



PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA INICIAL DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO ROHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 50.275.622/0001-09

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

Código ISIN: BROGPCTFO01

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

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/143, em 26 de setembro de 2023

Administradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Gestor

OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

CNPJ/MF nº 43.231.396/0001-90

Rua Casa do Ator, nº 1.117, conjunto 133-A, Vila Olímpia, CEP: 04546-004

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

NO MONTANTE DE ATÉ

R\$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)



Autorregulação

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

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio da "Deliberação de Constituição do Roht Fundo de Investimento Imobiliário", 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 setembro de 2023, por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Roht Fundo de Investimento Imobiliário" ("Ato do Administrador" e "Regulamento", respectivamente).

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

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

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

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

Este prospecto ("Prospecto") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém, não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua Política de Investimento e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos. Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente à Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Identificação das Pessoas Envoltivas" (página 47) deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO AQUELES 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 CONTAM COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURAMENTO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

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

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA CONCEDIDO EM 26 DE SETEMBRO DE 2023. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRIPTAS NO ITEM 7.1.

ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



GESTOR



ASSESSOR LEGAL

