haja a previsão de venda dos Ativos Imobiliários durante esse período; e (iii) Ainda que o Fundo venha a auferir lucro durante o período de investimento, os Cotistas, por meio de Assembleia Geral de Cotistas, poderão decidir pelo reinvestimento do lucro auferido pelo Fundo nos Ativos Imobiliários do Fundo, nos termos do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC.

(vii) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(viii) Risco 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, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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.

(ix) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta pelos Ativos Imobiliários, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre estes , ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(x) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(xi) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xii) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xiii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93 estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 8.668/93, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

(i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

(ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório. 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como aluguéis, dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: Caso os Ativos Imobiliários venham a ser objeto de locação pelo Fundo, a qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão de aquisição dos Ativos Imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxiii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxiv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxvi) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxvii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de: (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos; ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxviii)Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

(xxix) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

CAPÍTULO XIX – COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Artigo 69 - O Fundo terá um Comitê de Investimentos que será composto por, no mínimo, 03 (três) membros, dos quais 1 (um) será indicado pelo Gestor e 2 (dois) serão indicados pelo Consultor Imobiliário do Fundo, seguindo sempre esta proporção em caso de aumento de membros, respeitada as regras dos Artigos 6º e 7º deste Regulamento.

Parágrafo 1º - O mandato dos membros do Comitê de Investimentos é de 5 (cinco) anos, permitida a reeleição.

Artigo 70 - O Comitê de Investimentos tem como funções:
(a) Determinar as diretrizes de investimento e desinvestimento do Fundo;
(b) Deliberar sobre os (i) investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Imobiliários; (ii) prazos, forma e condições de todo e qualquer investimento em Ativos imobiliários, e (iii) sobre alterações na composição da carteira do Fundo, observada a política de investimento do Fundo;
(c) Decidir sobre as questões relevantes de interesse do Fundo, inclusive aumento de participação nos Ativos Imobiliários investidos, e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo;
(d) Aprovar todo e qualquer contrato, compromisso, termo ou ajuste de natureza diversa a ser firmado pelo Fundo, desde que relacionado aos Ativos Imobiliários;
(e) Decidir sobre a forma de alienação dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, observado este Regulamento;
(f) Acompanhar as atividades do Administrador, Gestor e do Consultor Imobiliário no cumprimento de suas obrigações referentes ao Fundo; e
(g) Deliberar sobre as reavaliações dos Ativos Imobiliários.

Artigo 71 - Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo pelo desempenho de seus serviços.

Artigo 72 - O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

Parágrafo 1º - As reuniões do Comitê de Investimentos serão convocadas, por escrito, pelo Administrador ou por qualquer um de seus membros, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, podendo ser dispensada a convocação quando estiverem presentes todos os membros.

Parágrafo 2º - As reuniões do Comitê de Investimentos instalar-se-ão com a presença da maioria de seus membros e poderão ser presenciais, ou realizadas por meio de teleconferência ou de consulta formal, observado o procedimento previsto no Regulamento. As deliberações do Comitê de Investimentos serão adotadas por maioria de votos de seus membros presentes, cabendo a cada membro um voto, podendo o Gestor, conforme suas prerrogativas legais e regimentais, acatar ou não a decisão do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 3º - Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas as respectivas atas, ainda que em forma de sumário, as quais deverão ser assinadas por todos os membros do Comitê de

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Investimentos presentes e entregues ao Administrador, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a sua realização.

Artigo 73 - As decisões do Comitê de Investimentos não eximem o Administrador, nem as pessoas por ele contratadas para prestar serviços ao Fundo, das suas responsabilidades perante a CVM, os Cotistas e terceiros, conforme disposto no Regulamento e na regulação em vigor.

CAPÍTULO XX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 74 - Em caso de morte ou incapacidade de cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 75 - O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 76 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

VORTX Beyond

ANEXO I

TERMOS E CONDIÇÕES DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Número da Emissão	1ª Emissão.
Montante Total da Oferta	Até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
Quantidade de Cotas	500.000 (quinhentas mil).
Preço de Integralização	R$ 100,00 (cem reais) cada cota, nos termos do Regulamento.
Montante Mínimo da Oferta	50.000 (cinquenta mil) cotas, correspondente a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
Lote Adicional	Não aplicável.
Período de Colocação	O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM 160("Anúncio de Início"). Nos termos da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, ("Período de Colocação"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.
Público-Alvo	Investidores Qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, datada de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores").
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados prioritariamente à aquisição de Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento.
Tipo da Oferta	Com rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160.
Forma de Colocação	Oferta pública com rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta").
Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas	As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, por meio: (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível – TED, débito na conta corrente de titularidade de cada Cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, ou mediante Chamadas de Capital, conforme procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos, observados, ainda, os procedimentos da B3, se aplicável.
Coordenador Líder	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Esse documento foi assinado por Marcelo Vieira Elaiuy, Marcos Paulo dos Santos Nascimento e Diego Prado Gonçalves Ferreira. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✔ Marcelo Vieira Elaiuy (CPF 014.598.588-16) em 26/09/2023 09:42 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.71.11.22	Lat: -23,592619 Long: -46,680201 Precisão: 2163 (metros)

Autenticação	marcelo@openkapital.com.br
Email verificado	

ulOv4WzwlfE3ePbTG+CArGKAvPJstkbClXMkXZHTga8= SHA-256

✔ Marcos Paulo dos Santos Nascimento (CPF 230.467.618-99) em 26/09/2023 10:44 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.70.175.195	Não disponível

Autenticação	mpn@vortx.com.br (Verificado)
Login	

aY+GJh/P1qxgCncWx26+Zz/tXiQo3fPW0Qb1xRvtm2E= SHA-256

✔ Diego Prado Gonçalves Ferreira (CPF 391.872.008-05) em 26/09/2023 10:45 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
198.41.230.78	Lat: -23,566846 Long: -46,700882 Precisão: 10 (metros)

Autenticação	dgf@vortx.com.br
Email verificado	

tv/ia2w1aXAyzbp/HtlnTMeL3bhAos3wz75/JZf1j3E=

SHA-256

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.certdox.com.br/validate/3YY8Y-5PE6Y-HUK2T-CTFRX

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.certdox.com.br/validate

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

SUMÁRIO

Objeto do Estudo....3
Denominação....4
Volume da Oferta....4
Forma de Constituição....4
Data de Início....4
Prazo de Duração....4
Valor Unitário da Cota....4
Rentabilidade Alvo....4
Taxa de Administração....4
Prêmio de Venda....4
Público-alvo....4
Prestadores de Serviço....5
Visão Geral do Mercado Imobiliário de Leilões....6
Cenário Macroeconômico;....7
Política de Investimentos do Fundo....9
Metodologia....10
Data-base....10
Cenário Econômico....10
Cronograma de Investimentos....10
Expectativa de Retorno dos Ativos....10
Garantias....10
Distribuição de Rendimentos....11
Fluxo de Caixa Esperado....12
Conclusão....13

D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Open Kapital

Estudo de Viabilidade – **FII ROHT**

O Presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Open Capital Gestão de Ativos Ltda., ("Gestor") com o objetivo de analisar a viabilidade da 1ª emissão de cotas do ROHT Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.275.622/0001-09 ("Fundo").

São Paulo, 12 de setembro de 2023

marcelo@openkapital.com.br
Assinado
marcelo vieira elaiwy
D4Sign

D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ROHT

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

Denominação
ROHT Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Volume da Oferta
R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) conforme detalhados na documentação da oferta de cotas, boletim de subscrição e compromisso de investimentos.

Forma de Constituição
Condomínio Fechado. Não é permitido o resgate de cotas.

Data de Início
15 de setembro de 2023

Prazo de Duração
Indeterminado

Valor Unitário da Cota
R$ 100,00 (cem) reais.

Rentabilidade Alvo
O Fundo objetiva oferecer rentabilidade compatível com a política de investimento do Fundo

Taxa de Administração
3,50% (um inteiro e quarenta cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor patrimonial do Fundo.

Prêmio de Venda
20% sobre o lucro de cada venda que exceder IPCA+3%.

Público Alvo
O Fundo receberá recursos de investidores qualificados, brasileiros, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Open Kapital
D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

OBJETO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

O Presente **Estudo de Viabilidade** foi elaborado pela Open Capital Gestão de Ativos Ltda., (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade da 1ª emissão de cotas do ROHT Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.275.622/0001-09 (“Fundo”).

O Fundo focará seus investimentos em Imóveis urbanos, incluindo, mas não se limitando, a casas e apartamentos residenciais, salas e lajes comerciais, terrenos e lotes, localizados no território Nacional, em sua integralidade ou de forma fracionada, pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, que sejam passíveis de aquisição pelo Fundo, que se enquadrem em um dos seguintes critérios: (a) que sejam adquiridos em leilões ou vendas judiciais, ou em processos de execução judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou falência; (b) que estejam sujeitos a ônus reais ou outros gravames contratuais, legais, judiciais ou administrativos, inclusive penhoras, arrestos, arrolamentos e/ou indisponibilidade; (c) oriundos de carteiras imobiliárias de instituições financeiras e que tenham alguma das características mencionadas nos itens (a) e/ou (b) acima, cujas aquisições serão realizadas tendo como objetivo principal a venda; e (d) imóveis em geral.

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor. Assim sendo, este Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE LEILÕES JUDICIAIS

O fundo focará seus esforços na participação de **Leilões judiciais** em São Paulo, que representam uma oportunidade viável e econômica para adquirir bens imóveis por preços mais baixos do que os valores de mercado. Esses leilões são realizados por ordem do judiciário para recuperar dívidas, resolver disputas de propriedade ou liquidar ativos de empresas em falência. A viabilidade econômica desses leilões se dá por conta dos descontos significativos, quando da sua aquisição, em relação aos preços de mercado e pelo potencial de retorno financeiro, em especial para os investidores, quando da sua venda.

O tamanho da população de processos únicos que tramitaram no TJSP no ano de 2021 e que possuem referências a leilões de imóveis é de 12.691 processos judiciais[1], o que traz um universo de oportunidades de leilões de imóveis com deságios a serem arbitradas.

Os leilões judiciais de imóveis em São Paulo são uma ferramenta importante no sistema jurídico brasileiro para resolver disputas imobiliárias e recuperar créditos. Eles oferecem oportunidades de negócios interessantes e contribuem para a eficiência do mercado imobiliário na região.

Os leilões judiciais em São Paulo são uma prática viável e eficiente para garantir a justa execução de decisões judiciais e a recuperação de créditos. Algumas das razões para sua viabilidade incluem Maior População e Atividade Econômica: São Paulo possui uma população significativamente alta e é um dos centro econômicos do Brasil, o que resulta em uma grande quantidade de processos judiciais e ativos a serem leiloados.

Diversidade de Ativos: Os leilões podem envolver uma ampla gama de ativos. Isso torna o sistema de leilões flexível e adaptável a diferentes tipos de propriedades. Transparência e Celeridade: O processo de leilão judicial é transparente e rápido, garantindo que as partes envolvidas na ação judicial possam ver o andamento do processo e receber o pagamento de forma eficiente.

[1] VALDERRAMA, Eder Joel Mechato. Leilões judiciais no mercado imobiliário brasileiro no estado de São Paulo em 2021: análise da viabilidade econômico-financeira de imóveis arrematados. 2022. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Atuária, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em: https://repositorio.usp.br/directbitstream/049f2f08-16eb-4037-9f16-c87a8087bfac/Eder_Joel_Mechato_Valderrama_Monografia.pdf.

D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Prestadores que atuam no dia-a-dia do Fundo ROHT

PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Coordenador Líder da Oferta

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Consultoria Imobiliária

ROHT SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

Administração Fiduciária

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Escrituração

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Consultoria Jurídica

A SER INDICADO PELA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Gestor

OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

Auditor Independente

A DEFINIR

Open Kapital
D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

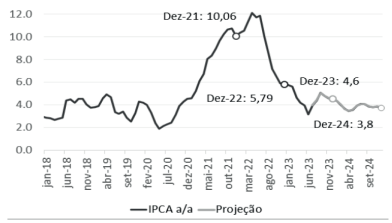
O **PIB (Produto Interno Bruto)** a preços de mercado do Brasil cresceu 2,9% em 2022, comparativamente a 2021. As projeções de crescimento do PIB, de acordo com o Relatório Focus, é de 2,29% para 2023 em relação a 2022 e em 1,30% para 2024, em relação a 2023.

No ano de 2022 houve crescimento de 2,5% nas atividades imobiliárias, crescimento superior ao que foi registrado no ano de 2021 (2,1%), em 2023 e 2024, vislumbra-se um aumento de 3,2%, um cenário positivo do setor imobiliário.

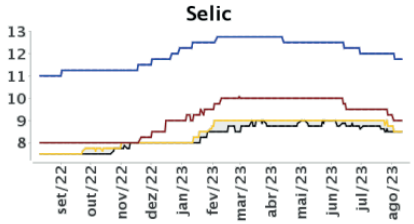
As últimas leituras de **inflação** novamente confirmaram o cenário benigno para inflação no primeiro semestre de 2023, com e projeção de 4,84% para o fechamento de 2023 e 3,86% para 2024.

Quanto a taxa de juros, o Relatório de Mercado Focus de 11/08/23 tem por previsão para o fim de 2023 a SELIC em 11,75% a.a., e para 2024 e 2025, 9,00% a.a. e 8,50% a.a. respectivamente.

Gráfico 7: IPCA acumulado em 12 meses (%, efetivo vs. projeção)



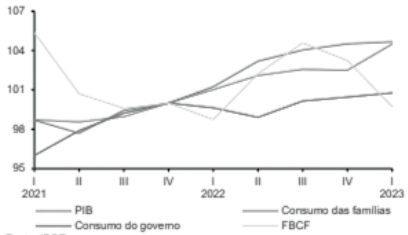
Fonte: IBGE e BTG Pactual



Fonte: Focus 11/08/2023

Gráfico 1.2.3 – Produto Interno Bruto – Demanda

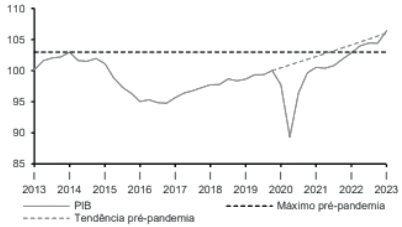
IV 2021 = 100, a.s.



Fonte: IBGE

Gráfico 1.2.1 – Produto Interno Bruto

IV 2019 = 100, a.s.



Fonte: IBGE

Open Kapital
D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

As **expectativas de variação do IPCA** apuradas pela pesquisa Focus recuaram em relação as expectativas de inflação para prazos mais longos, que estão além do horizonte relevante para a política monetária, que pode estar associada a incertezas menores em relação à situação fiscal, de acordo com o Banco Central.

Estamos otimistas com **cenário macroeconômico** apresentado nos gráficos anteriores, uma vez que o processo de retomada da economia já se nota em todos os indicadores relevantes, que serão suportados pelo avanço da implementação do arcabouço fiscal, reforma tributária, já endereçados de maneira positiva junto ao congresso nacional, e também a reforma administrativa que acreditamos ser encaminhada até o início de 2024.

Este **momento da retomada** é importante se analisarmos de um ponto vista mais extenso, por exemplo o período de 2020 a 2022 foi extremamente afetado pela pandemia e pela guerra na Ucrânia, fatos que elevaram dramaticamente a inflação e por conseguinte a taxa de juros no Brasil e no mundo.

Daqui para frente acreditamos que **a retomada será fortalecida** pelas medidas corretas que o País tomou, como a antecipação da alta de juros frente aos mercados globais, que nos propiciou iniciar o movimento de redução também de modo antecipado, com previsão de atingirmos taxas de um dígito dentro de dois anos, assim como o ajuste das contas públicas via as reformas citadas.

Tudo isso , revitalizará o **pilares básicos** para o mercado imobiliário, que são, emprego, renda e taxa de juros.

D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

De acordo com a definição prevista em regulamento, ativos-alvo são os Ativos Imobiliários, qualificados abaixo:

Ativos Imobiliários: Imóveis urbanos, incluindo, mas não se limitando, a casas e apartamentos residenciais, salas e lajes comerciais, terrenos e lotes, localizados no território Nacional, em sua integralidade ou de forma fracionada, pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, que sejam passíveis de aquisição pelo Fundo, que se enquadrem em um dos seguintes critérios: (a) que sejam adquiridos em leilões ou vendas judiciais, ou em processos de execução judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou falência; (b) que estejam sujeitos a ônus reais ou outros gravames contratuais, legais, judiciais ou administrativos, inclusive penhoras, arrestos, arrolamentos e/ou indisponibilidade; (c) oriundos de carteiras imobiliárias de instituições financeiras e que tenham alguma das características mencionadas nos itens (a) e/ou (b) acima, cujas aquisições serão realizadas tendo como objetivo principal a venda; e (d) imóveis em geral;

Os recursos do fundo poderão ser alocados também em Outros Ativos, previstos em regulamento, qualificados abaixo:

"Outros Ativos": a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional; b) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou d) caixa; e) 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; f) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); g) Letras Hipotecárias ("LH"); h) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); i) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; j) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e k) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável

Open Kapital
D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

PREMISSAS DA METODOLOGIA

Metodologia: A metodologia utilizada para análise da rentabilidade dos ativos foi baseada no fluxo de caixa das receitas de vendas das frações dos leilões simulados, deduzidos os custos ordinários do fundo, bem como o prêmio de venda. A receita gerada é o lucro auferido com as vendas e o retorno da cota é baseado em reavaliações periódicas dos imóveis comprados pelo fundo com deságio.

Data-base: a data do presente estudo é de 01 de setembro de 2023.

Cenário Econômico: Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo, ou seja, não está prevista qualquer mudança significativa no cenário econômico brasileiro e nos mercados financeiro e de capitais que venha a afetar de modo substancial os Ativos ou os Ativos de Liquidez, tais como (a) alterações significativas nas taxas de juros, (b) aumento significativo da inflação, (c) eventos de desvalorização da moeda, ou (d) mudanças legislativas.

Cronograma de Investimentos: Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que o Gestor levará até 12 (doze) meses para concluir o processo de investimento em Ativos.

Expectativa de Retorno dos Ativos: Para fins da simulação do fluxo de caixa apresentada abaixo, foi considerada uma carteira de Ativos Alvo em linha com o pipeline esperado. O resultado do investimento será decorrente do recebimento dos lucros gerados pelo ganho de capital observado na venda dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas no Prospecto e no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Garantias: O fundo não possui garantia de rentabilidade.

Open Kapital
D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

PREMISSAS DA METODOLOGIA

Distribuição dos Rendimentos: No presente estudo de viabilidade não foi considerada a distribuição de rendimentos de forma semestral, pois prevemos a maturação da carteira investida entre o primeiro e segundo ano, o que será feito ao se efetivar o fluxo de caixa previsto pelos ativos-alvo e ativos de liquidez. Conforme regulamento, 95% do lucro contábil auferido em regime de caixa deverá ser distribuído ao investidor.

Para **rentabilizar o caixa**, adotamos a curva da taxa Selic prevista pelo Relatório de mercado Focus, emitido pelo Banco Central, líquido de impostos. Para 2023, foi utilizado a alíquota de 11,75% a.a., para 2024 está sendo utilizado 9,00% a.a. e 2025 está sendo utilizado 8,50% a.a., que determinará a receita financeira do caixa não alocado em Ativos Alvo.

D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Fluxo Simulado

Data	Mês	Patrimônio Líquido	Saída de Investimentos em Imóveis Mensal	Ativos Imobiliários Alocados	Passivo Exigível	Entrada de Caixa de Imóveis Mensal	Caixa	Receitas	Despesas	Lucro Líquido	Cota	% da cota
set/23	**Mês 1**	R$ 7.399.659,90	**-R$ 1.200.000,00**	R$ 4.000.000,00	-R$ 2.800.000,00	R$ -	R$ 6.199.659,90	R$ 46.278,67	-R$ 39.118,77	R$ 7.159,90	R$ 98,66	**-1,34%**
out/23	**Mês 2**	R$ 7.386.460,72	-R$ 126.956,13	R$ 4.000.000,00	-R$ 2.683.333,33	R$ -	R$ 6.069.794,05	R$ 45.272,37	-R$ 51.132,61	-R$ 5.860,24	R$ 98,48	**-1,52%**
nov/23	**Mês 3**	R$ 7.365.552,36	**-R$ 1.326.527,41**	R$ 8.000.000,00	-R$ 5.366.666,67	R$ -	R$ 4.732.219,03	R$ 35.843,04	-R$ 49.792,22	-R$ 13.949,18	R$ 98,20	**-1,80%**
dez/23	**Mês 4**	R$ 7.329.922,75	-R$ 253.054,81	R$ 8.000.000,00	-R$ 5.133.333,33	R$ -	R$ 4.463.256,08	R$ 32.154,84	-R$ 49.293,11	-R$ 17.138,27	R$ 97,73	**-2,27%**
jan/24	**Mês 5**	R$ 7.282.614,88	**-R$ 1.452.197,35**	R$ 12.000.000,00	-R$ 7.700.000,00	R$ -	R$ 2.982.614,88	R$ 19.134,67	-R$ 50.490,49	-R$ 31.355,82	R$ 97,08	**-2,92%**
fev/24	**Mês 6**	R$ 14.736.249,09	-R$ 378.296,03	R$ 12.000.000,00	-R$ 7.350.000,00	R$ -	R$ 10.086.249,09	R$ 38.813,80	-R$ 57.110,75	-R$ 18.296,95	R$ 98,24	**-1,76%**
mar/24	**Mês 7**	R$ 14.691.463,32	**-R$ 1.577.009,85**	R$ 16.000.000,00	-R$ 9.800.000,00	R$ -	R$ 8.491.463,32	R$ 47.554,16	-R$ 65.414,58	-R$ 17.860,42	R$ 97,94	**-2,06%**
abr/24	**Mês 8**	R$ 14.637.234,74	-R$ 502.679,80	R$ 16.000.000,00	-R$ 9.333.333,33	R$ -	R$ 7.970.568,08	R$ 48.981,97	-R$ 68.327,67	-R$ 19.345,70	R$ 97,58	**-2,42%**
mai/24	**Mês 9**	R$ 14.572.573,44	**-R$ 1.700.964,89**	R$ 20.000.000,00	-R$ 11.666.666,67	R$ -	R$ 6.239.240,11	R$ 36.780,30	-R$ 66.018,59	-R$ 29.238,29	R$ 97,15	**-2,85%**
jun/24	**Mês 10**	R$ 14.497.174,00	-R$ 626.206,11	R$ 20.000.000,00	-R$ 11.083.333,33	R$ -	R$ 5.580.507,34	R$ 31.816,91	-R$ 63.703,22	-R$ 31.886,31	R$ 96,65	**-3,35%**
jul/24	**Mês 11**	R$ 21.921.556,21	**-R$ 1.824.062,47**	R$ 24.000.000,00	-R$ 13.300.000,00	R$ -	R$ 11.221.556,21	R$ 37.994,37	-R$ 80.139,25	-R$ 42.144,87	R$ 97,43	**-2,57%**
ago/24	**Mês 12**	R$ 21.849.363,91	-R$ 748.874,97	R$ 24.000.000,00	-R$ 12.600.000,00	R$ -	R$ 10.449.363,91	R$ 64.387,25	-R$ 92.881,47	-R$ 28.494,22	R$ 97,11	**-2,89%**
set/24	**Mês 13**	R$ 26.165.990,59	**-R$ 1.946.302,60**	R$ 32.000.000,00	-R$ 14.700.000,00	R$ 400.000,00	R$ 8.865.990,59	R$ 245.267,44	-R$ 135.152,15	R$ 110.115,29	R$ 116,28	**16,28%**
out/24	**Mês 14**	R$ 26.064.578,74	-R$ 870.686,36	R$ 31.600.000,00	-R$ 13.883.333,33	R$ 400.000,00	R$ 8.347.912,07	R$ 247.124,25	-R$ 144.811,39	R$ 102.312,86	R$ 115,83	**15,83%**
nov/24	**Mês 15**	R$ 30.357.693,92	-R$ 867.685,27	R$ 35.200.000,00	-R$ 13.066.666,67	R$ 800.000,00	R$ 8.224.360,58	R$ 434.668,08	-R$ 183.438,46	R$ 251.229,62	R$ 134,92	**34,92%**
dez/24	**Mês 16**	R$ 30.252.674,76	-R$ 864.684,18	R$ 34.400.000,00	-R$ 12.250.000,00	R$ 800.000,00	R$ 8.102.674,76	R$ 436.180,51	-R$ 190.481,65	R$ 245.698,86	R$ 134,44	**34,44%**
jan/25	**Mês 17**	R$ 34.534.993,38	-R$ 861.683,08	R$ 37.600.000,00	-R$ 11.433.333,33	R$ 1.200.000,00	R$ 8.368.326,71	R$ 627.265,51	-R$ 239.842,17	R$ 387.423,34	R$ 153,47	**53,47%**
fev/25	**Mês 18**	R$ 34.423.397,67	-R$ 858.681,99	R$ 36.400.000,00	-R$ 10.616.666,67	R$ 1.200.000,00	R$ 8.640.064,34	R$ 622.482,59	-R$ 231.043,10	R$ 391.439,48	R$ 152,98	**52,98%**
mar/25	**Mês 19**	R$ 46.227.085,68	-R$ 855.680,89	R$ 39.200.000,00	-R$ 9.800.000,00	R$ 1.600.000,00	R$ 16.827.085,68	R$ 855.655,21	-R$ 295.856,14	R$ 559.799,07	R$ 154,08	**54,08%**
abr/25	**Mês 20**	R$ 46.133.790,49	-R$ 852.679,80	R$ 37.600.000,00	-R$ 8.983.333,33	R$ 1.600.000,00	R$ 17.517.123,82	R$ 867.275,61	-R$ 307.464,37	R$ 559.811,24	R$ 153,77	**53,77%**
mai/25	**Mês 21**	R$ 50.439.280,28	-R$ 849.678,70	R$ 40.000.000,00	-R$ 8.166.666,67	R$ 2.000.000,00	R$ 18.605.946,94	R$ 1.065.963,15	-R$ 352.792,28	R$ 713.170,87	R$ 168,13	**68,13%**
jun/25	**Mês 22**	R$ 50.356.027,66	-R$ 846.677,61	R$ 38.000.000,00	-R$ 7.350.000,00	R$ 2.000.000,00	R$ 19.706.027,66	R$ 1.067.090,12	-R$ 350.335,84	R$ 716.754,28	R$ 167,84	**67,84%**
jul/25	**Mês 23**	R$ 55.090.259,11	-R$ 843.676,52	R$ 40.000.000,00	-R$ 6.533.333,33	R$ 2.800.000,00	R$ 21.623.592,44	R$ 1.473.214,38	-R$ 447.538,81	R$ 1.025.675,57	R$ 183,63	**83,63%**
ago/25	**Mês 24**	R$ 55.817.420,18	-R$ 840.675,42	R$ 37.200.000,00	-R$ 5.716.666,67	R$ 3.600.000,00	R$ 24.334.086,84	R$ 1.862.352,85	-R$ 517.118,21	R$ 1.345.234,63	R$ 186,06	**86,06%**
set/25	**Mês 25**	R$ 58.988.196,37	-R$ 837.674,33	R$ 36.000.000,00	-R$ 4.900.000,00	R$ 4.400.000,00	R$ 27.888.196,37	R$ 2.273.067,20	-R$ 606.304,06	R$ 1.666.763,14	R$ 196,63	**96,63%**

D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CONCLUSÃO

A estrutura de investimentos permite que investidor participe dos up-sides associados a retomada do mercado. A simulação realizada com as premissas de investimentos mencionadas resultaram uma valorização na cota patrimonial, no período observado de 25 meses, de **96,63%,** com expressiva valorização após o 12° mês, em que ocorreram as reavaliação dos imóveis adquiridos. Por premissa, o estudo considera a reavaliação dos ativos em 100% do seu valor de compra, tendo em vista ser essa a estratégia alvo de compra dos ativos.

Para fins de receita gerada, foram considerados os retornos das compromissadas (rentabilidade de caixa) somadas aos lucros realizados com as vendas dos ativos-alvo. Foi utilizada a curva de taxa Selic divulgada pelo Focus – Banco Central para métrica de rentabilidade das disponibilidades aplicadas em Outros Ativos.

A conclusão ora apresentada não representa qualquer garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto a obtenção da rentabilidade esperada.

Quando da operacionalização do fundo os ganhos poderão ser diferentes dos simulados. Ademais, com existência de lucro contábil aferido em regime de caixa, deverá ser distribuído a título de dividendos 95% do montante. Logo, o ganho realizado na cota poderá ser transformado em dividendos para os investidores do fundo.

Período Observado	**Receita Gerada**	**Percentual de Retorno da Cota No período observado**	**Média de Reavaliação de Ativos**
25 meses	R$ 12,5 MM	96,63%.	100,00%.

Open Kapital
D4Sign 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

14 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 14 de September de 2023, 16:23:44

Estudo de Viabilidade pdf

Código do documento 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06

Assinaturas

marcelo vieira elaiuy
marcelo@openkapital.com.br
Assinou

marcelo vieira elaiuy

Eventos do documento

14 Sep 2023, 11:39:18
Documento 0bd742c7-ad7d-43c4-be43-3ea9d0449a06 **criado** por FABIO FRUGIS CRUZ (8862db8e-3b80-40ef-a21b-6407479d980f). Email:operacional@openkapital.com.br. - DATE_ATOM: 2023-09-14T11:39:18-03:00

14 Sep 2023, 11:40:12
Assinaturas **iniciadas** por FABIO FRUGIS CRUZ (8862db8e-3b80-40ef-a21b-6407479d980f). Email: operacional@openkapital.com.br. - DATE_ATOM: 2023-09-14T11:40:12-03:00

14 Sep 2023, 16:20:26
MARCELO VIEIRA ELAIUY **Assinou** - Email: marcelo@openkapital.com.br - IP: 201.43.207.252 (201-43-207-252.dsl.telesp.net.br porta: 3374) - Geolocalização: -23.59296 -46.6812928 - Documento de identificação informado: 014.598.588-16 - DATE_ATOM: 2023-09-14T16:20:26-03:00

Hash do documento original
(SHA256):bbfb2e886d11ece9bc0240adb0a85f92baf0e533afb574e8f3448652fde6425d
(SHA512):30139deb0b6f17d1ee191e9283dd83e251fa926e8d6db865011498ca946d5969831b25e42e94dd21dca6e7184fc56fb2d95258190d9b1d111936d2044c499a6d

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

DocuSign Envelope ID: 9484D9F4-BF58-4501-98C8-C7A5DA69478A

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administradora ("Administrador") do **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.275.622/0001-09 ("Fundo"), na qualidade de emissor ("Oferta") da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") da 1ª (primeira) emissão, vem, conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), **DECLARAR** que assegura que as informações prestadas pelo Administrador, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM, se aplicável, e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

DocuSigned by:
Diego Prado Gonçalves Ferreira
A8400C99EA154E3...

DocuSigned by:
Marcos Paulo dos Santos Nascimento
6F4CE22D0252436...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA GESTORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

DocuSign Envelope ID: 9484D9F4-BF58-4501-98C8-C7A5DA69478A

DECLARAÇÃO DO GESTOR PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

A **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.231.396/0001-90, com sede na Rua Casa do Ator, nº 1.117, conjunto 133-A, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04546-004, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 19.413, na qualidade de gestora ("Gestor") do **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.275.622/0001-09 ("Fundo"), na qualidade de emissor ("Oferta") da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") da 1ª (primeira) emissão, vem, conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), **DECLARAR** que assegura que as informações prestadas pelo Administrador, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM, se aplicável, e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

DocuSigned by:
Fabio Frugis Cruz
E4B834D314F04E2...

DocuSigned by:
Marcelo Vieira Elaiuy
C186583C84B84B5...

OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

Gestor

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

DocuSign Envelope ID: 9484D9F4-BF58-4501-98C8-C7A5DA69478A

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na qualidade de coordenadora líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") da 1ª (primeira) emissão do **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.275.622/0001-09 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), vem, conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), **DECLARAR** que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurando que as informações prestadas pela administradora e pela gestora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM, se aplicável, e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.

DocuSigned by:
Diego Prado Gonçalves Ferreira
A8400C99EA154E3...

DocuSigned by:
Marcos Paulo dos Santos Nascimento
6F4CE22D0252436...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Líder

ANEXO VII

ANEXO 39-V

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo:**	50.275.622/0001-09
Data de Funcionamento:	29/09/2023	**Público Alvo:**	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BR0GJPCTF001	**Quantidade de cotas emitidas:**	0,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Outros **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MBO	**Entidade administradora de mercado organizado:**	CETIP
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	**CNPJ do Administrador:**	22.610.500/0001-88
Endereço:	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar- Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020	**Telefones:**	11 3030-7177
Site:	www.vortx.com.br	**E-mail:**	fundos@vortx.com.br
Competência:	09/2023		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA	43.231.396/0001-90	Rua Casa do Ator, 1117, Conjunto 133-A – Vila Olímpia, São Paulo – SP – CEP: 04546-004	(11) 2359-6456
1.2	Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: -	-../-	-	-
1.4	Formador de Mercado: -	-../-	-	-
1.5	Distribuidor de cotas: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino,215.	11 3030-7177
1.6	Consultor Especializado: ROHT SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA	46..60.1.6/95/0-00	Av. Nove de Julho, nº 5143, 8º andar, conj. 81	11 2776-3435
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: JOSÉ DOMINGOS SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA	28..60.1.6/36/0-00	Rua Padre João Manuel, 199, conjunto 102	(11) 2691-0776
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			
2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			
	Não possui informação apresentada.			
3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**			
	O Fundo focará seus investimentos em Imóveis urbanos, incluindo, mas não se limitando, a casas e apartamentos residenciais, salas e lajes comerciais, terrenos e lotes, localizados no território Nacional, em sua integralidade ou de forma fracionada, pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, que sejam passíveis de aquisição pelo Fundo, que se enquadrem em um dos seguintes critérios: (a) que sejam adquiridos em leilões ou vendas judiciais, ou em processos de execução judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou falência; (b) que estejam sujeitos a ônus reais ou outros gravames contratuais, legais, judiciais ou administrativos, inclusive penhoras, arrestos, arrolamentos e/ou indisponibilidade; (c) oriundos de carteiras imobiliárias de instituições financeiras e que tenham alguma das características mencionadas nos itens (a) e/ou (b) acima, cujas aquisições serão realizadas tendo como objetivo principal a venda; e (d) imóveis em geral.			
4.	**Análise do administrador sobre:**			
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**			
	Não se aplica.			
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**			

Não se aplica.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Não se aplica.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		
Não possui informação apresentada.			

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Não se aplica.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020
www.vortx.com.br

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

Endereço físico: Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º Andar, Pinheiros, SP e endereço eletrônico: fundos@vortx.com.br e www.vortx.com.br

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

Artigo 37 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por comunicação escrita enviada por correio ou correio eletrônico (e-mail) encaminhado a cada Cotista, e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores, devendo constar obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento. Artigo 38 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita: (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

Artigo 41 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

11. Remuneração do Administrador

11.1 **Política de remuneração definida em regulamento:**

A taxa de administração será devida pelo Fundo e correspondente à prestação dos serviços do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Consultor Jurídico, do Custodiante, do Controlador de Ativos e Passivos, ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração do Fundo corresponde à soma das componentes (a) a (e) abaixo, sendo certo que deverá ser observado o disposto nos demais artigos deste capítulo: (a) pelo serviço de Administração do Fundo, será pago ao Administrador o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento), ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) pagos até o 5º (quinto) Dia Útil ("Taxa de Administração Específica"); (b) pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, será pago ao Gestor o valor correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), pagos até o 5º (quinto) Dia Útil ("Taxa de Gestão"); (c) pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária da carteira do Fundo, será pago ao Consultor Imobiliário o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, pagos mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil ("Taxa de Consultoria Imobiliária"). (d) pela prestação dos serviços de consultoria jurídica da carteira do Fundo, será pago ao Consultor Jurídico o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), ao ano aplicado sobre o Patrimônio Líquido, pagos mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil ("Taxa de Consultoria Jurídica"). (e) pelo serviço de escrituração a ser prestado pela Administradora: será devido pelo Fundo ao Escriturador a taxa de escrituração correspondente ao valor fixo de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por mês, acrescido do custo por Cotista conforme regulamento.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 **Representante(s) de cotistas**

Não possui informação apresentada.

12.2 **Diretor Responsável pelo FII**

Nome:	Eric Hayashida	**Idade:**	44
Profissão:	Engenheiro de Produção	**CPF:**	28350882883
E-mail:	eha@vortx.com.br	**Formação acadêmica:**	Superior completo

Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	27/04/2022	

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	**Período**	**Cargo e funções inerentes ao cargo**	**Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram**
VÓRTX DTVM	01/2022 a atual	Diretor de administração fiduciária, distribuição e suitability	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	11/2020 a 01/2022	Relationship Manager	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
ITAÚ UNIBANCO S.A	07/2013 a 10/2020	Fund Operations Manager	Serviços Financeiros

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	**Descrição**
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	**Nº de cotistas**	**Nº de cotas detidas**	**% de cotas detido em relação ao total emitido**	**% detido por PF**	**% detido por PJ**
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

Nos termos da Resolução CVM nº 160/22, quando da negociação das Cotas no âmbito do mercado secundário, a negociação das Cotas objeto de Oferta de Registro Automático destinada a Investidores Qualificados poderá ser realizada livremente entre Investidores Qualificados.

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

Não se aplica.

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Não se aplica.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Parágrafo 10º: Sem prejuízo das demais penalidades previstas no Compromisso de Investimento, o Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se às seguintes penalidades: (i) pagamento do valor devido acrescido de juros de mora fixados em 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, e de uma multa não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido, caso a pendência não seja sanada em até 2 (dois) dias úteis após a data final da chamada de capital; (ii) perda do direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo em relação à parcela subscrita e não integralizada das Cotas; (iii) direito de o Fundo utilizar o produto das distribuições de rendimentos a que o Cotista inadimplente fizer jus para compensar os débitos existentes com o Fundo, até o limite de seus débitos;

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO

ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Gestor

OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.



GMR Publicidade
www.gmreditoracao.com.br