



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE COTAS ORDINÁRIAS DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE
LIMITADA DO
INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 52.551.605/0001-74

A **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4ª andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento (“Regulamento”), pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.551.605/0001-74 (“Fundo”) e a **INVISTA REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1.507, cj. 101 - Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04.547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 18.356.470/0001-58, credenciada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.449, de 12 de janeiro de 2017, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), resolvem, nos termos do parágrafo 1ª do artigo 6º do anexo do Regulamento, que permite a realização de novas emissões de cotas da subclasse “ordinária” (“Cotas Ordinárias”) da **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Classe”) no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), mediante orientação do Gestor, **APROVAR:**

(a) a 3ª (terceira) emissão de Cotas Ordinárias da Classe, em série e classe únicas (“Terceira Emissão” ou “Emissão”), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das Cotas Ordinárias da Terceira Emissão, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, podendo contar com a participação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de distribuição e colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, conforme os seguintes termos e condições (“Oferta”):

Regime de Distribuição das Novas Cotas Ordinárias:

Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.



Montante Inicial da Oferta:

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 200.000.005,98 (duzentos milhões, cinco reais e noventa e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Quantidade de Novas Cotas Ordinárias:

Serão emitidas, inicialmente, 25.940.338 (vinte e cinco milhões, novecentas e quarenta mil, trezentas e trinta e oito) novas Cotas Ordinárias (“Novas Cotas Ordinárias”), podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Valor Unitário:

O preço unitário de emissão das Novas Cotas Ordinárias será equivalente a R\$ 7,71 (sete reais e setenta e um centavos) por Nova Cota Ordinárias (“Valor Unitário”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado nos termos do parágrafo segundo do artigo 6º do anexo do Regulamento, considerando as perspectivas de rentabilidade das Cotas Ordinárias realizadas pelo Gestor.

Preço de Subscrição:

O Preço de Subscrição será de R\$ 8,06 (oito reais e seis centavos) por Nova Cota Ordinárias, considerando o Valor Unitário acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Lote Adicional:

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 6.485.085 (seis milhões, duzentas e oitenta e cinco mil e oitenta e cinco) Novas Cotas Ordinárias, nas mesmas condições das Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pela Classe até

a liquidação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

Coordenador Líder:

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas Ordinárias, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas Ordinárias no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definida) (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 5.000.004,39 (cinco milhões, quatro reais e trinta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 648.509 (seiscentas e quarenta e oito, quinhentas e nove) Novas Cotas Ordinárias (“Montante Mínimo da Oferta”).

Caso a quantidade de Novas Cotas Ordinárias equivalente ao Montante Mínimo da Oferta não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido), a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pela Classe nos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de Distribuição Parcial, o saldo de Novas Cotas Ordinárias não colocado será cancelado pelo Administrador.

Será admitido o encerramento da Oferta mesmo em caso de distribuição parcial, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta.

Para os fins da Oferta, “Investimentos Temporários” significa os investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas Ordinárias, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária. Depois de atingido o Montante Mínimo da Oferta, os investimentos temporários poderão ser quaisquer ativos previstos na política de investimento da Classe, nos termos do §2º do artigo 27 da Resolução CVM 175.

No âmbito da Oferta, não haverá a possibilidade de condicionamento prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

Direito de Preferência:

Os Cotistas das Cotas Ordinárias da Classe no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do anúncio de início da Oferta terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de Cotas Ordinárias da Classe que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,84969940391, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a Cotistas, no Escriturador.

Público-Alvo:

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidor(es)”).

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas Ordinárias não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta (conforme definidos abaixo) a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas Ordinárias ao perfil de seus respectivos clientes.

Prazo de Colocação:

As Novas Cotas Ordinárias deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento (“Prazo de Colocação”).

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas Ordinárias, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas Ordinárias serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas Ordinárias deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária,

correspondente ao Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta.

A integralização de cada uma das Novas Cotas Ordinárias será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a integralização de Novas Cotas Ordinárias fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas Ordinárias que subscrever junto à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado sua ordem de investimento e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

Aplicação Mínima Inicial:

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas Ordinárias no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Taxa de Distribuição Primária:

A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas Ordinárias, equivalente a um percentual fixo de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota Ordinárias, equivalente ao valor de R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) por Nova Cota Ordinárias, valor este correspondente aos gastos da distribuição primária das Novas Cotas Ordinárias que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas Ordinárias, que inclui (i) custos e despesas gerais do assessor legal da oferta; (ii) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável; (iii) despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros expressos necessários para implementação da Oferta, desde que comprovadamente incorridas e necessárias; e (iv) comissão de coordenação, estruturação e colocação da Oferta a ser paga ao Coordenador Líder (“Taxa de Distribuição Primária”). Caso, após o pagamento de todas as despesas

acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido à Classe. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, incluindo os demais custos e despesas da Oferta, serão de responsabilidade da Classe, observado que a Classe não poderá arcar com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pela Classe, de acordo com a política de investimento estabelecida no anexo do Regulamento.

Registro:

A Oferta será objeto de pedido de registro automático de distribuição junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Adicionalmente, as Novas Cotas Ordinárias serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas Ordinárias realizadas na B3.

(b) O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”) para, na qualidade de instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão a este Contrato entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras (“Termo de Adesão”).



Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

São Paulo, 16 de dezembro de 2024.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

INVISTA REAL ESTATE LTDA.

Gestor

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: