

ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DO DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 37.087.810/0001-37

Por este instrumento particular, **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, nº 215, Pinheiros, 4º andar, Edifício Grand Station, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato devidamente representada nos termos dos seus respectivos atos societários, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.087.810/0001-37 ("Fundo"), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do artigo 41 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), conforme recomendação do Gestor, **RESOLVE**:

Aprovar a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de cotas da 7ª (sétima) emissão do Fundo ("7ª Emissão"), em série única, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta Restrita"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

a) **Colocação:** A Oferta Restrita consistirá em oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, a ser coordenada pela **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 1801/1901, Botafogo, CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Coordenador Líder"), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

b) **Público Alvo:** A Oferta Restrita será destinada **(i)** aos atuais cotistas do Fundo ("Cotistas"), que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data Base (conforme abaixo definida), no âmbito do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de



Sobras e de Montante Adicional; e **(ii)** no âmbito do Período de Oferta Pública com Esforços Restritos, aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme definidos abaixo, não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do §2º do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09.

c) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 1.548.150 (um milhão, quinhentas e quarenta e oito mil, cento e cinquenta) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

d) **Valor da Nova Cota:** Nos termos do §1º do artigo 40 do Regulamento, o preço de emissão das Novas Cotas será de **R\$ 96,89 (noventa e seis reais e oitenta e nove centavos)** por Nova Cota ("Valor da Nova Cota"), observado que o Valor da Nova Cota não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), no valor de R\$ 2,43 (dois reais e quarenta e três centavos) por Nova Cota, de modo que o valor a ser integralizado por cada Cotista e/ou Investidor Profissional será equivalente ao somatório do: (i) Valor da Nova Cota, e (ii) da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 99,32 (noventa e nove reais e trinta e dois centavos) por Nova Cota. **O Valor da Nova Cota corresponde ao valor patrimonial das Cotas do Fundo em 07 de junho de 2022, conforme divulgado pelo Administrador em seu website.**

e) **Volume Total da Oferta:** O valor total da 7ª Emissão será de, inicialmente, até R\$ 150.000.253,50 (cento e cinquenta milhões, duzentos e cinquenta e três reais e cinquenta centavos), na data de emissão das Novas Cotas, considerando o Valor da Nova Cota (mas sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), podendo ser (i) aumentado em decorrência da emissão de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Volume Total da Oferta").

f) **Lote Adicional:** O Administrador, com prévia concordância do Coordenador Líder e da Devant Asset Investimentos Ltda. ("Gestor"), poderá acrescer o Volume Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 309.630 (trezentas e nove mil, seiscentas e trinta) Novas Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 30.000.050,70 (trinta milhões,



cinquenta reais e setenta centavos), considerando o Valor da Nova Cota (mas sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) ("Novas Cotas do Lote Adicional"), até a data de encerramento da Oferta Restrita. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder.

g) **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 103.210 (cento e três mil, duzentas e dez) Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 10.000.016,90 (dez milhões, dezesseis reais e noventa centavos), considerando o Valor da Nova Cota (mas sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476/09 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta Restrita deverão ser canceladas. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, será facultado ao Cotista e/ou Investidor Profissional, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Volume Total da Oferta, ou do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista e/ou Investidor Profissional deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas da 7ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas da 7ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas da 7ª Emissão por ele subscritas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.

h) **Registro para Distribuição e Negociação:** As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão registradas para **(i)** distribuição no mercado primário via B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), ou junto ao Escriturador, conforme aplicável, e **(ii)** para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. A negociação das Novas Cotas na B3 ocorrerá nos termos autorizados pela Instrução CVM nº 476/09, inclusive, mas não se limitando, que as Novas Cotas adquiridas durante o período de Oferta Pública com Esforços Restritos somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09. As Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional não estão sujeitas ao prazo de restrição disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.



Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, ou o Investidor Profissional que subscrever Novas Cotas durante o período de Oferta Pública com Esforços Restritos, receberá o recibo das Novas Cotas, correspondente à quantidade de Novas Cotas da 7ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição dos rendimentos líquidos *pro rata* auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição de cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08 ("Investimentos Temporários").

As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

i) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devida, pelos Cotistas e Investidores Profissionais, no âmbito da Oferta Restrita, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,5037% (dois inteiros e cinco mil e trinta e sete décimos de milésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota integralizado pelo Cotista e/ou Investidor Profissional, conforme o caso, equivalente ao valor de R\$ 2,43 (dois reais e quarenta e três centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação líder, (b) honorários de advogados externos, (c) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (d) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, (e) taxa de fiscalização da CVM; e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta Restrita, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente, observado o limite previsto no Parágrafo 10º do artigo 40 do Regulamento; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

j) **Demais Taxas:** Além da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas outras taxas dos subscritores das Novas Cotas, tais como taxa de ingresso ou de saída.



k) **Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:**

Será assegurado aos Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do direito de preferência, nos termos do parágrafo 2º do artigo 40 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) o período para exercício do Direito de Preferência será do dia **12 de julho de 2022** (inclusive) ("Data de Início do Direito de Preferência") ao dia **28 de julho de 2022** (inclusive) ("Período do Direito de Preferência"); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do dia **06 de julho de 2022** ("Data Base"); e (iii) percentual de subscrição: aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Preferência na Oferta Restrita. Adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas remanescentes e não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras", respectivamente), conforme procedimentos descritos no fato relevante informando os termos e condições da 7ª Emissão ("Fato Relevante"), bem como, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, o direito de subscrever as Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

l) **Oferta Pública com Esforços Restritos:** caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a qual ocorrerá em 16 de agosto de 2022, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Profissionais durante o período de oferta pública restrita ("Oferta Pública com Esforços Restritos" e "Período de Oferta Pública com Esforços Restritos", respectivamente).

m) **Destinação dos Recursos:** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados à aquisição dos seguintes Ativos Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 18 a 22 do Regulamento do Fundo:

PIPELINE INDICATIVO



Operação	Segmento	Subordinação	Correção Monetária	Taxa de Juros a.a.	Volume Financeiro
CRI 1	Corporativo	Única	IPCA	8,56%	R\$ 8.153.824
CRI 2	Corporativo	Única	IPCA	12,56%	R\$ 8.162.023
CRI 3	Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,00%	R\$ 10.500.000
CRI 4	Multipropriedade	Subordinada	IPCA	16,65%	R\$ 4.500.000
CRI 5	Corporativo	Única	IPCA	9,25%	R\$ 4.521.421
CRI 6	Corporativo	Única	IPCA	10,50%	R\$ 6.888.681
CRI 7	Loteamento	Sênior	IPCA	10,00%	R\$ 2.408.622
CRI 8	Loteamento	Subordinada	IPCA	15,00%	R\$ 604.227
CRI 9	Corporativo	Sênior	IPCA	9,00%	R\$ 5.250.000
CRI 10	Corporativo	Subordinada	IPCA	12,34%	R\$ 2.250.000
CRI 11	Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,00%	R\$ 23.590.392
CRI 12	Multipropriedade	Subordinada	IPCA	17,50%	R\$ 15.758.340
CRI 13	Incorporação Vertical	Sênior	IPCA	10,00%	R\$ 4.200.496
CRI 14	Incorporação Vertical	Subordinada	IPCA	14,38%	R\$ 2.803.617
CRI 15	Multipropriedade	Sênior	IPCA	10,00%	R\$ 8.800.000
CRI 16	Multipropriedade	Subordinada	IPCA	17,50%	R\$ 2.200.000
CRI 17	Incorporação Vertical	Sênior	IPCA	8,50%	R\$ 7.725.165
CRI 18	Incorporação Vertical	Subordinada	IPCA	10,17%	R\$ 3.311.083
CRI 19	Loteamento	Sênior	IPCA	11,00%	R\$ 10.074.909
CRI 20	Loteamento	Sênior	IPCA	11,00%	R\$ 9.800.000
CRI 21	Corporativo	Única	IPCA	10,00%	R\$ 30.762.670
CRI 22	Corporativo	Única	IPCA	12,60%	R\$ 19.237.580
CRI 23	Loteamento	Sênior	IPCA	10,00%	R\$ 7.830.000
CRI 24	Loteamento	Subordinada	IPCA	15,88%	R\$ 5.220.000
CRI 25	Loteamento	Única	IPCA	10,00%	R\$ 10.000.000
CRI 26	Multipropriedade	Única	IPCA	12,00%	R\$ 10.000.000
CRI 27	Loteamento	Única	IPCA	10,00%	R\$ 15.333.333
CRI 28	Incorporação Vertical	Única	IPCA	9,00%	R\$ 5.000.000
CRI 29	Incorporação Vertical	Única	IPCA	9,00%	R\$ 17.000.000
CRI 30	Incorporação Vertical	Única	IPCA	11,00%	R\$ 45.000.000

Taxa Média Ponderada:	Total R\$
11,05%	R\$ 306.886.385

A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS APRESENTADOS NO PIPELINE INDICATIVO DEPENDERÁ DE PRÉVIA APROVAÇÃO DO ADMINISTRADOR. CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA, TOTAL OU PARCIALMENTE, NA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS INDICADOS NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA, SERÁ REALIZADA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ALVO, CONFORME DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E A PRÉVIA APROVAÇÃO DA OPERAÇÃO PELO ADMINISTRADOR.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS APRESENTADOS NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

n) **Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,111331122987, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

o) **Investimento Mínimo:** Não haverá aplicação mínima pelos Cotistas e/ou Investidores Profissionais.



p) **Período de Distribuição:** As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 ("Período de Distribuição"), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

q) **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 7ª Emissão.** As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor que exercer seu Direito de Preferência ou de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou que subscrever Novas Cotas durante o Período de Oferta Pública com Esforços Restritos, do respectivo boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou na data de liquidação da Oferta Pública com Esforços Restritos, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Valor da Nova Cota, conforme o caso.

r) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 7ª Emissão e da Oferta Restrita serão descritos no Fato Relevante.

São Paulo, 29 de junho de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP