

Aos

Senhores cotistas do INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(“Cotistas”)

Ref.: Proposta da Administradora acerca da matéria a ser submetida à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal

Prezados Senhores,

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 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), fundo de investimento imobiliários constituído na forma de regime fechado, regida pelo seu regulamento (“Regulamento”) e anexo descritivo da CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Anexo” e “Classe”, respectivamente), pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução 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, vem apresentar a V.Sas., a seguinte proposta (“Proposta da Administradora”), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal (“Assembleia” e “Consulta Formal”, respectivamente) nos termos do artigo 2º do Capítulo IV - Assembleia Geral de Cotistas da parte geral do Regulamento, a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia (“Ordem do Dia”):

Deliberar:

- (i) pela autorização para que o Fundo adquira os seguintes imóveis de propriedade do XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 28.516.325/0001-40 (“XPIN”), o qual se encontra em situação de conflito de interesses tendo em vista que a Administradora do XPIN é a mesma administradora do Fundo e a gestora do XPIN poderá ser a mesma gestora do Fundo (“Imóveis”):
 - a) Condomínio Barão de Mauá: empreendimento logístico com aproximadamente 17.907,61 m² (dezessete mil, novecentos e sete metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados) de área bruta locável, localizado no município de Atibaia, estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, Quilômetro 87, Bairro Ponte Alta, e registrado junto ao cartório de registro de imóveis do município de Atibaia, estado de São Paulo (“RGI Atibaia”), sob as matrículas de nº 106.941, 106.944, 106.945, 106.946, 104.465, 104.467, 106.935, 104.468 e 104.466, pelo valor de

R\$ 36.936.785,34 (trinta e seis milhões, novecentos e trinta e seis mil, setecentos e oitenta e cinco reais e trinta e quatro centavos);

b) Condomínio Brazilian Business Park - Gaia Ar: empreendimento logístico com aproximadamente 31.719,44 m² (trinta e um mil, setecentos e dezenove metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados) de área bruta locável, localizado na zona urbana do município de Jarinu, comarca de Atibaia, estado de São Paulo, na Rodovia Dom Pedro I, Quilômetro 90, Gleba A-1, Bairro do Pinhal, e registrado junto ao RGI Atibaia sob as matrículas de nº 113.258, 113.259, 113.260 e 113.261, pelo valor de R\$ 90.698.570,53 (noventa milhões, seiscentos e noventa e oito mil, quinhentos e setenta reais e cinquenta e três centavos), observada a possibilidade de negociação de ajuste de preço e/ou renda mínima garantida em caso de vacância nos imóveis;

c) Condomínio Brazilian Business Park - Gaia Terra: empreendimento logístico com aproximadamente 34.507,60 m² (trinta e quatro mil, quinhentos e sete metros quadrados e sessenta decímetros quadrados) de área bruta locável, localizado no perímetro urbano do município de Jarinu, comarca de Atibaia, estado de São Paulo, na Estrada Municipal (JAR-010) Alberto Tofanin, Quilômetro 5,5, Gleba A-1, Bairro do Pinhal, e registrado junto ao RGI Atibaia sob as matrículas de nº 108.741, 108.742, 108.743, 108.744, 108.745, 108.746, 108.747, 108.748, 108.749, 108.750, 108.751 e 108.752, pelo valor de R\$ 89.323.432,98 (oitenta e nove milhões, trezentos e vinte e três mil, quatrocentos e trinta e dois reais e noventa e oito centavos);

d) Condomínio Centro Empresarial Atibaia: empreendimento logístico com aproximadamente 21.453,63 m² (vinte e um mil, quatrocentos e cinquenta e três metros quadrados e sessenta e três decímetros quadrados) de área bruta locável, localizado no município de Atibaia, estado de São Paulo, na Avenida Tégula, nº 888, Bairro Ponte Alta, e registrado junto ao RGI Atibaia sob as matrículas de nº 91.307, 91.309, 91.310, 91.311, 91.314, 91.315, 91.316, 91.317, 91.318 e 91.319, pelo valor de R\$ 66.695.792,15 (sessenta e seis milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, setecentos e noventa e dois reais e quinze centavos); e

e) Condomínio Extrema: empreendimento logístico com aproximadamente 35.749,64 m² (trinta e cinco mil, setecentos e quarenta e nove metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados) de área bruta locável, localizado no município de Extrema, estado de Minas Gerais, na Estrada Municipal Agostinho Barbosa, nº 1.300, Bairro dos Pires, e registrado junto ao cartório de registro de imóveis da comarca de Extrema, estado de Minas Gerais, sob as matrículas de nº 24.629, 24.630, 24.631, 24.632, 24.633, 24.634, 24.635 e 24.636, pelo valor de R\$ 55.464.237,14 (cinquenta e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, duzentos e trinta e sete reais e quatorze centavos);

(ii) para que a Classe realize a 5ª (quinta) emissão de novas cotas ordinárias da Classe (“Novas Cotas”



(11) 3030-7177



vortx.com.br



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

Ordinárias” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão distribuídas por meio do rito de registro automático de distribuição nos termos da resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e destinadas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Oferta Ordinária”, respectivamente), **renunciando ao direito de preferência na subscrição das Novas Cotas Ordinárias pelos Cotistas**, conforme termos e condições constantes abaixo:

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 Ordinária:	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 300.811.711,23 (trezentos milhões, oitocentos e onze mil, setecentos e onze reais e vinte e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“ <u>Montante Inicial da Oferta Ordinária</u> ”), observada a possibilidade de (i) aumento, em razão da emissão do Lote Adicional (conforme definido abaixo) ou (ii) redução em razão de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Ordinária (conforme definido abaixo).
Quantidade de Novas Cotas Ordinárias:	Serão emitidas, inicialmente, 30.663.783 novas cotas (“ <u>Novas Cotas Ordinárias</u> ”), observada a possibilidade de (i) aumento, em razão da emissão de Lote Adicional; ou (ii) redução em razão de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Ordinária (conforme definido abaixo).
Valor Unitário Cota Ordinária:	O valor unitário das Novas Cotas Ordinárias será equivalente a R\$ 9,81 (nove reais e oitenta e um centavos) por Nova Cota Ordinária, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“ <u>Valor Unitário Cota Ordinária</u> ”).
Preço de Subscrição:	O preço de subscrição das Novas Cotas Ordinárias será de R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos), considerando



	a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo).
Lote Adicional:	A quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 13,03% (treze inteiros e três centésimos por cento), ou seja, em até 3.986.291 (três milhões, novecentas e oitenta e seis mil, duzentas e noventa e uma) Novas Cotas adicionais (“ <u>Novas Cotas Ordinárias Adicionais</u> ”), nas mesmas condições das Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de integralização das Cotas prevista no cronograma estimado da Oferta Ordinária previsto na documentação da Oferta Ordinária, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta Ordinária à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta Ordinária (“ <u>Lote Adicional</u> ”). As Novas Cotas Ordinárias Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Coordenador Líder:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Ordinária (“ <u>Coordenador Líder</u> ”), podendo contar com a participação de instituições convidadas pelo Coordenador Líder, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>B3</u> ” e “ <u>Participantes Especiais</u> ” e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, “ <u>Instituições Participantes da Oferta Ordinária</u> ”).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta Ordinária:	Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas Ordinárias, sendo que a Oferta Ordinária em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas Ordinárias no âmbito da



	Oferta Ordinária, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Ordinária (conforme a seguir definida) (“<u>Distribuição Parcial</u>”). A manutenção da Oferta Ordinária está condicionada à subscrição e integralização de Cotas Ordinárias em montante correspondente a, no mínimo, R\$ 9,81 (nove reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 1 (uma) Nova Cota Ordinária (“<u>Montante Mínimo da Oferta Ordinária</u>”). Caso a quantidade de Novas Cotas Ordinárias equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Ordinária não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido), a Oferta Ordinária será cancelada pelo Coordenador Líder. Caso a Oferta Ordinária seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Ordinária, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, 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 pela Administradora. Será admitido o encerramento da Oferta Ordinária mesmo em caso de distribuição parcial, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta Ordinária. Para os fins da Oferta Ordinária, “<u>Investimentos Temporários</u>” significa os investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas Ordinárias, durante o processo de distribuição, 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 Ordinária, 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 Ordinária, 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 Ordinária é destinada exclusivamente a investidores profissionais.
Direito de Preferência:	No âmbito da Emissão, os Cotistas <u>renunciam</u> ao exercício do direito de preferência, observado que eventuais alterações nas características constantes nos demais documentos da Oferta Ordinária não implicarão em necessidade de nova renúncia ao direito de preferência.
Público-Alvo:	A Oferta Ordinária 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 (“<u>Investidor(es)</u>”). 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 Ordinária a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas Ordinárias ao perfil de seus respectivos clientes. NO ÂMBITO DA OFERTA ORDINÁRIA NÃO SERÁ ADMITIDA A AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS ORDINÁRIAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO CONSTITUÍDOS NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME ALTERADA



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 Ordinária, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá decidir por encerrar a Oferta Ordinária a qualquer momento (“ <u>Prazo de Colocação</u> ”).
Pessoas Vinculadas:	Para os fins da Oferta Ordinária, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“ <u>Resolução CVM 35</u> ”): (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, da 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 gestora do Fundo (“ <u>Gestora</u> ”) e do escriturador das Novas Cotas Ordinárias (“ <u>Escriturador</u> ”) ou outras pessoas vinculadas à Oferta Ordinária, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta Ordinária; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta Ordinária, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta Ordinária; (d) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta



	Ordinária; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta Ordinária, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta Ordinária; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta Ordinária a, pela Gestora, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta Ordinária; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35. Fica estabelecido que os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimentos ou no boletim de subscrição da Oferta Ordinária, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertada no âmbito da Oferta Ordinária, não será permitida a colocação de Novas Cotas Ordinárias junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas ordens de investimento e boletins de subscrição da Oferta Ordinária automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertada no âmbito da Oferta Ordinária, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta Ordinária, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos investidores.
--	---



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, sendo permitida a subscrição e integralização junto ao Escriturador, 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 Ordinária, sendo que o processo de alocação será realizado diretamente via Coordenador Líder. As Novas Cotas Ordinárias deverão ser integralizadas pelo Valor Unitário Cota Ordinária, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta Ordinária, em moeda corrente nacional ou em ativos compatíveis com a política de investimento da Classe, sendo permitida a realização de chamadas de capital. A integralização de cada uma das Novas Cotas Ordinárias será realizada em moeda corrente nacional ou mediante a integralização em bens e direitos, quando da sua liquidação, pelo Valor Unitário Cota Ordinária acrescido da Taxa de Distribuição Primária, 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, inclusive os investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas Ordinárias que subscrever junto à uma única Instituição Participante da Oferta Ordinária (conforme definido nos documentos da Oferta Ordinária) à qual tenha apresentado sua ordem de
--	--



	investimento e/ou boletim de subscrição da Oferta Ordinária, conforme o caso. Caso seja verificada falha na liquidação das Novas Cotas Ordinárias, as Novas Cotas Ordinárias poderão ser liquidadas de acordo com os procedimentos do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da primeira data de liquidação na B3. Será permitida a compensação de créditos que determinado investidor tenha contra o Fundo. A integralização em bens e direitos, caso ocorra e no âmbito da aquisição dos Imóveis acima descrita, deverá corresponder à entrega de cotas do VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 24.853.044/0001-22, e de cotas do XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85, <u>devendo ser considerado o valor de mercado das referidas cotas no momento da integralização.</u> <u>Nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 2º do anexo descritivo da Classe constante no Regulamento, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, observada a aprovação dos Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito nos termos acima.</u>
Aplicação Mínima Inicial:	No âmbito da Oferta Ordinária, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota Ordinária, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“<u>Aplicação Mínima Inicial</u>”). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas. Não há valor máximo de aplicação por investidor em



	Novas Cotas Ordinárias da Classe.
Taxa de Distribuição Primária:	A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta Ordinária quando da subscrição e integralização das Novas Cotas Ordinárias, equivalente a um percentual fixo de 3,97%% (quatro por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota Ordinária, equivalente ao valor de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota Ordinária, 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 Ordinária, conforme aplicável; (iii) despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros expressos necessários para implementação da Oferta Ordinária, desde que comprovadamente incorridas e necessárias; e (iv) comissão de coordenação, estruturação e colocação da Oferta Ordinária a ser paga ao Coordenador Líder (“<u>Taxa de Distribuição Primária</u>”). 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 Ordinária, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido à Classe. Eventuais custos e despesas da Oferta Ordinária não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, incluindo os demais custos e despesas da Oferta Ordinária, serão de responsabilidade da Classe, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta Ordinária devidas às instituições participantes da Oferta Ordinária, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas Ordinárias integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que a Classe não poderá arcar em hipótese alguma com custos



	relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Gestora ou à Administradora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, emitido pela CVM em 21 de novembro de 2014.
Destinação dos Recursos:	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta Ordinária (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta Ordinária) serão aplicados pela Classe, de acordo com a política de investimento estabelecida no anexo do Regulamento.
Registro:	A Oferta Ordinária 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.
Restrições à Transferência das Novas Cotas Ordinárias:	Durante a colocação das Novas Cotas Ordinárias, o investidor que subscrever a Nova Cota Ordinária no âmbito da Oferta Ordinária receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas Ordinárias correspondente à quantidade de Novas Cotas Ordinárias por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas Ordinárias depois de divulgado o anúncio de encerramento da Oferta Ordinária. As Novas Cotas Ordinárias apenas serão livremente negociáveis em mercado de bolsa mantido pela B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento Oferta Ordinária e da obtenção de

	autorização enviada pela B3.
--	------------------------------

- (iii) para que a Classe realize a 2ª (segunda) emissão de novas Cotas Seniores (conforme definidas no Regulamento) (“Novas Cotas Seniores” e “Emissão Sênior”, respectivamente), as quais serão distribuídas por meio do rito de registro automático de distribuição nos termos da resolução CVM 160, e destinadas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30 (“Oferta Sênior”), **renunciando ao direito de preferência na subscrição das Novas Cotas Seniores pelos Cotistas**, conforme termos e condições constantes abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas Seniores:	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 Sênior:	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 152.941.176,47 (cento e cinquenta e dois milhões, novecentos e quarenta e um mil, cento e setenta e seis reais e quarenta e sete centavos) (“ <u>Montante Inicial da Oferta Sênior</u> ”), observada a possibilidade de redução em razão de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Sênior (conforme definido abaixo).
Quantidade de Novas Cotas Seniores:	A quantidade de novas Cotas Seniores a serem emitidas deverá corresponder à divisão entre o montante financeiro efetivamente captado dividido pelo Valor Unitário Cota Sênior (conforme definido abaixo (“ <u>Novas Cotas Seniores</u> ”).



Valor Unitário:	O valor unitário das Novas Cotas Seniores será equivalente ao valor patrimonial das Cotas Seniores no dia útil imediatamente anterior ao da efetiva integralização (“ <u>Valor Unitário Cota Sênior</u> ”).
Lote Adicional:	Não haverá emissão de lote adicional no âmbito da presente Oferta Sênior.
Coordenador Líder:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Sênior (“ <u>Coordenador Líder</u> ”), podendo contar com a participação de instituições convidadas pelo Coordenador Líder, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>B3</u> ” e “ <u>Participantes Especiais</u> ” e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, “ <u>Instituições Participantes da Oferta Sênior</u> ”).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta Sênior:	Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas Seniores, sendo que a Oferta Sênior em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas Seniores no âmbito da Oferta Sênior, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Sênior (conforme a seguir definida) (“<u>Distribuição Parcial Oferta Sênior</u>”). A manutenção da Oferta Sênior está condicionada à subscrição e integralização de 1 (uma) Nova Cota Sênior (“<u>Montante Mínimo da Oferta Sênior</u>”). Caso a quantidade de Novas Cotas Seniores equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Sênior não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido), a Oferta Sênior será cancelada pelo Coordenador Líder. Caso a Oferta Sênior seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta Sênior, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, 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 Oferta Sênior, o saldo de Novas Cotas Seniores não colocado será cancelado pela Administradora. Será admitido o encerramento da Oferta Sênior mesmo em caso de distribuição parcial, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta Sênior. Para os fins da Oferta Sênior, “<u>Investimentos Temporários</u>” significa os investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas Seniores, durante o processo de distribuição, 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 Sênior, 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 Sênior, 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 Sênior é destinada exclusivamente a investidores profissionais.
Direito de Preferência:	No âmbito da Emissão, os Cotistas renunciam ao exercício do direito de preferência, observado que eventuais alterações nas características constantes nos demais documentos da Oferta Sênior não implicarão em necessidade de nova renúncia ao direito de preferência.
Público-Alvo:	A Oferta Sênior 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 (“<u>Investidor(es)</u>”). Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas Seniores não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta Sênior a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas Seniores ao perfil de seus respectivos clientes. NO ÂMBITO DA OFERTA SÊNIOR NÃO SERÁ ADMITIDA A AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS SENIORES POR CLUBES DE INVESTIMENTO CONSTITUÍDOS NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME ALTERADA
Prazo de Colocação:	As Novas Cotas Seniores 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 Sênior, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá decidir por encerrar a Oferta Sênior a qualquer momento (“<u>Prazo de Colocação</u>”).
Pessoas Vinculadas:	Para os fins da Oferta Sênior, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, da Gestora e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta Sênior, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores,



	diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta Sênior; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta Sênior, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta Sênior; (d) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta Sênior; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta Sênior, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta Sênior; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta Sênior a, pela Gestora, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta Sênior; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35. Fica estabelecido que os investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimentos ou no boletim de subscrição da Oferta Sênior, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente oferta Sênior da no âmbito da Oferta Sênior, não será permitida a colocação de Novas Cotas Seniores junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas ordens de investimento e boletins de subscrição da Oferta Sênior automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.
--	--



	Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta Sênior, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta Sênior, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos investidores.
Forma de Subscrição e Integralização:	As Novas Cotas Seniores serão subscritas utilizando-se os procedimentos do Escriturador, sob a coordenação do Coordenador Líder, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta Sênior. As Novas Cotas Seniores deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor Unitário Cota Sênior, admitido deságio nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 e conforme deliberação constante do item “v” da Ordem do Dia, não sendo permitida a integralização de Novas Cotas Seniores fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores, inclusive os investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas Seniores que subscrever junto à uma única Instituição Participante da Oferta Sênior (conforme definido nos documentos da Oferta Sênior) à qual tenha apresentado sua ordem de investimento e/ou boletim de subscrição da Oferta Sênior, conforme o caso.
Condição para Integralização das Novas Cotas Seniores:	As Novas Cotas Seniores poderão ser integralizadas na mesma data de integralização de Novas Cotas Ordinárias, desde que (<u>“Condições para Integralização</u>



	<u>das Novas Cotas Seniores</u>”): (i) seja observada a manutenção da Razão de Senioridade (conforme definida no Regulamento); e (ii) sejam integralizadas Novas Cotas Ordinárias em valor equivalente a, no mínimo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais); (iii) ocorra a celebração de compromisso de compra e venda sobre a totalidade dos Imóveis; e (iv) ocorra a integralização de cotas do VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 24.853.044/0001-22, e de cotas do XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85, no âmbito da Oferta Ordinária. É condição resolutiva da subscrição das Novas Cotas Seniores o não cumprimento das Condições para Integralização das Novas Cotas Seniores no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do documento de subscrição das Novas Cotas Seniores.
Aplicação Mínima Inicial:	No âmbito da Oferta Sênior, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota Sênior (“<u>Aplicação Mínima Inicial Oferta Sênior</u>”). A Aplicação Mínima Inicial Oferta Sênior por Investidor não é aplicável aos Cotistas. Não há valor máximo de aplicação por investidor em Novas Cotas Seniores da Classe.
Custo Unitário de Distribuição:	Os custos da Oferta Sênior serão arcados pelo Fundo.
Destinação dos Recursos:	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta Sênior (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta Sênior) serão aplicados pela Classe, de acordo com a política de investimento estabelecida no anexo do Regulamento.



Registro:	A Oferta Sênior 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.
------------------	--

- (iv) Aprovar que o valor de integralização das Novas Cotas Seniores seja realizado com deságio de 15% (quinze por cento) sobre o Valor Unitário Cota Sênior.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aprovação da Ordem do Dia, observado que a aquisição do Imóveis e dos Ativos Conflitados pelo Classe poderá aumentar oportunidades para sua operação e rentabilidade.

Adicionalmente, a Administradora, conforme solicitação da **INVISTA REAL ESTATE LTDA.**, 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 gestora do Fundo (“Gestora”), propõe o item (iv) e (v) da Ordem do Dia, para que a Classe possa aumentar seu patrimônio líquido e, consequentemente, investir em mais ativos e diversificar sua carteira.

A Administradora destaca a importância da participação dos Cotistas na Consulta Formal, tendo em vista que determinadas matérias a serem deliberadas são consideradas como uma situação de conflito de interesses, nos termos do inciso IV do artigo 12, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Administradora e a Gestora mantêm seus compromissos e responsabilidades de realizar a administração e a gestão do Fundo visando sempre a melhor rentabilidade aos Cotistas, obedecendo todos os procedimentos de diligência e imparcialidade usualmente adotados na aquisição de valores mobiliários a Classe.

QUEM PODERÁ PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL

Somente poderão votar na Assembleia os Cotistas em dia com suas obrigações, inscritos no livro de registro de cotistas na data da Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia: (a) a Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO



As matérias da Ordem do Dia apenas serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos Cotistas presentes e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente: (a) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Cotistas e, cumulativamente, a maioria das Cotas Seniores emitidas, caso a Classe tenham mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo, metade das cotas emitidas pelo Fundo e, cumulativamente, a maioria das Cotas Sênior emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) Cotistas, nos termos do Capítulo IX - Assembleia Especial de Cotistas e Demais Procedimentos Aplicáveis às Manifestações das Vontades dos Cotistas do Anexo.

Com as aprovações, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da Ordem do Dia. Assim sendo, solicitamos a manifestação de V.Sas., na forma do questionário, conforme disposto no Anexo II, até 17 de março de 2026, observado que será permitida a prorrogação do referido prazo a critério da Gestora.

PRAZO E APURAÇÃO

A Consulta Formal, ora convocada, deverá ser respondida até as 23:59 horas do dia 17 de março de 2026, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo, observado que será permitida a prorrogação do referido prazo a critério da Gestora. O resultado da Consulta Formal será apurado e divulgado no dia útil seguinte aos cotistas por meio de termo de apuração a ser divulgado pela Administradora.

Solicitamos aos Cotistas que não receberam a Consulta Formal por meio de correio eletrônico que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas cotas.

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma digital da Administradora, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas cotas.

Para fins de validação de poderes, a Administradora poderá solicitar documentos que atestem a representação e validade do voto, dentre eles os seguintes documentos: (a) para Cotistas pessoas físicas: (i) procuração com reconhecimento de firma ou assinatura digital; e (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas pessoas jurídicas: cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida ou assinatura digital); (c) para Cotistas fundos de investimento: cópia do último regulamento do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida ou assinatura digital).

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

Os termos e expressões iniciados em maiúsculas empregados no presente e de outra forma não definidos acima têm os respectivos significados a eles atribuídos no Regulamento e no Anexo.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

São Paulo/SP, 2 de março de 2026.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora



(11) 3030-7177



vortex.com.br



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