PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO 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/2024/165

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 05.425-020
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 04.546-004
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

ANBIMA
Autorregulação

No montante de até

R$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

O **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um fundo de investimento imobiliário 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"), enquanto não adaptado à Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175/22"), 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 05.425-020, inscrita 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.**, sociedade 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 04.546-004, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.413, expedido em 22 de dezembro de 2021 ("Gestora"). O Fundo tem como consultor imobiliário a **ROHT SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade 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 5.143, 8º andar, conjunto 81, CEP 01.407-200 ("Consultor Imobiliário"). A oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Oferta") será realizada no Brasil, sob a coordenação da **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, sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160/22") 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*", datada 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 abril de 2024, 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 e Gestão de Recursos de Terceiros", datado de 30 de novembro de 2023, em conjunto com o disposto nas "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" ("Código ANBIMA").

O Fundo está realizando uma oferta pública de distribuição primária, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de até 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 até 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 CVM nº 160/22, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 10.000 (dez mil) Cotas, correspondente a R$ 1.000.000,00 (um milhão 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 nº 160/22. 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 1 (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 MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA SERÃO REGISTRADOS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E/OU NO 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 dos 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 os investidores das Cotas 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 54) 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*", PREVISTA NAS PÁGINAS 22 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.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI CONCEDIDO EM 31 DE MAIO DE 2024. 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

ASSESSOR LEGAL

A data deste Prospecto é 31 de maio de 2024.

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, DO GESTOR DE SUA CARTEIRA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO NO 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 GESTOR (E/OU 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 E DA LÂMINA, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AOS OBJETIVOS E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 7

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 14

2.1. Breve descrição da Oferta 15
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 15
2.3 Identificação do Público-Alvo 15
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 16
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 16
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 16
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas 17

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 18

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 19
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 21
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 21

4. FATORES DE RISCO 22

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor ... 23
Riscos Macroeconômicos e Regulatórios: 23
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização 23
Riscos de mercado 24
Riscos do Fundo: 24
Riscos de não realização do investimento 24
Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos 24
Riscos atrelados aos ativos investidos 24
Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores 25
Riscos de crédito 25
Risco de Liquidez 25
Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários 25
Risco de concentração da carteira do Fundo 25
Risco relativo à concentração e pulverização 26
Risco de diluição da participação do Cotista 26
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas 26
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação 26
Risco regulatório 27

Riscos de despesas extraordinárias 27
Risco dos Ativos Imobiliários 27
Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários 27
Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação 27
Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo 27
Risco de reclamações de terceiros 27
Risco de despesas extraordinárias 27
Riscos ambientais 28
Risco de desapropriação 28
Risco de sinistro 28
Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas 28
Risco de Descontinuidade 28
Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários 28
Riscos Referentes à Segunda Emissão 28
Risco de Conflito de Interesses 28
Outros Riscos 28
Demais riscos 28

5. CRONOGRAMA 30

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando: 31

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 31

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 32

Reembolso dos investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência 32

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 33

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 34

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 34

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) 34
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação. 34
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 35
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 36
7.2. Declaração em destaque da Inadequação do Investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 36
7.3. Esclarecimentos acerca dos procedimentos previstos nos arts.70 e 69 da Resolução CVM nº 160/22 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 36
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 39
8.1. Eventuais condições a que a Oferta Pública esteja submetida 40
8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 40
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 40
8.4. Regime de Distribuição 40
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimentos e determinação do preço ou taxa 40
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado 40
8.7. Formador de mercado 40
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável 40
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 40
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 41
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 42
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 43
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 44
Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escrituradora/Consultor Imobiliário/Consultor Jurídico com o Gestor. 44
Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escrituradora com o Auditor Independente 44
Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente 44
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes 44
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 45
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 46
Contrato de Distribuição 46

Hipóteses de Resilição do Contrato de Distribuição 46
Condições Precedentes da Oferta 47
Remuneração 47
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. 47

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 49

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 50

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 51

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 52
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 52

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 54

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor 55
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 55
14.3. Nome, endereço comercial, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 55
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 56
14.5. Declaração de que o registro do Emissor se encontra atualizado 56
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160/22, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto 56

