

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO” E “EMISSÃO”, RESPECTIVAMENTE)

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção relativa aos Fatores de Risco.

ALERTAS

Risco de	[X] perda do principal	O investimento nas Cotas do Fundo envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	[X] responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	[X] falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	[X] produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Inicialmente, até 136.012 (cento e trinta e seis mil e doze) Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	Preço de Emissão equivalente a R\$ 220,57 (duzentos e vinte reais e cinquenta e sete centavos) por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 1,66 (um real e sessenta e seis centavos) totalizando o preço de subscrição de R\$ 222,23 (duzentos e vinte e dois reais e vinte e três centavos) por Nova Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	Inicialmente, até R\$ 30.000.166,84 (trinta milhões, cento e sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), não incluído o Custo Unitário de Distribuição.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 - Segmento Listado	Capa do Prospecto
Código de Negociação	IMMB11	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTD. CNPJ: 22.610.500/0001-88 Website: https://vortex.com.br	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 27.445.498/0001-52 Website: https://www.astor.capital/	Capa do Prospecto
Cogestor	Nome: BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 41.622.548/0001-50 Website: https://baobacapital.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Custos da Oferta” do Prospecto) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por	Seção 3 do Prospecto

	meio do investimento, preponderantemente, em Ativos Imobiliários e, de maneira remanescente, nos Ativos de Liquidez. Os recursos do Fundo serão destinados à aplicação pelo Fundo, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555.	
--	---	--

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	A Astor Capital, gestora de valores mobiliários, iniciou suas atividades como FTA Gestão de Recursos em 2017, sendo uma das primeiras gestoras de valores mobiliários com sede em Fortaleza-CE. Em 2020 fundiu-se com outra boutique financeira e dessa união surgiu a Astor, responsável pela gestão de recursos do grupo Astor Partners, inicialmente focada em fornecer veículos consolidadores, como: fundos de investimentos abertos, exclusivos e restritos para esse multifamily office. Hoje a Astor Capital tem destaque no nordeste com veículos de investimento em diversas categorias, como: Fundos de Renda Fixa, Multimercados, de ações e fundos imobiliários.	Seção 16.1 do Prospecto
Informações sobre o Administrador	A Vórtx é a primeira plataforma de infraestrutura do mercado de capitais brasileiro, fundada em 2015. Atualmente, a empresa possui mais de meio trilhão de reais em ativos em sua plataforma, que é uma combinação de centenas de robôs e colaboradores, atuando em <i>corporate trust services</i> , <i>fund trust services</i> e <i>banking services</i> com propósito de descomplicar o mercado de capitais. Na área de <i>Funds Trust</i> , hoje a Vórtx possui mais de 200 fundos e 40 bilhões de reais sob administração.	Seção 16.1 do Prospecto
Informações sobre o Cogestor	A Baobá Capital é uma gestora de recursos com sede em Fortaleza-CE, fundada em 2021. A missão da empresa é ajudar a construir uma nação próspera, gerenciando o patrimônio de famílias e cidadãos de bem através de uma gestão responsável e eficiente. A empresa oferece uma variedade de serviços de gestão de patrimônio e estruturação de fundos de investimento, incluindo fundos no mercado imobiliário, de energia e demais setores. Seu objetivo é fornecer opções de investimento rentáveis e seguras para seus clientes, enquanto protegem e aumentam seu patrimônio. A Baobá Capital busca atender às necessidades específicas de cada cliente, fornecendo um atendimento personalizado e diferenciado com uma equipe experiente e qualificada.	Seção 16.1 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização: o mercado no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país.	[X] Maior	[X] Maior
Risco de crédito: risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.	[X] Maior	[X] Maior
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo: Os Ativos da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas.	[X] Maior	[X] Maior
Risco de mercado das Cotas do Fundo: Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.	[X] Maior	[X] Maior
Risco de mercado dos Ativos do Fundo: Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.	[X] Maior	[X] Maior

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação da Classe. Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2. do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	[X] indeterminado / [] determinado	Seção 16.1 do Prospecto
Restrições à livre negociação	() Revenda restrita a investidores profissionais. () Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. () Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da oferta. () Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. (X) Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	[] Investidores Profissionais [X] Investidores Qualificados [] Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	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 para subscrição de Novas Cotas previsto na documentação da Oferta, 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	Seção 6.2 do Prospecto

	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.	
Qual o valor mínimo para investimento?	O investimento mínimo por investidor é de 454 (quatrocentas e cinquenta e quatro) Cotas, totalizando a importância 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, 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.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar a sua ordem de investimento ou pedido de subscrição, conforme o caso, durante o período de subscrição, junto a uma única instituição participante da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Não haverá.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e	Seção 16.1 do

rentabilidade ou remuneração esperada?	COFINS, conforme termos descritos no Prospecto.	Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador e Coordenador Líder: https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=50.686.473/0001-62 (neste website, clicar em “Documentos” e, então, localizar o documento desejado); Gestora: https://www.astor.capital/fiiimmobinvest (neste website, localizar o documento desejado); Cogestora: https://baobacapital.com.br/oferta-fii-immobinvest (neste website, localizar o documento desejado); CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste Website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado).	Seção 16.2 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Capa e Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para, na qualidade de instituição participantes, participar da Oferta.	Seção 11.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	02/12/2025	Seção 2.1
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Inicialmente, 13/03/2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Os Cotistas receberão da Administradora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento do mês em que ocorreu a respectiva integralização, um extrato das Cotas detidas por cada Cotista para fins de comprovação da titularidade de tais Cotas pelo respectivo Cotista.	Seção 7.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	<i>As cotas serão admitidas à negociação em bolsa. As Cotas da</i>	Seção 2.4 e 7.1

	Oferta serão registradas para distribuição pública e liquidação perante o Escriturador, sendo este o responsável pela custódia das Cotas. Considerando que as Novas Cotas estarão custodiadas em ambiente escritural, os Cotistas que desejem negociá-las em bolsa, após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, deverão, previamente à realização de qualquer negociação, providenciar a transferência da custódia das referidas Novas Cotas do ambiente escritural para o ambiente da B3, por meio do processo de Ordem de Transferência de Ativos - OTA, a ser realizado junto ao respectivo custodiante, observadas as regras e procedimentos operacionais aplicáveis.	do Prospecto
--	--	--------------