

**INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA 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"), a **ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório número 15.875, expedido em 19 de setembro de 2017, inscrita no CNPJ sob o nº 27.445.498/0001-52, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Doutor Gilberto Studart, 55, torre norte, sala 1515, Bairro Coco, CEP 60.192-105 ("Gestora" e, quando em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais") e, ainda, a cogestora **BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 19.215, expedido em 28 de outubro de 2021, inscrita no CNPJ sob o nº 41.622.548/0001-50, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Avenida Pontes Vieira, 2340, Sala 1017, Dionísio Torres, CEP 60135-238, na qualidade de cogestora do Fundo ("Cogestora"), na qualidade de administrador fiduciário, gestora e cogestora, respectivamente, 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"), por meio deste Instrumento de Deliberação Conjunta, observados os termos do Artigo 19, parágrafo 3º do Regulamento do Fundo ("Instrumento de Deliberação Conjunta" e "Regulamento") **RESOLVEM:**

- a) Utilizar o limite de capital autorizado previsto no Artigo 19, parágrafo 3º do Regulamento para aprovar a 3ª (Terceira) 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 da **CLASSE DE COTAS DO IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, única classe do Fundo ("Classe"), nos termos indicados no 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, 12 de fevereiro de 2026

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

ANEXO I

SUPLEMENTO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE DE COTAS DO
IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ SOB O Nº 50.686.473/0001-62

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\$ 30.000.166,84 (trinta milhões, cento e sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos) ("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 136.012 (cento e trinta e seis mil e doze) Cotas, sendo certo que essa quantidade de Cotas poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Preço de Emissão e Integralização:

O valor unitário será de R\$ 220,57 (duzentos e vinte reais e cinquenta e sete centavos) por cota, valor este fixado a partir do valor patrimonial aproximado da última cota disponível, nos termos do Regulamento e será fixo para todas as integralizações ("Preço de Emissão"). Será devida pelos Investidores (conforme definido abaixo), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, o valor de R\$ 1,66 (um real e sessenta e seis centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária

das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM, na B3 e na ANBIMA; (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (f) outros custos relacionados à Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição 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. Dessa forma, os Investidores, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o valor de R\$ 222,23 (duzentos e vinte e dois reais e vinte e três centavos) por Nova 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 160, a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 1.002.270,08 (um milhão, dois mil, duzentos e setenta reais e oito centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondendo a 4.544 (quatro mil quinhentas e quarenta e quatro) cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o 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.

Público-alvo:

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

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").

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("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, nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, em nome da Classe, o Coordenador Líder e o Gestor.

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 da Classe, nos termos dos documentos de subscrição celebrados pelo Cotista.

Aplicação Mínima:

O investimento mínimo por investidor é de R\$ 100.138,78 (cem mil, cento e trinta e oito reais e setenta e oito centavos) por Investidor, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 454 (quatrocentas e cinquenta e quatro) Cotas ("Aplicação Mínima"), 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. Não haverá investimento mínimo para os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, conforme abaixo detalhado.

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 Regulamento.

Direito de Preferência

Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pela Classe no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e a Classe, o direito de preferência na subscrição das Cotas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação de fator de proporção de para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,71251879364, conforme previsto na documentação da Oferta ("Fator de

Proporção”), observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil à contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil à contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo (Escriturador) e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. 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.

Demais Termos e Condições:

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