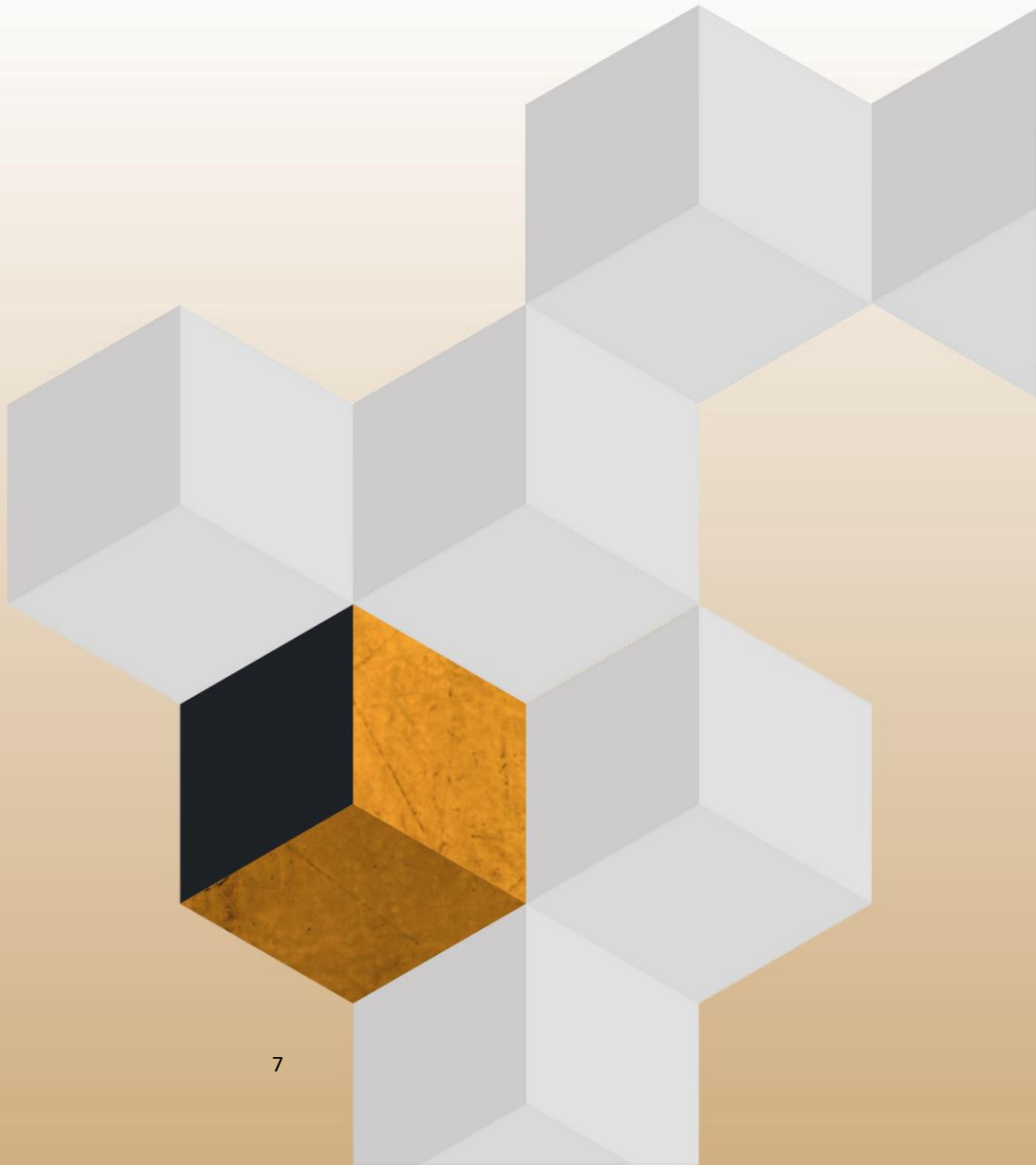
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 57

15.1 Tributação 58
Regras de Tributação do Fundo 58
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo 58
Tributação Aplicável ao Fundo 58
IOF/Títulos 58
Imposto de Renda 58
Outras Considerações 59

ANEXOS 58

ANEXO I – ATO DA ADMINISTRADORA 59
ANEXO II – REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO 60
ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE 61
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA ADMINISTRADORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160) 62
ANEXO V – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA GESTORA (ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160) 63
ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER (ART. 24, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160).... 64

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.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM 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 nº 160/22 (conforme definida abaixo), a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160/22.
"Anúncio de Início":	Anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM nº 160/22, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), da Administradora, do Gestor, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160/22.
"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.

"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF 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 01.010-901.
"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 Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterado de tempos em tempos, complementado pelas Regras e Procedimentos ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alteradas 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 pela Administradora, 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.
"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 5.143, 8º andar, conjunto 81, CEP 01.407-200.
"Consultor Jurídico":	O consultor jurídico indicado pelo Consultor Imobiliário.
"Contrato de Distribuição":	Significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Roth Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 31 de maio de 2024 entre o Fundo, o Gestor (na qualidade de representante do Fundo), o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário, com a finalidade de estabelecer os termos e as condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Coordenador Líder":	A **VÓRTX 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 CVM nº 15.208, de 30 de agosto de 2016.
“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
“FII”:	Os Fundos de Investimento Imobiliários.
“Fundo”:	O **ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, enquanto não adaptado à Resolução CVM nº 175/22, 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, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.546-004, devidamente autorizada e habilitada pela CVM a prestar as atividades de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.413, expedido em 22 de dezembro de 2021.
“IGP-M”:	O Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“IPCA”:	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Instrução CVM nº 472/08”:	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, revogada pela Resolução CVM nº 175/22.
“Instrução CVM nº 516/11”:	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
“Instrução CVM nº 555/14”:	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, revogada pela Resolução CVM nº 175/22.
“Investidores Qualificados” ou “Investidores”:	São considerados Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21: (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 assessores 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 1 (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 no Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.
“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 dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) e dá outras providências.
“Lei nº 9.779/99”:	A Lei Federal nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que alterou a legislação do Imposto sobre a 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$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) cotas.
"Montante Total da Oferta":	Até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a até 500.000 (quinhentas mil) Cotas.
"Oferta":	Oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda 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 legislação aplicável 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 da 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, indicado no Contrato de Distribuição, nos termos da regulamentação aplicável.
"Pessoa(s) Ligada(s)":	Consideram-se pessoas ligadas: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora 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.
"Política de Investimento":	A Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VII do Regulamento.
"Prazo de Duração":	O prazo de duração do Fundo, que será indeterminado, conforme previsto no Regulamento.

“Preço de Emissão”:	R$ 100,00 (cem reais) cada Cota.
“Prospecto”:	O presente Prospecto da Oferta do Fundo.
“Público-alvo”:	O público-alvo do Fundo, qual seja Investidores Qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21.
“Regulamento”:	É o regulamento do Fundo devidamente atualizado, datado de 12 de abril de 2024.
“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 do 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 no País e dá outras providências.
“Resolução CVM nº 11/20”:	É a Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 30/21”:	É a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 160/22”:	É a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 175/22”:	É a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“Reserva de Caixa”:	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, cujos recursos integrarão o patrimônio do Fundo e constituirão uma provisão para o pagamento das despesas ordinárias do Fundo.
“Segunda Emissão”:	É a segunda emissão de Cotas do Fundo, em série única, no montante de até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o valor de até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que será objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
“Taxa de Administração”:	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 16 do Regulamento.
“Taxa de Consultoria”:	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 17 do Regulamento.
“Taxa de Consultoria Complementar”:	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 18 do Regulamento.

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1. Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição e sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, 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 nº 160/22 e a Instrução da CVM nº 472/08, enquanto o Fundo ainda não está adaptado à Resolução CVM nº 175/22, 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 abril de 2024, que aprovou a alteração do regulamento do Fundo, instituindo sua versão vigente ("Ato da Administradora" e "Regulamento", respectivamente) e do "*Contrato de Prestação de Serviços de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Roth Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 31 de maio de 2024, entre o Fundo, representado por seu Gestor, o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário.

A Oferta será conduzida sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, inciso (b), da Resolução CVM nº 160/22 ("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 e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor, 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 (d); (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) no caso do item (e), 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 definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21.

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 admitidos 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 nº 160/22, do "*Anúncio de Encerramento da Distribuição Primária da 2ª Emissão de Cotas do Roht Fundo de Investimento Imobiliário*", elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160/22 ("Anúncio de Encerramento"), nas páginas da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Gestor; (c) do Fundo; (d) do Coordenador Líder; (e) da B3 e (f) da CVM, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, bem como a divulgação da distribuição de rendimento *pro rata*, caso aplicável, 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 nº 160/22.

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

O Preço de Emissão das Cotas do Fundo, objeto da Segunda Emissão, aprovado pela Administradora por meio do "*Ato do Administrador para Emissão de Novas Cotas do Roth Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 31 de maio de 2024, 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.

Não haverá custo unitário de distribuição da Oferta.

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 até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e a 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 nº 160/22.

Não será outorgada pelo Fundo a possibilidade de colocação de lote adicional ou suplementar, conforme facultado pelos artigos 50 e 51 da Resolução CVM nº 160/22.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo da Oferta, a saber, 10.000 (dez mil) Cotas, correspondente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e a Administradora deverá fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas

A quantidade de Cotas da Oferta será de até 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, em moeda corrente nacional, ou por meio de Chamadas de Capital, conforme previsto no Regulamento e nos demais documentos da Oferta, 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 Imobiliários pré-selecionados pelo Consultor Imobiliário, conforme ratificação realizada pelo Comitê de Investimentos, mantida sempre a decisão discricionária do Gestor, nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável. 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 máximos para atingir os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro, nos termos da regulamentação vigente aplicável;

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 à Administradora, 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, Administradora, 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 da Administradora, 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 a Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

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

IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora 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 da Administradora, 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 da Administradora, 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 da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora 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 à Administradora, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

As hipóteses de conflito de interesses listadas no artigo 27 do Regulamento refletem o disposto na regulamentação aplicável. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22 venham a ser alteradas, a Administradora está autorizada 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 2ª 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 Investimentos 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 da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimentos em colocar em prática a Política de Investimentos 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 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. Mesmo que a Administradora, 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, Administradora, 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 da Administradora, 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, da Administradora, 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, o que 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 imobiliários 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, a Administradora 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. A Administradora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora 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, 100 (cem) Cotistas.

Adicionalmente, e considerando a recente alteração implementada pela Lei nº 14.754/2023, o benefício da isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas acima mencionado não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 100 (cem) 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, a Administradora 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 a Administradora 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 a Administradora 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 a Administradora 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.

<u>Riscos Referentes à Segunda Emissão:</u>

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora 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.

<u>Outros Riscos:</u>

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 Prevista
1	Divulgação da Ata do Ato do Administrador	31/05/2024
2	Divulgação do Fato Relevante	31/05/2024
3	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM e Data de Obtenção do Registro Automático na CVM	31/05/2024
4	Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto e da Lâmina da Oferta	31/05/2024
5	Prazo Máximo do Exercício do Direito de Preferência	07/06/2024
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/06/2024
7	Data de Liquidação do Direito de Preferência	11/06/2024
8	Início do Período de Subscrição	12/06/2024
9	Data de Encerramento do Período de Subscrição	09/12/2024
10	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	09/12/2024

**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, do Gestor 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).

Gestor:

www.openkapital.com.br (neste website, selecionar "Fundos" e depois selecionar "ROTH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar em "Obter Informações")



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 Segunda Emissão serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160/22 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 Segunda 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 pela Administradora, 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. Nos termos do artigo 71, § 1º da Resolução CVM 160, nesses casos, será obrigatória a divulgação a: I – todos os investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento; e II – os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão.

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

As Cotas não serão negociadas em bolsa de valores, mercado de balcão organizado ou, ainda, distribuídas no exterior.

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

Nos termos do Regulamento, será assegurado aos Cotistas, no 5º (quinto) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início o direito de preferência para subscrição das novas Cotas até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por Cotista.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu direito de preferência, total ou parcialmente, durante o período acima, junto à Administradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Administradora. Os Cotistas que exercerem seus respectivos direitos de preferência deverão integralizar as novas Cotas subscritas em observância aos procedimentos operacionais da Administradora.

O direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros, estando a cessão limitada a Cotistas do Fundo. Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fazer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (de forma que não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

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)

Os Cotistas que não subscreverem as Cotas da Segunda Emissão estarão sujeitos à diluição natural de sua participação atual no Fundo, correspondente ao aumento do número de Cotas emitidas do Fundo em relação à primeira oferta, fato que, caso o Cotista não entre na Oferta, acarretará a diluição natural pelo volume total de Cotas que o Fundo passará a ter emitido considerando ambas as ofertas. Considerando o Montante Total da Oferta, referida diluição corresponderá ao coeficiente de até 83,28475056%. Caso o Cotista, por outro lado, subscreva Cotas na mesma proporção de sua participação atual em relação ao novo número total de Cotas emitidas no âmbito da Segunda Emissão, inexistirá tal efeito.

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

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 Segunda 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 22 a 29 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, bem como o Capítulo IX do Regulamento.

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 do Gestor, 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.

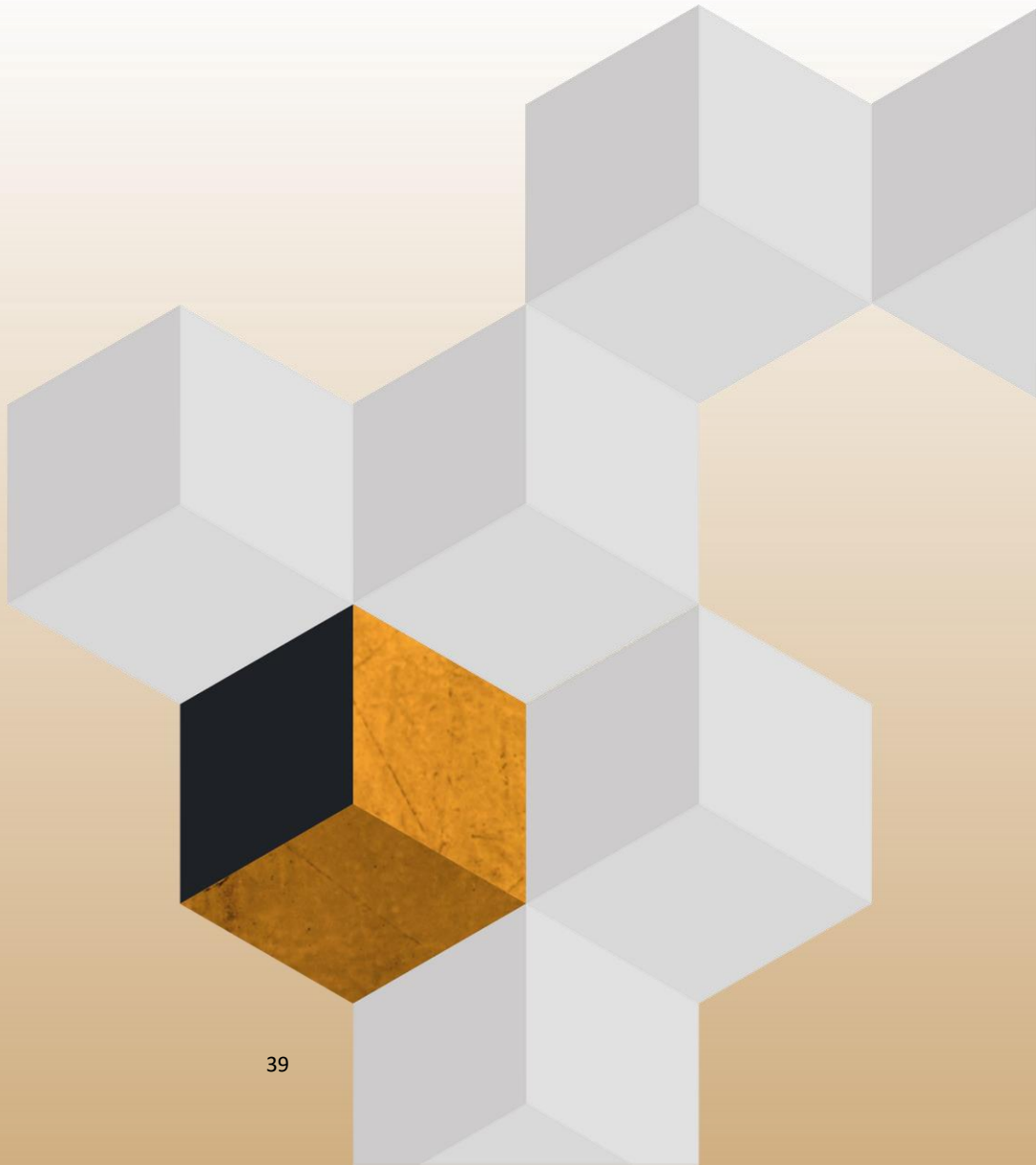
Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do art. 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do art. 68 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto nos §4º e 5ª do art. 70 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão 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 46 a 47 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 o Gestor, 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$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 10.000 (dez 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.

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

A Segunda Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada por meio de Ato da Administradora, datado de 9 de abril de 2024, cuja cópia encontra-se anexa ao presente Prospecto.

O Fundo foi registrado na CVM em 11 de abril de 2023 sob o nº 0323030 e 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 rito automático e 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, inexistindo qualquer promessa de rentabilidade e/ou mecanismo de seguro no Fundo, seja pelo Gestor, a Administradora, o Coordenador Líder e/ou qualquer outro terceiro.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM nº 160 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, DA ADMINISTRADORA 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, NÃO IMPORTANDO EM QUALQUER OBRIGAÇÃO DE MEIO E NÃO POSSUINDO QUALQUER GARANTIA.

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.

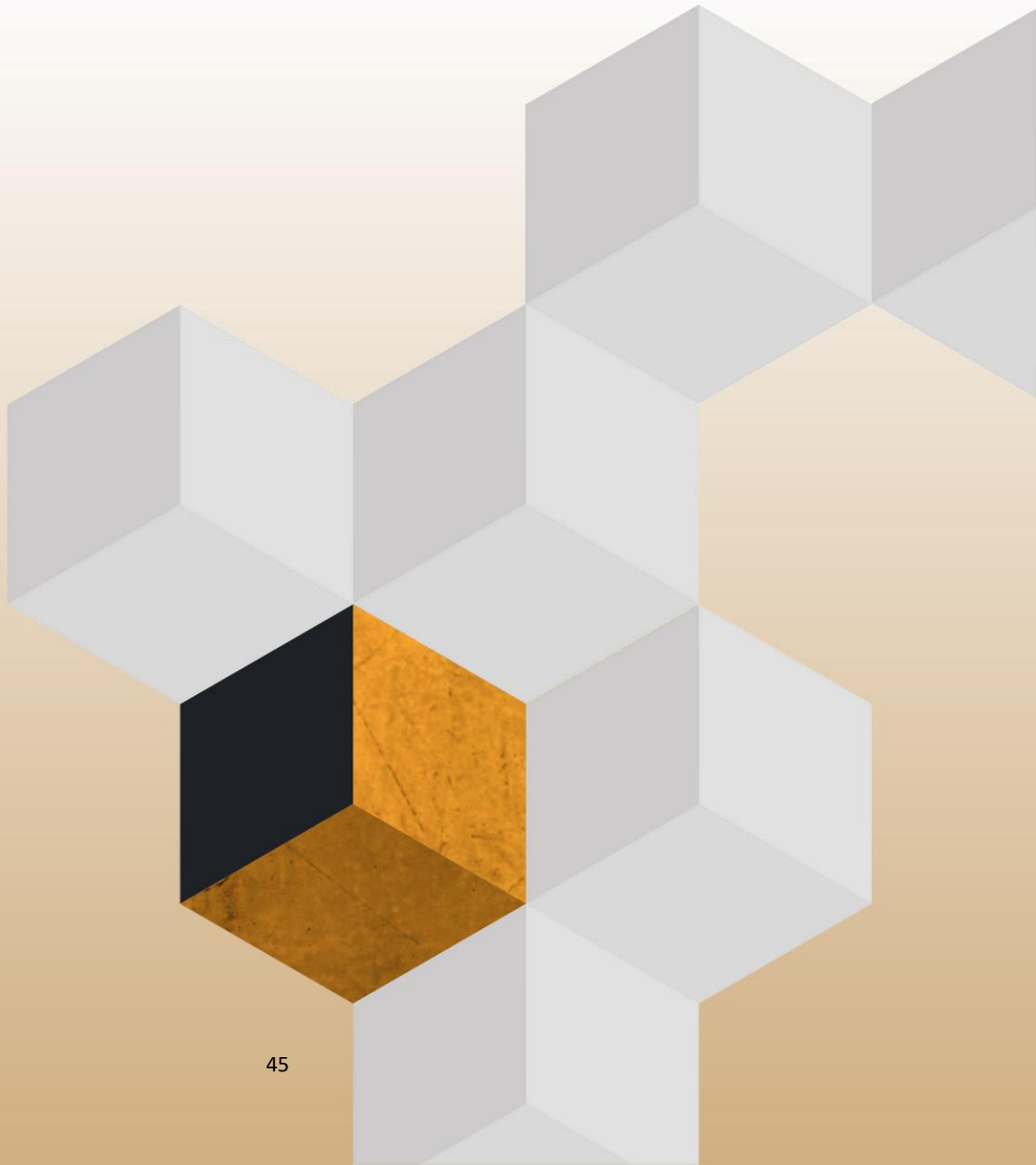
Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

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 pelo Gestor), a Administradora 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 pela Administradora 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, entre o Fundo, representado pelo Gestor, 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), a ser arcada diretamente pelo Consultor Imobiliário, 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.

Em linha com o acima, e na medida que o Fundo e os subscritores da presente Segunda Emissão não irão arcar com a remuneração do Coordenador Líder, a presente Oferta não possuirá um custo adicional por cota, ou seja, os custos abaixo descritos serão arcados diretamente pelo Fundo, inexistindo, portanto, custos inerentes à distribuição das Cotas a serem arcados pelo Fundo, mas tão somente despesas relacionadas a custos e honorários de advogados e de taxas regulatórias.

Comissões e Despesas[1] [2] [3]	**Custo Total da Oferta (R$)**	**% em Relação ao Volume Total da Oferta**	**% em Relação ao Valor da Cota da 2ª Emissão**
Comissão de Estruturação	0,00	0%	0%
Tributos Comissão de Estruturação	0,00	0%	0%
Comissão de Distribuição	0,00	0%	0%
Total de Comissionamento	R$ 0,00	0%	0%
Advogados	R$ 15.000,00	0,03%	0,03%
Taxa de Registro CVM	R$ 15.000,00	0,03%	0,03%

Taxas B3	0,00	0%	0%
Outras Despesas	0,00	0%	0%
Total	**30.000,00**	**0,06%**	**0,06%**

(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 2ª 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

Observada a política de investimentos do Fundo e a tese observada pelo Gestor na carteira, os recursos a serem captados na presente Oferta não serão destinados a investimentos já definidos. O Gestor esclarece que os investimentos a serem realizados pelo Fundo dependem: **(i)** do montante a ser efetivamente captado nesta Segunda Emissão; e **(ii)** das oportunidades disponíveis para investimento do Fundo após a captação e integralização das cotas a serem subscritas na presente Oferta, observada a política de investimentos do Fundo e as demais previsões aplicáveis do Regulamento.

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 19 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

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.: Funds Trust
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: fundos@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
DARMONT ADVOGADOS
Rua Gomes de Carvalho, 921, 10º andar
Vila Olímpia, São Paulo, SP – CEP: 04.547-003
At.: Srs. Ihury Darmont/ Ariel Goldstein/ Baldomero Bello
Tel.: (21) 99903-9684/ (11) 99430-8468 / (21) 99505-0339
E-mail: id@darmontadvogados.com/ ariel.goldstein@darmontadvogados.com/ bb@darmontadvogados.com
Website: www.darmontadvogados.com

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 à Administradora, 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, 100 (cem) 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. Adicionalmente, considerando a recente alteração implementada pela Lei nº 14.754/2023, também não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta 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".