

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 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 realizou um aporte de capital na Sociedade de Propósito Específico (SPE) IMMOBINVEST II ("SPE"), da qual é sócio. Por meio deste aporte, a referida SPE concluiu a aquisição de uma participação correspondente a 35,00% de um terreno estratégico localizado na Aldeota, em Fortaleza – CE.

O imóvel, com área total de 1.063,72m², situa-se na Rua Maria Tomásia nº 75, e Rua Joaquim Nabuco nº 990, esquina "nascente". Trata-se de bairro nobre e consolidado da cidade de Fortaleza, localizado em área central-litorânea, com forte vocação residencial e comercial. O entorno imediato apresenta elevada densidade construtiva, predominantemente verticalizada, composta por edifícios residenciais multifamiliares de médio e alto padrão, além de edificações destinadas ao uso comercial e de serviços.

- ✓ Boas dimensões e formato regular, que permitem a maximização de projetos.
- ✓ Boa localização, em logradouro principal.
- ✓ Possibilidade de incorporação imobiliária residencial.

Estrutura e Condições do Negócio

O valor de aquisição foi estabelecido com base no Laudo de Avaliação imobiliário da empresa FRAMAR PATRIMONIAL, emitido em fevereiro 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\$ 7.610.000,00. A SPE adquiriu 35,00% da operação estruturada, totalizando R\$ 2.450.000,00, em que o valor total da venda será de R\$ 7.000.000,00, abaixo do valor de mercado do laudo.

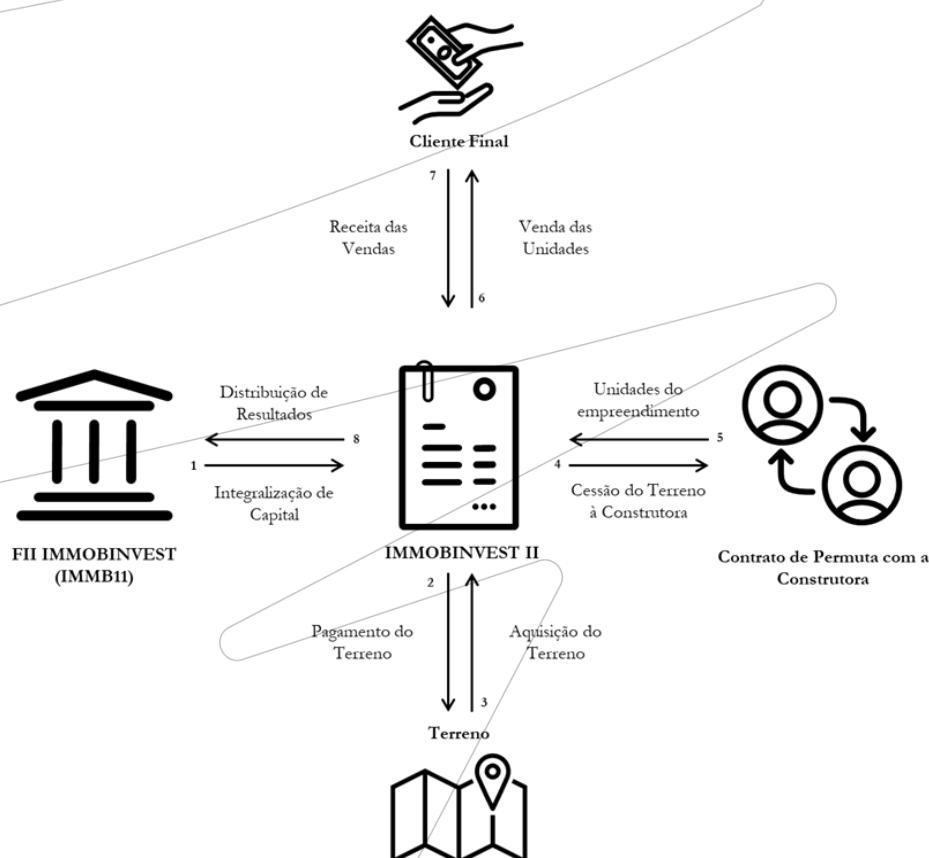
O terreno atualmente detido pela SPE está sendo avaliado para uma operação imobiliária com uma incorporadora de reconhecida atuação no setor, a Contrutora R Miranda. O objetivo é viabilizar o desenvolvimento de um empreendimento residencial na região. Como resultado dessa potencial operação, a SPE poderá vir a receber uma área construída estimada em aproximadamente 530 m² em unidades residenciais compactas, observando padrão de qualidade alinhado ao projeto como um todo.

Com base em estudos preliminares de viabilidade conduzidos pelas gestoras e pelo consultor imobiliário, estima-se que o valor de venda do m² de empreendimento similar ao que será construído esteja precificado na região em aproximadamente R\$ 15.849,05 (quinze mil oitocentos e quarenta e nove reais e cinco centavos). Nesse sentido, estima-se que o VGV da operação seja de aproximadamente R\$ 24.000.000,00 em valor de mercado das unidades, dos quais cerca de R\$ 8.400.000,00 serão atribuídos à SPE envolvida na operação.

O cronograma preliminar indica que o desenvolvimento completo do projeto pode ocorrer ao longo de até 60 meses, com expectativa de que parte das receitas relacionadas à operação possa ser recebida a partir do lançamento do empreendimento, estimado para ocorrer em 2026. Esse fluxo, contudo, depende de fatores como performance comercial, condições macroeconômicas, dinâmica de mercado e demais variáveis inerentes ao setor.

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, 25 de fevereiro de 2026.

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