

São Paulo, 01 de julho de 2021.

Aos

Cotistas do SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Ref.: Processo de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezados Cotistas,

A VÓRTX 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, São Paulo - SP, 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM 472”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 09.517.273/0001-82 (“Fundo”), vem, por meio desta, convocar V. Sa. a participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM 472 e pelo artigo 63 do regulamento do Fundo (“Consulta Formal”).

Nesses termos, o Administrador abre para deliberação dos Cotistas as seguintes matérias:

1. Deliberar sobre a aprovação, da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Segunda Emissão”), a ser realizada, caso aprovada, mediante oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita” e “Instrução CVM 476”), conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, sendo garantindo aos atuais cotistas o direito de preferência na aquisição das Novas Cotas (“Direito de Preferência”), com o objetivo de viabilizar a aquisição, pelo Fundo, de 9.305.516 (nove milhões, trezentas e cinco mil, quinhentas e dezesseis) ações (“Ações Alvo”) de emissão da OWENS 20

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.065.493/0001-27 (“Companhia”), de titularidade do **BTS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.726.121/0001-67 (“Vendedor”), pelo preço de R\$ 12.650.000 (doze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) (“Preço de Aquisição”), conforme pactuado no “*Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças*”, celebrado em 29 de junho de 2021 entre o Fundo e o Vendedor (“Contrato de Compra e Venda”), consoante esclarecido abaixo:

- (i) o Fundo já é acionista da Companhia detendo nesta data 50% do seu capital social;
- (ii) a Companhia foi avaliada pelo Fundo, conforme laudo de avaliação com data base de 31 de dezembro de 2020, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011;
- (iii) nos termos do Contrato de Compra e Venda, as Ações serão compradas pelo Fundo, prioritariamente, em moeda corrente nacional, com os recursos que venham a ser integralizados no Fundo em decorrência da Segunda Emissão. Caso após o período de direito de preferência, o Fundo não tenha captado recursos suficientes para pagamento do Preço de Aquisição, as Novas Cotas, que não tenham sido subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) pelos Cotistas, serão atribuídas ao Vendedor em dação em pagamento;
- (iv) a Oferta Restrita terá o volume de R\$ 12.650.000 (doze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), e será destinada para: (a) os cotistas do Fundo que venham a exercer o direito de preferência; (b) os eventuais cessionários do Direito de Preferência (“Período de Exercício do Direito de Preferência”); e (c) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, para o Vendedor;
- (v) a Oferta Restrita será distribuída por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ou pelo próprio Administrador nos termos do Ofício Ofício-Circular/CVM/SIN nº 5/2014, conforme escolhido pelo Gestor do Fundo;
- (vi) serão emitidas 126.500 (cento e vinte e seis mil e quinhentas) Novas Cotas, ao preço de emissão de 100,00 (cem reais) por Nova Cota (“Preço de Emissão”);

(vii) as Novas Cotas que forem subscritas em âmbito de exercício de Direito de Preferência, deverão ser integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão;

(viii) os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do §2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476;

(ix) as Novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, nos termos do regulamento do Fundo, e serão admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e

(x) As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, sendo que as Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

(2) pagamento da remuneração de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para o Administrador, caso venha a ser escolhido para intermediar a Oferta Restrita.

PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

Quórum: Esclarece-se que o quórum para aprovação da matérias referente à ordem será de maioria simples dos presentes.

Direito de Voto: Nos termos do Regulamento 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: (a) o Administrador e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora; (c) empresas consideradas partes relacionadas ao Administrador e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (f) 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 ao Administrador 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 contendo voto proferido por procurador ou representante legal do Cotista deverá ser acompanhado de documentação completa comprovando poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes cotistas de forma física ou eletrônica (inclusive via pdf), de acordo com os procedimentos adotados por cada custodiante

As Cartas Resposta (ANEXO II), preenchidas e assinadas deverão ser enviadas à Vórtx, aos cuidados da equipe jurídica de Administração de Fundos, conforme orientações contidas no Anexo I.

Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal deverá ser respondida até às **18:00 horas do dia 16 de julho de 2021** podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado após às **19:00 horas do dia 16 de julho de 2021** e comunicado aos cotistas por meio de fato relevante a ser divulgado pelo Administrador.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários nos endereços abaixo mencionados.

Caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com o Administrador, pelos meios indicados a seguir:

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: admfundos@vortex.com.br

Atenciosamente,

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.

ANEXO I - CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO:

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: “Aprovar”, “Não Aprovar” ou “Abstenção”

Passo 3: Enviar o voto para o Administrador por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista.

3.1. Por correio, enviar para:

A/C Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiro, São Paulo - SP

CEP 05425-020

3.2. por e-mail:

Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail para admfundos@vortex.com.br, contendo um documento de identificação oficial com foto.-

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 II - MODELO DE CARTA RESPOSTA

Data: / /2021

À VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiro, São Paulo - SP

CEP 05425-020

Ref.: Consulta Formal do SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.517.273/0001-82 ("Fundo").

NOME COMPLETO: _____

CPF / CNPJ/ME: _____

Venho por meio do presente e com base na Consulta Formal encaminhada em 01 de julho de 2021 ("Consulta Formal"), apresentar voto por escrito referente às deliberações da ordem do dia da Consulta Formal, no sentido de aprovar, não aprovar ou abster-se:

I. Aprovação da Segunda Emissão de Cotas do Fundo:

Aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Segunda Emissão"), a ser realizada, mediante oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476"), conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, sendo garantindo aos atuais cotistas o direito de preferência na aquisição das Novas Cotas ("Direito de Preferência"), com o objetivo de viabilizar a aquisição, pelo Fundo, de 9.305.516 (nove milhões, trezentas e cinco mil, quinhentas e dezesseis) ações ("Ações Alvo") de emissão da OWENS 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.065.493/0001-27 ("Companhia"), de titularidade do **BTS IV FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.726.121/0001-67 ("Vendedor"), pelo preço de R\$ 12.650.000 (doze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) ("Preço de Aquisição"), conforme pactuado no "Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças", celebrado em 29 de junho de 2021 entre o Fundo e o Vendedor ("Contrato de Compra e Venda"), considerando que:

- (i) o Fundo já é acionista da Companhia detendo nesta data 50% do seu capital social;

(ii) a Companhia foi avaliada pelo Fundo, conforme laudo de avaliação com data base de 31 de dezembro de 2020, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011;

(iii) nos termos do Contrato de Compra e Venda, as Ações serão compradas pelo Fundo, prioritariamente, em moeda corrente nacional, com os recursos que venham a ser integralizados no Fundo em decorrência da Segunda Emissão. Caso após o período de direito de preferência, o Fundo não tenha captado recursos suficientes para pagamento do Preço de Aquisição, as Novas Cotas, que não tenham sido subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) pelos Cotistas, serão atribuídas ao Vendedor em dação em pagamento;

(iv) a Oferta Restrita terá o volume de R\$ 12.650.000 (doze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), e será destinada para: (a) os cotistas do Fundo que venham a exercer o direito de preferência; (b) os eventuais cessionários do Direito de Preferência (“Período de Exercício do Direito de Preferência”); e (c) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, para o Vendedor;

(v) a Oferta Restrita será distribuída por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ou pelo próprio Administrador nos termos do Ofício Ofício-Circular/CVM/SINnº5/2014, conforme escolhido pelo Gestor do Fundo;

(vi) serão emitidas 126.500 (cento e vinte e seis mil e quinhentas) Novas Cotas, ao preço de emissão de 100,00 (cem reais) por Nova Cota (“Preço de Emissão”);

(vii) as Novas Cotas que forem subscritas em âmbito de exercício de Direito de Preferência, deverão ser integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão;

(viii) os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do §2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476;

(ix) as Novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, nos termos do regulamento do Fundo, e serão admitidas à negociação no

mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e

(x) As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, sendo que as Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

☐ APROVAR ☐ NÃO APROVAR ☐ ABSTENÇÃO

(2) pagamento da remuneração de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para o Administrador, caso venha a ser escolhido para intermediar a Oferta Restrita.

☐ APROVAR ☐ NÃO APROVAR ☐ ABSTENÇÃO