



FATO RELEVANTE

INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 52.551.605/0001-74

ISIN das Cotas Ordinárias: BRIBBPCTF005

Código de Negociação B3 das Cotas Ordinárias (ticker): IBBP11

A **VORTX 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, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento (“Regulamento”), pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.551.605/0001-74 (“Fundo”) e a **INVISTA REAL ESTATE LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1.507, cj. 101 - Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04.547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 18.356.470/0001-58, credenciada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.449, de 12 de janeiro de 2017, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), vêm comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue:

Nesta data, foi formalizado o *“Instrumento Particular de Emissão de Cotas Ordinárias da Classe Única Responsabilidade Limitada do Invista Brazilian business Park Fundo de Investimento Imobiliário”* (“Ato do Administrador”), por meio do qual o Administrador e o Gestor aprovaram a realização da distribuição pública primária de cotas da 3ª (terceira) emissão da subclasse “ordinária” da **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO INVISTA BRAZILIAN BUSINESS PARK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Novas Cotas Ordinárias” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços (“Oferta”), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º do Regulamento, que permite a realização de novas emissões de cotas da subclasse “ordinária” (“Cotas Ordinárias”) no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), mediante recomendação do Gestor, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

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



Regime de Distribuição das Novas Cotas Ordinárias:

Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

Montante Inicial da Oferta:

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 200.000.005,98 (duzentos milhões, cinco reais e noventa e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Quantidade de Novas Cotas Ordinárias:

Serão emitidas, inicialmente, 25.940.338 (vinte e cinco milhões, novecentas e quarenta mil, trezentas e trinta e oito) Cotas Ordinárias (“Novas Cotas Ordinárias”), podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Valor Unitário:

O preço unitário de emissão das Novas Cotas Ordinárias será equivalente a R\$ 7,71 (sete reais e setenta e um centavos) por Nova Cota Ordinárias (“Valor Unitário”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado nos termos do parágrafo segundo do artigo 6º do anexo do Regulamento, considerando as perspectivas de rentabilidade das Cotas Ordinárias realizadas pelo Gestor.

Preço de Subscrição:

O Preço de Subscrição será de R\$ 8,06 (oito reais e seis centavos) por Nova Cota Ordinárias, considerando o Valor Unitário acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Lote Adicional:

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 6.485.085 (seis milhões, duzentas e oitenta e cinco mil e oitenta e cinco) Novas Cotas Ordinárias, nas mesmas condições das Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertadas, a critério do



Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pela Classe até a liquidação da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

Coordenador Líder:

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas Ordinárias, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas Ordinárias 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\$ 5.000.004,39 (cinco milhões, quatro reais e trinta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 648.509 (seiscentas e quarenta e oito, quinhentas e nove) Novas Cotas Ordinárias (“Montante Mínimo da Oferta”).

Caso a quantidade de Novas Cotas Ordinárias equivalente ao Montante Mínimo da Oferta não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido), a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pela Classe nos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de Distribuição Parcial, o saldo de Novas Cotas Ordinárias não colocado será cancelado pelo Administrador.



Será admitido o encerramento da Oferta mesmo em caso de distribuição parcial, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta.

Para os fins da Oferta, “Investimentos Temporários” significa os investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas Ordinárias, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária. Depois de atingido o Montante Mínimo da Oferta, os investimentos temporários poderão ser quaisquer ativos previstos na política de investimento da Classe, nos termos do §2º do artigo 27 da Resolução CVM 175.

No âmbito da Oferta, não haverá a possibilidade de condicionamento prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais.

Direito de Preferência:

Os Cotistas das Cotas Ordinárias da Classe no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do anúncio de início da Oferta terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de Cotas Ordinárias da Classe que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,91615063524, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a quaisquer terceiros ou Cotistas, tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3.

Público-Alvo:

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidor(es)”).



Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas Ordinárias não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta (conforme definidos abaixo) a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas Ordinárias ao perfil de seus respectivos clientes.

Prazo de Colocação:

As Novas Cotas Ordinárias deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento (“Prazo de Colocação”).

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas Ordinárias, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas Ordinárias serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas Ordinárias deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta.

A integralização de cada uma das Novas Cotas Ordinárias será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua



liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a integralização de Novas Cotas Ordinárias fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas Ordinárias que subscrever junto à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado sua ordem de investimento e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

Aplicação Mínima Inicial:

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas Ordinárias no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Taxa de Distribuição Primária:

A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas Ordinárias, equivalente a um percentual fixo de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota Ordinárias, equivalente ao valor de R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) por Nova Cota Ordinárias, valor este correspondente aos gastos da distribuição primária das Novas Cotas Ordinárias que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas Ordinárias, que inclui (i) custos e despesas gerais do assessor legal da oferta; (ii) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável; (iii) despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros expressos necessários para implementação da Oferta, desde que comprovadamente incorridas e necessárias; e (iv) comissão de coordenação, estruturação e colocação da Oferta a ser paga ao Coordenador Líder ("Taxa de Distribuição Primária"). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido à Classe. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária,



incluindo os demais custos e despesas da Oferta, serão de responsabilidade da Classe, observado que a Classe não poderá arcar com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

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 anexo do Regulamento.

Registro:

A Oferta será objeto de pedido de registro automático de distribuição junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Adicionalmente, as Novas Cotas Ordinárias serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas Ordinárias realizadas na B3.

O Administrador aprovou a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, e das Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Procedimentos a respeito do Direito de Preferência:

Nos termos do Ato do Administrador, é assegurado aos Cotistas das Cotas Ordinárias, detentores de Cotas Ordinárias no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início" e "Data-Base", respectivamente), o Direito de Preferência na subscrição de Novas Cotas Ordinárias, no período compreendido indicado no Anúncio de Início ("Período de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas Ordinárias, correspondente a 0,91615063524, a ser aplicado sobre o número de Cotas Ordinárias integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base.



A quantidade máxima de Novas Cotas Ordinárias a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas Ordinárias, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas Ordinárias no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, conforme datas indicadas no Anúncio de Início, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 ou junto ao Administrador, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a quaisquer terceiros ou Cotistas, tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3, conforme datas indicadas no Anúncio de Início.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a quaisquer terceiros ou Cotistas, tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3, conforme datas indicadas no Anúncio de Início.

A integralização das Novas Cotas Ordinárias subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência indicada no Anúncio de Início ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta, será divulgado, no dia útil seguinte ao encerramento do Período de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas Ordinárias subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas Ordinárias remanescentes que serão disponibilizadas para a subscrição no âmbito da Oferta por Investidores Profissionais.



O início da Oferta e o seu cronograma ocorrerão conforme divulgado no Anúncio de Início.

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

O PRESENTE FATO RELEVANTE É DESTINADO PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR 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.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS 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 NOVAS COTAS ORDINÁRIAS.

TENDO EM VISTA O PÚBLICO ALVO DA OFERTA, FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTAMENTE E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo/SP, 06 de dezembro de 2024.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

INVISTA REAL ESTATE LTDA.

Gestor