

São Paulo, 01 de julho de 2021.

REF: PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ nº 09.517.273/0001-82

Prezado Cotista,

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"), respectivamente) vem apresentar a V. Sa., na qualidade de cotista do Fundo ("Cotista"), a seguinte proposta ("Proposta do Administrador"), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo ("Assembleia Geral"), a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), **cuja apuração ocorrerá no 16 de julho de 2021**, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do Artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), observada a legislação vigente e as demais disposições do Regulamento.

Em 01 de julho de 2021, foi enviada aos Cotistas do Fundo a Convocação da Consulta Formal para a Assembleia Geral, que contará com as seguintes matérias na Ordem do Dia:

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 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”), 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/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.

(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.

Eventual aprovação das matérias acima incluirá autorização ao Administrador para a prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento necessário à efetivação dos termos da Ordem do Dia acima, podendo o Administrador, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos de aquisição dos Imóveis e todos e quaisquer documentos adicionais que viabilizem as referidas transações.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

A proposta do Administrador é pela aprovação das matérias constantes nos referidos itens 1 e 2 da Ordem do Dia.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, em conformidade com o disposto na legislação vigente e no Regulamento do Fundo e as deliberações sobre as matérias constantes da Ordem do Dia dependerão de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia que representem, maioria simples dos presentes conforme determina o Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN divulgado pela CVM em 1º de abril de 2019.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Por fim, o Administrador ressalta que os documentos pertinentes à Consulta Formal, incluindo a presente Proposta do Administrador, estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: www.vortex.com.br (clicar em "Investidor", "Fundo de Investimento", pesquisar por "SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "documentos" e "assembleias" e <https://> [=], de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto, nos termos do Artigo 19-A da Instrução CVM 472/08.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador do SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

