

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IMMB11)

CNPJ/MF nº 50.686.473/0001-62

FATO RELEVANTE

O IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668/1993 e pela Resolução da CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.686.473/0001-62 ("Fundo"), representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88), e tendo como gestora e co-gestora, respectivamente, a ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (CNPJ/MF nº 27.445.498/0001-52) e a BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (CNPJ/MF nº 41.622.548/0001-50), vem a público comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral o que segue:

Em linha com sua estratégia de investimento, o Fundo realizou um aporte de capital na Sociedade de Propósito Específico (SPE) IMMOBINVEST V LTDA, CNPJ 67.617.501/0001-92 ("SPE"), da qual é único sócio. Por meio deste aporte, a referida SPE celebrou a aquisição de uma participação correspondente a 50,00% dos direitos e obrigações da Promessa de Permuta de um terreno estratégico localizado no Cumbuco, em Caucaia – CE.

O imóvel, com área total de 58.923,86m², situa-se na Rua Lagoa das Rosas, S/N - Gleba CP7 - Terreno 2. Trata-se de um terreno situado na orla da Praia do Cumbuco, em Caucaia/CE, com frente para a faixa de praia e atualmente sem edificações.

- ✓ Área média / configuração do imóvel conforme demanda na região;
- ✓ Frente para a faixa de areia da praia.

Estrutura e Condições do Negócio

O preço da cessão foi estabelecido com base no terreno objeto da operação de permuta, por meio do Laudo de Avaliação imobiliário da empresa BINSWANGER BRAZIL, emitido em Outubro de 2026, determinando o valor justo de mercado do ativo por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para 100% de participação no valor de R\$ 19.941.000,00. A SPE adquiriu 50,00% dos direitos pela importância de R\$ 10.300.000,00, a qual desembolsará a quantia de R\$ 2.150.500,00, a título de entrada, e o montante residual de R\$ 8.149.500,00 a ser adimplido em 30 parcelas iguais mensais no valor de R\$ 271.650,00 cada, devidamente corrigidas pelo IPCA.

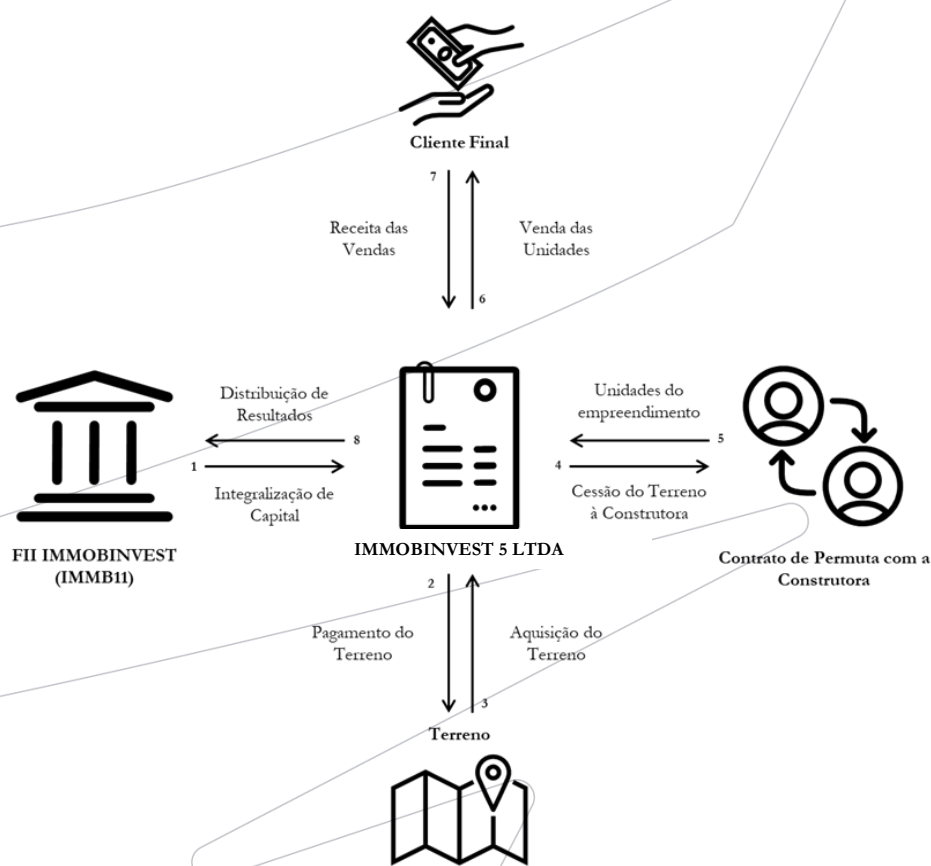
Concomitante a aquisição do terreno, a SPE passou a deter, também, 50% do contrato de permuta junto da incorporadora Moura Dubeux Engenharia S/A. O acordo firmado prevê a entrega de 16,5% da área privativa vendável do Empreendimento, correspondente à área não inferior a 4.300,00m² aos permutantes. Como contrapartida, a SPE receberá ao menos 2.150,00m² da área total de venda do empreendimento, por meio de unidades autônomas com o mesmo padrão de acabamento e qualidade das demais.

Com base em estudos de viabilidade conduzido pelo consultor imobiliário, estima-se que o

empreendimento deve ser negociado a, pelo menos, R\$ 15.000,00/m², considerando parâmetros de mercado atualmente disponíveis. Dentro desse cenário estimado, o Valor Geral de Vendas (VGV) das unidades que a SPE tem direito deve alcançar R\$ 32.250.000,00. Ressalta-se que tais valores representam projeções sujeitas a revisões conforme condições de mercado, definições de produto, aprovações e demais fatores relevantes.

Esta operação reforça o compromisso da gestão com investimentos criteriosos e a geração de valor para os cotistas, consolidando uma oportunidade estratégica em um nicho de mercado caracterizado por alta demanda e baixa oferta.

À luz dos fatos apresentados, a imagem abaixo ilustra, de forma simplificada, a estrutura geral da operação a ser implementada, evidenciando os principais fluxos e etapas necessárias:



Fonte: Astor Capital, Baobá Capital e Lopes Immobilis (consultor imobiliário); Todos os números acima são estimativas e não são, em hipótese alguma, promessa e/ou garantia de rentabilidade para o cotista

São Paulo, 23 de outubro de 2026.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
por sua administradora **VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**