

**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 III LTDA ("SPE"), da qual é sócio. Por meio deste aporte, a referida SPE assinou Contrato de Compra e Venda de Imóveis com a parte vendedora referente a um terreno estratégico localizado no Meireles, em Fortaleza – CE, devendo ser concluída a operação após as satisfações das condições precedentes constantes na minuta contratual.**

**O imóvel, com área total de 1.312,50m<sup>2</sup>, situa-se na Rua Carlos Vasconcelos Nº 752. 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**

Com base no Laudo de Avaliação imobiliário da empresa FRAMAR PATRIMONIAL, emitido em fevereiro de 2026, determinou-se 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\$ 8.100.000,00. A SPE assinou a minuta contratual adquirindo, após a satisfação das condições precedentes, 100,00% da operação estruturada, em que o valor total da venda será de R\$ 7.250.000,00, abaixo do valor de mercado do laudo.

Com a satisfação das condições precedentes firmadas entre as partes e conclusão das diligências necessárias, o IMMB11 realizará a aquisição do ativo imobiliário através do pagamento do valor total de R\$ 7.250.000,00 (Sete Milhões, duzentos e cinquenta mil reais) ("Preço de Aquisição").

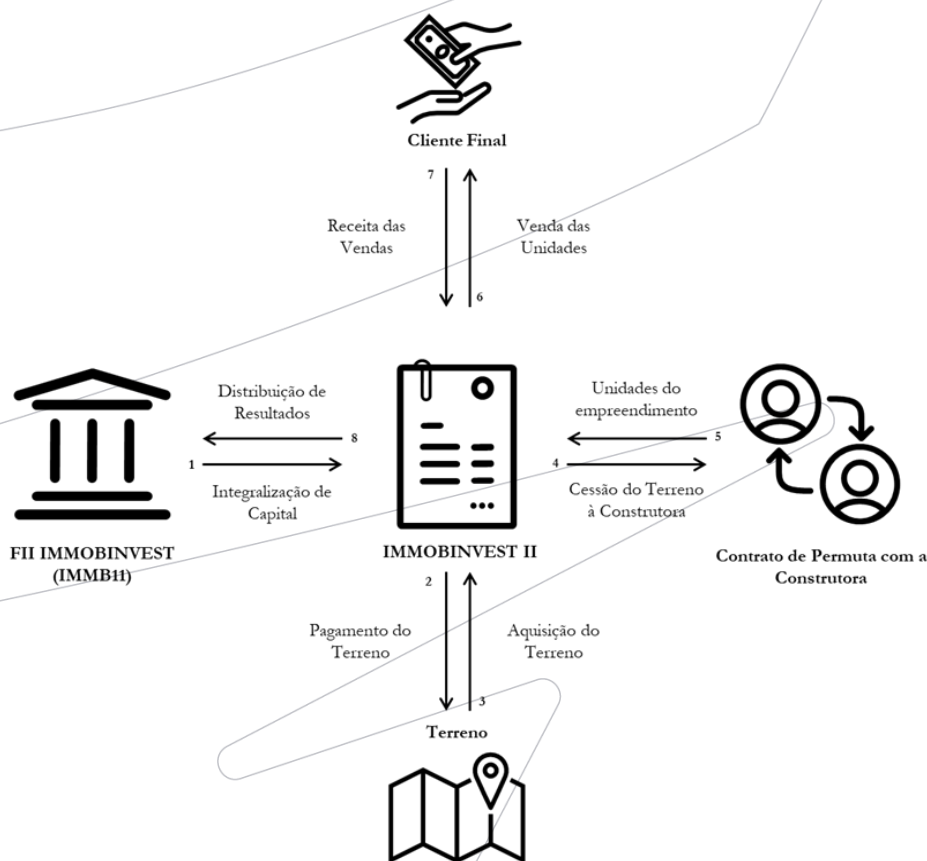
O terreno, após às conclusão de diligências, sob responsabilidade do escritório contratado, que será detido pela SPE, será objeto de um contrato de permuta física com uma incorporadora para o desenvolvimento de um empreendimento residencial. O projeto prevê aproximadamente 300

unidades de pequeno e médio porte. Como contrapartida, a SPE receberá aproximadamente 1.312,50m<sup>2</sup> da área total de venda do empreendimento, por meio de unidades autônomas com o mesmo padrão de acabamento e qualidade das demais. Além disso, o contrato de permuta indica um o preço de venda mínimo de R\$ 16.000,00 por m<sup>2</sup>, totalizando a avaliação do negócio em pelo menos R\$ 21.000.000,00.

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 e diligências jurídicos, técnicos, econômicos e financeiros.

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, 31 de março de 2026.



(11) 3030-7177



vortx.com.br



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

**IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

*por sua administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA*



**(11) 3030-7177**



**vortex.com.br**



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