

-São Paulo, 08 de dezembro de 2025

**CONSULTA FORMAL DO IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA
CNPJ SOB O Nº 50.686.473/0001-62
(“Fundo”)**

Prezado Cotista,

A **VÓRTX** DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”), vem, por meio desta CONSULTA FORMAL (“Consulta Formal”), nos termos da regulamentação em vigor e do Regulamento do IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 50.686.473/0001-62 (“Regulamento” e “Fundo”) consultá-lo acerca das seguintes matérias de deliberação dos cotistas do Fundo, as quais deverão ser aprovadas ou rejeitadas em pauta una, ou seja, não serão admitidas aprovações parciais, de forma que, caso tais matérias não sejam aprovadas, uma nova assembleia geral de cotistas deverá ser convocada com nova ordem do dia (“Consulta Formal”):

- a) Aprovar a situação de conflito de interesses oriunda da aquisição, pelo Fundo, do imóvel referente às matrículas 20.948 e 41.182 registradas no 4º Ofício de Registro Imóveis da Comarca de Fortaleza - CE, em operação conjunta com a empresa **Aujo Empreendimentos Ltda** (“AUJO”), inscrita no CNPJ sob o nº 11.515.060/0001-63. A aquisição será realizada em parceria com uma SPE do Fundo a ser constituída (“SPE”), em parceria com a AUJO, que possui como sócio um dos cotistas do fundo. A AUJO e a SPE dividirão a fração ideal do imóvel conforme acordado em Instrumento Permuta Física a ser constituído.

A Administradora informa, ainda, a importância da verificação por todos os cotistas e declaração, se for o caso, da existência de potencial conflito de interesses com a ordem do dia acima e ressalta a importância de que os mesmos atuem, sempre que aplicável, conforme orientações já proferidas pela CVM.

Os termos iniciados por letras maiúsculas e não definidos nesta convocação terão os significados a eles atribuídos no Regulamento.

ANEXO I**PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL**

Quórum: Nos termos da regulamentação em vigor, e, ainda, do art. 40 do Regulamento, a Assembleia será instalada independentemente da quantidade de Cotistas. Ainda, conforme previsto no art. 40.1 do Regulamento, o quórum para aprovação da matéria acima, será, em 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas ou de metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

Direito de Voto: Nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, **(i)** cada Cota subscrita corresponderá a 1 (um) voto; **(ii)** terão qualidade para deliberar sobre as matérias objeto da presente Consulta Formal os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano; **(iii)** não podem votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação, nos termos do art. 78 da RCVM 175: **(a)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; **(c)** partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(d)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e **(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 **(iv)** os Cotistas deverão informar à Administradora qualquer situação que os coloque em conflito de interesses em relação a qualquer matéria objeto de deliberação por meio da presente Consulta Formal, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer o conflito. Não se aplica a vedação prevista no inciso (iii) quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem tais pessoas; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Manifestação: A Carta Resposta, constante do Anexo II abaixo, contendo voto proferido pelo próprio Cotista, por seu procurador ou representante legal, deverá ser acompanhado de documentação oficial completa de identificação e/ou comprovando poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes cotistas de forma eletrônica (inclusive via pdf), observado o disposto no item 3 do Anexo I abaixo.

Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal deverá ser respondida até as **23:59 horas do dia 23 de**

dezembro de 2025, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado e divulgado no dia útil seguinte aos cotistas por meio de termo de apuração da consulta formal a ser divulgado pela Administradora. Caso todos os Cotistas apresentem sua manifestação antes do prazo previsto para encerramento da Consulta Formal, esta poderá ser encerrada antecipadamente com o envio do termo de apuração pela Administradora.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços eletrônicos abaixo mencionado. Caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Administradora, pelos meios indicados a seguir:

Contato: Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: assembleiasfundos@vortex.com.br; fundos@vortex.com.br



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 3º andar 05.425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP

ANEXO II**CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS INSTRUÇÕES PARA VOTO MANUAL:**

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: “A Favor”, “Contra” ou “Abstenção” Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Digitalizar e enviar o voto para a Administradora por e-mail para assembleiasfundos@vortx.com.br junto com cópia de documentação oficial do Cotista ou imputar o voto na plataforma eletrônica disponibilizada pela Administradora conforme convocação recebida por e-mail, até o dia **23 de dezembro de 2025 às 23:59 horas**.

INSTRUÇÕES GERAIS:

Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos:

- (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto;
- (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is).

Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

ANEXO III
MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data: / / 2025

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Ref.: IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ N° 50.686.473/0001-62

Nome Completo:

CPF/CNPJ:

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em **08 de dezembro de 2025**, apresentar voto por escrito referente às deliberações da(s) Ordem(ns) do Dia da Consulta Formal, no sentido de aprovar, não aprovar ou abster-me quanto a:

ORDENS DO DIA:

- a) Aprovar a situação de conflito de interesses oriunda da aquisição, pelo Fundo, do imóvel referente às matrículas 20.948 e 41.182 registradas no 4º Ofício de Registro Imóveis da Comarca de Fortaleza - CE, em operação conjunta com a empresa **Aujo Empreendimentos Ltda** ("AUJO"), inscrita no CNPJ sob o nº 11.515.060/0001-63. A aquisição será realizada em parceria com uma SPE do Fundo a ser constituída ("SPE"), em parceria com a AUJO, que possui como sócio um dos cotistas do fundo. A AUJO e a SPE dividirão a fração ideal do imóvel conforme acordado em Instrumento Permuta Física a ser constituído.

A Favor

☐

Contra Abstenção

☐☐

DECLARAÇÃO DE PARTE RELACIONADA:

Em linha com o disposto nos incisos II e III do *caput* do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175/22, vimos declarar o quanto segue:

[] SIM, o Cotista abaixo assinado é sócio, diretor ou empregado de qualquer prestador de serviços do Fundo, essencial ou não, ou parte relacionada a qualquer prestador de serviços do Fundo, seu sócio, diretor ou empregado

[] NÃO, o Cotista abaixo assinado não é sócio, diretor ou empregado de qualquer prestador de serviços do Fundo, essencial ou não, ou parte relacionada a qualquer prestador de serviços do Fundo, seu sócio, diretor ou empregado

DECLARAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES:

Em conformidade com o disposto no inciso IV do *caput* e no §2º do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM 175/22, vimos declarar o quanto segue:

[] SIM, o Cotista abaixo assinado possui impedimento de voto e/ou interesse conflitante com o do Fundo no que se refere às matérias constantes nos itens [] da ordem do dia

[] NÃO, o Cotista abaixo assinado não possui qualquer interesse conflitante com o do Fundo no que se refere às matérias constantes na ordem do dia ou impedimento de voto

[] NÃO APLICÁVEL

Os termos iniciados por letras maiúsculas e não definidos nesta orientação de voto terão os significados a eles atribuídos no edital de convocação da Assembleia.

[LOCAL], ____ de _____ de 2025.

Assinatura do Cotista

(deve ser igual à assinatura aposta em documento de identificação)

AQUIESCÊNCIA:

Nos termos do artigo 78 da parte geral da RCVM 175, não podem votar na Assembleias: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Nos termos do inciso II do §1º do artigo 78 da parte geral da RCVM 175, tal vedação não será aplicável quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, que pode ser manifestada na própria Assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Aquiescência expressa para voto pela Gestora, seus sócios, diretores e empregados e/ou pelas partes relacionadas à Gestora, seus sócios, diretores e empregados:

- ☐ SIM, dar aquiescência
- ☐ NÃO, não dar aquiescência
- ☐ ABSTER-SE

Considerações: