

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 31 de outubro de 2008, 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 realizará um aporte de capital na Sociedade de Propósito Específico (SPE) IMMOBINVEST III, da qual será sócio. Por meio deste aporte, a referida SPE concluirá a aquisição de uma participação correspondente a 80% de um terreno estratégico localizado na Praia do Cumbuco, em Caucaia – CE.

O imóvel, com área total de 29.580,02 m², situa-se entre a Avenida Oeste 4ª Etapa e a Rua Projetada, uma região de alta atratividade turística e escassez de ativos frente-mar, vizinha ao empreendimento Wai Wai - Eco Residence.

Estrutura e Condições do Negócio

A operação será viabilizada pelo aporte de R\$ 9.600.000,00 do Fundo na SPE IMMOBINVEST III, valor utilizado pela SPE para adquirir 80% do imóvel. A transação está sendo fundamentada em um Laudo de Avaliação emitido pela FRAMAR Patrimonial (outubro/2025), que determinou o valor justo de mercado do terreno em R\$ 15.050.000,00. Este investimento está alinhado à estratégia do Fundo de alocar capital em ativos com elevado potencial de valorização e vocação turística, reforçando sua presença em regiões premium.

O terreno, quando adquirido pela SPE, será objeto de um contrato de permuta física com uma incorporadora de renome para o desenvolvimento de um empreendimento residencial/turístico. O projeto prevê aproximadamente 288 unidades de pequeno e médio porte. Como contrapartida, a SPE receberá 21,94% da área total de venda do empreendimento, por meio de unidades autônomas com o mesmo padrão de acabamento e qualidade das demais.

A finalização da aquisição do imóvel está condicionada à verificação, por parte da Incorporadora, da viabilidade de execução do empreendimento após a conclusão dos necessários estudos jurídicos, técnicos, econômicos e financeiros.

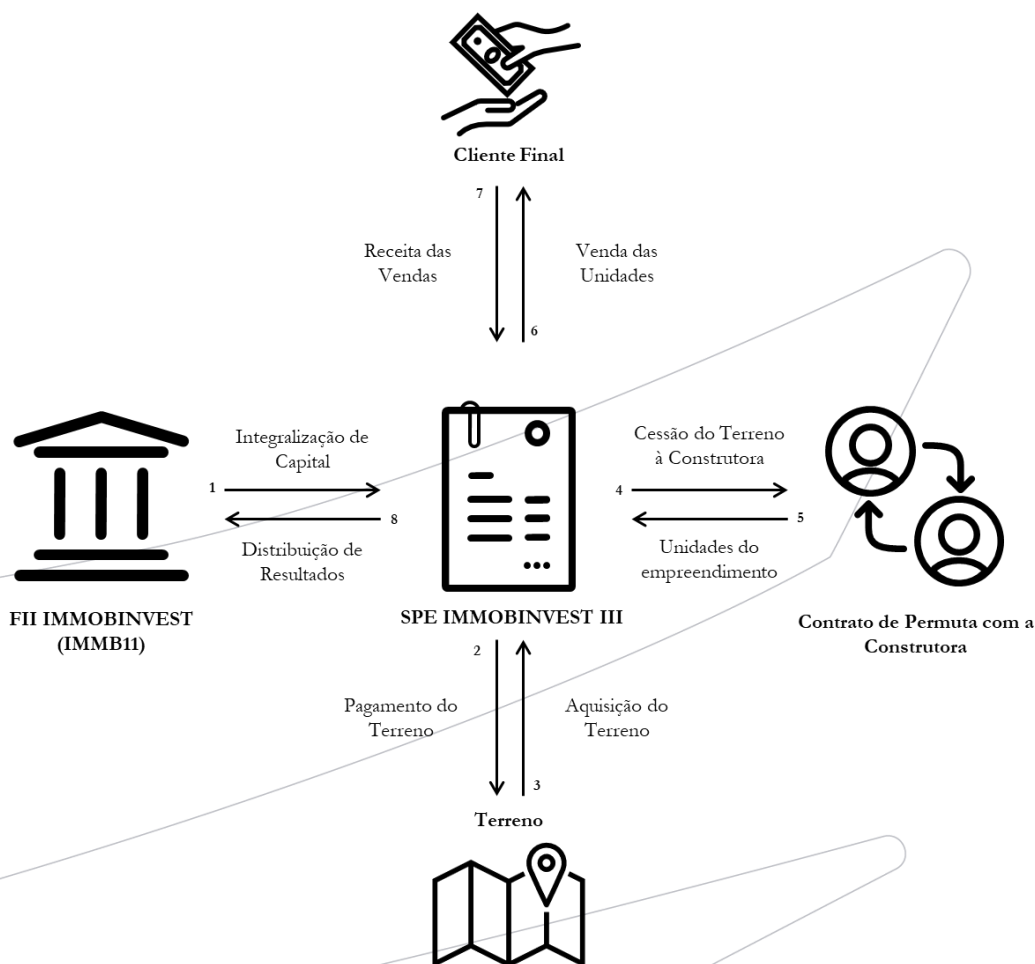
Esta operação reforça o compromisso da gestão com investimentos criteriosos e a geração de valor

**(11) 3030-7177****vortex.com.br**

Rua Gilberto Sabino, 215, 3º andar 05.425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP

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:



São Paulo, 16 de janeiro de 2026.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

por sua administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA