

FATO RELEVANTE**APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO V2
PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESP LIMITADA****CNPJ sob o nº 30.654.849/0001-40****Código de Negociação das Cotas: VPPR11**

Por este instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora, na qualidade de instituição administradora do **V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESP LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o n.º **30.654.849/0001-40** (“**Fundo**”) e **V2 INVESTIMENTOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na Rua Padre Garcia Velho, n.º 73, 1º Andar, Conjunto 12, Pinheiros, CEP 05.421-030, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.601.663/0001-03, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na categoria gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório n.º 11.879, de 16 de agosto de 2011 (“**Gestora**”) vêm comunicar aos cotistas (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi celebrado o “INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR PARA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESP LIMITADA” (“**Ato do Administrador**”), por meio do qual a Administradora aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“**Cotas**” e “**3ª Emissão**”, respectivamente), a ser realizada nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”) em rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160 (“**Oferta**”).

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão nos demais documentos da Oferta.

Colocação

A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pela **GROW REAL ASSETS CAPITAL LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 305, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 37.906.080/0001-59, devidamente autorizada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 161**”), pelo Ato Declaratório n.º 21.347 (“**Coordenador Líder**”), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Critério de Rateio

Os investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento durante o período de subscrição ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento.

Caso as intenções de investimento recebidas excedam o total de Cotas objeto da Oferta, a alocação será realizada pelo Coordenador Líder, de forma discricionária e em comum acordo com o administrador do Fundo, priorizando os investidores que melhor atendam aos objetivos da Oferta, incluindo a constituição de uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como a criação de condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito de determinada Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente

cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da respectiva Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas nessa Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Para os fins da Oferta, 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: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores, do Fundo, do Administrador, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido); **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Gestora e o Administrador, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Gestora, pelo Administrador, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“**Pessoas Vinculadas**”).

Período de *Lock-up*

Não haverá período de *Lock-up*.

Público-alvo

A Oferta é destinada a investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 12 da

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, sendo vedada a subscrição ou aquisição das Cotas por investidores que não se enquadrem nessa categoria.

Quantidade de Cotas

Serão emitidas até 8.559.202 (oito milhões quinhentas e cinquenta e nove mil e duzentas e duas) Cotas, sendo certo que essa quantidade de Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Preço de Emissão

O valor unitário será de R\$ 21,03 (vinte e um reais e três centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento ("**Preço de Emissão**"). O Preço de Emissão foi fixado com base no valor de mercado das cotas da Classe Única do Fundo, considerando o preço de fechamento do período de 19 de março de 2026 a 27 de julho de 2026.

Preço de Subscrição

O preço de subscrição de cada Cota será de R\$ 21,72 (vinte e um reais e setenta e dois centavos), correspondente ao Preço de Emissão, já acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("**Preço de Subscrição**").

Custos da Oferta

Será devida taxa no valor de R\$ 0,69 (sessenta e nove centavos) por Cota, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("**Custo Unitário de Distribuição**"), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, sendo certo que, caso o Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Fundo, ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Montante Total da Oferta

O valor total da Emissão será de até R\$ 185.905.867,44 (cento e oitenta e cinco milhões novecentos e cinco mil e oitocentos e sessenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), considerando o Preço de Subscrição (“**Montante Total da Oferta**”), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas 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\$ 34.999.998,96 (trinta e quatro milhões novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e oito reais e noventa e seis centavos) (incluindo o Custo Unitário de Distribuição) (“**Montante Mínimo da Oferta**”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência, como condição de eficácia do exercício de seu direito e aceitação da Oferta, poderá condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja a colocação do Montante Total da Oferta ou a uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

Direito de Preferência

Será assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil posterior à data de divulgação do Anúncio de Início (“**Data Base**”), o exercício do direito de preferência para a subscrição de Cotas (“**Direito de Preferência**”).

Período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) Dias Úteis contados do 5º (quinto)

Dia Útil posterior à data de divulgação do Anúncio de Início (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**” e “**Data de Início**”).

Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento na Data Base.

Percentual de subscrição: na proporção do número de cotas de emissão da Classe do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção (abaixo definido) para subscrição de Cotas.

Fator de proporção: o fator de proporção para subscrição de Cotas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 116,99018516653%, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“**Fator de Proporção**”).

Procedimentos para exercício do Direito de Preferência: os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que o Direito de Preferência:

- terá seu início a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência;
- até o 9º (nono) Dia Útil a contar da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), será realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;
- até o 10º (décimo) Dia Útil a contar da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), será realizado junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador;
- a liquidação do Direito de Preferência será realizada no 10º (décimo) Dia Útil a contar da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e

- encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio das páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Fundo, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.Net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que poderão ser destinadas à colocação pública junto aos Investidores Profissionais, por intermédio do Coordenador Líder.

Cessão de Direito de Preferência: Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas.

Sobras e montante adicional: Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Período de Distribuição

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer tão logo o Coordenador Líder verifique: (i) o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta, a critério da Administradora e em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder (“**Período de Distribuição**”)

Montante Mínimo por Investidor

Não haverá montante mínimo por investidor.

Montante Máximo por Investidor

Não haverá montante máximo por investidor.

Forma de Subscrição e Integralização das Cotas

A captação das reservas e a alocação das Cotas ocorrerão diretamente junto ao Coordenador Líder (alocação discricionária).

Os investidores integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis e/ou em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, pelo Preço de Emissão, na Data de Liquidação, conforme o caso, junto à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado sua ordem de investimento. A liquidação da Oferta será realizada (i) no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, e/ou (ii) junto ao Escriturador (conforme definido no Regulamento), nas datas de liquidação por meio dos procedimentos aplicáveis à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, nos termos previstos no cronograma indicativo da Oferta constante dos documentos da Oferta, respeitado o previsto na Resolução CVM 160.

Caso, até a data de última liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis.

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 Regulamento.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto ao Escriturador (conforme identificado no Regulamento). Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal nova Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é

correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Cronograma da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, a partir do protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Divulgação do Ato de Aprovação da Oferta e deste Fato Relevante Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	24/08/2026
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	27/08/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	31/08/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	11/09/2026
5	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	14/09/2026

6	Divulgação do Comunicado de Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Subscrição e das Liquidações da Oferta	15/09/2026
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	20/02/2027

Informações Adicionais

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Ao decidir investir nas Cotas, os Cotistas e os Investidores Profissionais deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM ou pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, bem como seu registro será obtido de forma automática.

OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR E NO FATO RELEVANTE ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES FATOS RELEVANTES, DO REGULAMENTO, BEM COMO AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTES FATOS RELEVANTES, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente

na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Coordenador Líder (<https://growinvest.com.br/>) e da Administradora (www.vortx.com.br).

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo, 24 de agosto de 2026.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

Administradora do

V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESP LIMITADA