

ANÚNCIO DE INÍCIO
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA
CLASSE ÚNICA DO INVISTA BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ nº 66.974.704/0001-73

Código ISIN das Cotas do Fundo nº: BRIVBPCTF003

Código do Ativo das Cotas na B3: IVBP11

Tipo ANBIMA: Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multiecategoria

Registro da Oferta sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/255, em 28 de julho de 2026*

**concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”).*

No montante de, inicialmente,

R\$ 759.999.995,10*

(Setecentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e dez centavos)

(“Montante Inicial da Oferta”)

**Observada a possibilidade de redução em razão de distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ou lote adicional (conforme definido abaixo)*

Nos termos do § 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DO INVISTA BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de cotas do **INVISTA BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 66.974.704/0001-73, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima, com sede na cidade de Rio de Janeiro, estado de Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, 501, 5ª andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciado pela CVM para exercício de atividade de administração de carteiras de títulos e valor mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), e o **INVISTA REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1.507, Conjunto 101, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 18.356.470/0001-58, devidamente autorizado pela CVM para a apresentação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório sob o nº 15.449, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade

de gestor da Classe (“Gestor” e, em conjunto com a Classe e o Administrador, os “Ofertantes”), comunicam o início da oferta pública primária de distribuição de novas cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Cotas”). O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$ 759.999.995,10 (setecentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e dez centavos), sendo ofertadas 80.679.405 (oitenta milhões, seiscentas e setenta e nove mil, quatrocentas e cinco) Cotas, todas nominativas e escriturais (“Montante Inicial da Oferta”), com preço unitário de emissão de R\$ 9,42 (nove reais e quarenta e dois centavos) (“Valor Unitário da Cota”), sem considerar o pagamento da taxa de distribuição primária pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização da Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), devidamente respaldada a possibilidade de redução do Montante Inicial da Oferta em razão de distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo de R\$ 349.856.152,98 (trezentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil, cento e cinquenta e dois reais e noventa e oito centavos), ou seja, 37.139.719 (trinta e sete milhões, cento e trinta e nove mil, setecentas e dezenove) de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta” e “Oferta”, respectivamente).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 189.999.996,42 (cento e oitenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e quarenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo ofertadas 20.169.851 (vinte milhões, cento e sessenta e nove mil, oitocentas e cinquenta e uma) Cotas adicionais (“Cotas Adicionais”), perfazendo o montante total de R\$ 949.999.991,52 (novecentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e um reais e cinquenta e dois centavos) (“Montante Total da Oferta”), a exclusivo critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, a serem emitidas nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas (“Lote Adicional da Oferta”).

Os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo, conforme aprovado no “*Instrumento Particular de Constituição*” celebrado em ato conjunto pelos Ofertantes, divulgado em 25 de maio de 2026.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, através do rito de registro automático, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública inicial destinada ao público investidor qualificado.

A OFERTA É DESTINADA AO PÚBLICO INVESTIDOR QUALIFICADO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA:

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Eventos	Data*
Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	28/07/2026
Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	
Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/07/2026
Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	29/07/2026
Data de Realização do Procedimento de Alocação do Primeiro Período de Subscrição	30/07/2026
Data Estimada da Primeira Liquidação da Oferta	31/07/2026
Início do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/08/2026
Encerramento do Segundo Período de Subscrição	07/08/2026
Data de Realização do Procedimento de Alocação do Segundo Período de Subscrição	10/08/2026
Data Estimada da Segunda Liquidação da Oferta	12/08/2026
Início do Terceiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	13/08/2026
Encerramento do Terceiro Período de Subscrição	18/08/2026
Data de Realização do Procedimento de Alocação do Terceiro Período de Subscrição	19/08/2026
Data Estimada da Terceira Liquidação da Oferta	21/08/2026
Data Máxima para Encerramento da Oferta	Em até 180 dias contados da divulgação do anúncio de início

()Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, acessar as páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor, conforme abaixo mencionados.*

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo, no prospecto definitivo ou na lâmina da Oferta.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA:

Este Anúncio de Início, o prospecto definitivo, a lâmina da Oferta e os demais documentos da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Gestor, nos *websites* indicados abaixo:

- (i) Administrador: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website buscar por “INVISTA BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA”, em seguida clicar em “Documentos” e então, clicar na opção desejada);

- (ii) Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste website, clicar em “2026”, buscar por “INVISTA BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, em seguida clicar em “Documentos” e então, clicar na opção desejada);
- (iii) Gestor: <https://invista.me/investimentos/> (neste website clicar em “INVISTA BUSINESS PARK FII”, em seguida clicar na opção desejada);
- (iv) CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta”, em seguida em “Fundos Registrados”, preencher o CNPJ do Fundo, acessar “Invista Business Park Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta); e
- (v) Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.NET, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Invista Business Park Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, clicar em “Invista Business Park Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados acima.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 28 DE JULHO DE 2026, POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO DA CLASSE.



Este Anúncio de Início foi originalmente publicado em 28 de julho de 2026, a data de reapresentação deste documento é de 29 de julho de 2026.

ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ASSESSOR LEGAL

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN