

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO  
IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ SOB O Nº 50.686.473/0001-62**

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 nº 22.610.500/0001-88, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 50.686.473/0001-62 (“Fundo”), vem, por meio deste ato do administrador, observados os termos do Artigo 19, parágrafo 3º do Regulamento do Fundo (“Regulamento”) e em atenção a recomendação da gestora **ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, e da cogestora **BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** inscrita no CNPJ sob o nº 27.445.498/0001-52 (“Gestora”), **RESOLVE:**

- a) Utilizar o limite de capital autorizado previsto no Artigo 19, parágrafo 3º do Regulamento para aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, que será objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160 (“Oferta”), compreendendo a emissão de novas cotas do Fundo, nos termos indicados no respectivo suplemento, ora aprovado, no Anexo I ao presente instrumento; e
  
- b) Aprovar a contratação da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, para atuar na condução da Oferta das Cotas, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Coordenador Líder”).

Os termos deste instrumento, iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos, deverão ter o significado a eles atribuídos no Regulamento.



Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada (“MP 2.200”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 24 de abril de 2024

DocuSigned by:

Marcos Paulo dos Santos

6F4CE22D0252436...

DocuSigned by:

Walcyr Mendes Mendonça Cerqueira

E9F9572992FE405...

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**



(11) 3030-7177



vortex.com.br



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

## ANEXO I

### SUPLEMENTO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

#### IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ SOB O Nº 50.686.473/0001-62

Suplemento de cotas, da 2ª (segunda) emissão (“Emissão”) de Cotas do Fundo, emitidas nos termos do Regulamento do Fundo, do qual este Suplemento é parte integrante (“Regulamento”).

#### Regime de Distribuição das Cotas:

Oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente).

#### Montante Inicial da Oferta:

O valor total da Emissão será de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar o custo unitário de distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

#### Quantidade de Cotas:

Serão emitidas até 381.679 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\$ 131,00 (cento e trinta e um reais) por cota, valor este fixado a partir do valor patrimonial aproximado da última cota disponível, nos termos do Regulamento. (“Preço de Emissão”)



**Preço de Integralização**

R\$ 132,05 (cento e trinta e dois reais e cinco centavos) por cota (“Preço de Integralização”).

**Coordenador Líder:**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. Tendo em vista que os gastos relacionados à Oferta, em especial a comissão do Coordenador Líder, serão arcados exclusivamente com os recursos decorrentes da Custo Unitário de Distribuição a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas, tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas. Ainda, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses, nos termos do item 6.3.9. do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014 e na forma do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:**

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 atingida 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\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem considerar o custo unitário de distribuição, correspondendo a 38.168 (trinta e oito mil cento e sessenta e oito) cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). As Cotas que não forem



efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.

**Lote Adicional:**

Não haverá lote adicional no âmbito da Oferta.

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 30”), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

**Público-alvo:**

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM nº 11”).

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

**Prazo de Colocação:**

As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de



comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento (“Prazo de Colocação”).

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

#### **Procedimento de Distribuição:**

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

#### **Forma de Subscrição e Integralização:**

Os Investidores integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Integralização, conforme o caso, junto à conta corrente do Fundo, nos termos dos documentos de subscrição celebrados pelo Cotista.

#### **Aplicação Mínima Inicial:**

O investimento mínimo por investidor é de 378 (trezentas e setenta e oito) Cotas, totalizando a importância de R\$ 49.915 (quarenta e nove mil, novecentos e quinze reais) por Investidor, considerando o Preço de Emissão e o Custo Unitário de Distribuição (“Aplicação Mínima



Inicial”), salvo se (i) ao final do período de subscrição restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) ocorrendo a distribuição parcial das Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

#### **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 pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

#### **Direito de Preferência**

Nos termos do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo na data de divulgação do Fato Relevante sobre a Oferta (“Data Base”) o direito de preferência para subscrição das Novas Cotas durante o prazo de 5 (cinco) dias úteis (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), contados a partir do 1º dia útil imediatamente subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por Cotista (“Direito de Preferência”). O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas é de 2,499128462 (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período



acima, junto à Administradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Administradora. Os Cotistas que exercerem seus respectivos Direitos de Preferência deverão integralizar no último dia útil do Período de Exercício do Direito de Preferência as Novas Cotas subscritas em observância aos procedimentos operacionais da Administradora. O Direito de Preferência não poderá ser cedido a terceiros, estando a cessão limitada a Cotistas do Fundo. Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fazer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (de forma que não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

**Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional**

Não haverá subscrição de sobras ou de montante adicional.

**Custo Unitário de Distribuição:**

R\$ 1,05 (um real e cinco centavos) por cota, o qual foi estipulado considerando as disposições aplicáveis para contratação de partes relacionadas aos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, nos termos do item 6.3.9. do Ofício CVM/SIN/Nº 5/2014, sendo certo que eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo.

**Demais Termos e Condições:**

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

