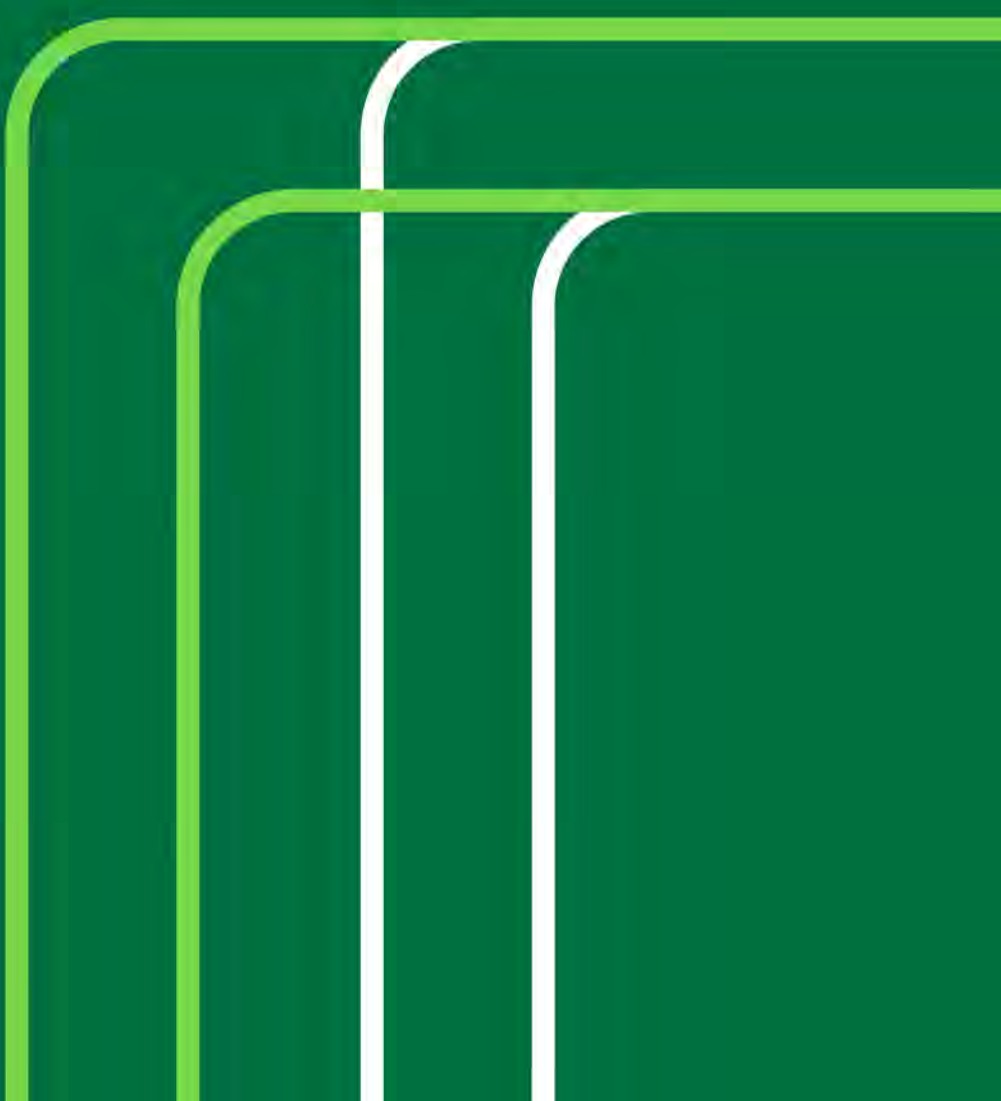


Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 50.686.473/0001-62

Demonstrações financeiras do exercício findo
Em 31 de dezembro de 2025 acompanhadas do relatório do
auditor independente

Em 26 de março de 2026



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas	9



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do

Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para Abstenção de opinião

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 5, o Fundo detinha investimento na Sociedade de Propósito Específico Immobinvest Ltda. ("SPE Immobinvest") que em 31 de dezembro de 2024 era classificado como propriedade para investimento e avaliado pelo seu valor justo. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a administração optou por alterar sua classificação para estoque, passando o ativo a ter seu valor mensurado pelo método da equivalência patrimonial, no montante de R\$ 32.120 mil, equivalentes a 87,95% do seu patrimônio líquido. Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, não obtivemos acesso à referida demonstração financeira auditada da SPE Immobinvest e tampouco nos foi possível concluir quanto a adequação do ajuste de equivalência patrimonial no montante de R\$ 11.175 mil. Dessa forma, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes de auditoria que nos permitissem concluir sobre a razoabilidade dos saldos apresentados, os resultados aferidos e a necessidade de eventuais ajustes, bem como seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.

MF/238-26

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2026.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

MARCOS FERREIRA
Contador
CRC 1RJ 112467/O-9

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	31/12/2025		31/12/2024	
		Valor	% PL	Valor	% PL
Ativo Circulante		1.373	3,76	3.897	15,70
Caixa e equivalentes de caixa		1.373	3,76	3.897	15,70
Disponibilidades		-	-	1	0,00
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx	4	-	-	1	0,00
Cotas de fundos de investimento		1.373	3,76	3.896	15,70
Beyond Soberano FIC FIRF Referenciado DI	4	1.373	3,76	3.896	15,70
Ativo Não-circulante		35.220	96,44	21.495	86,61
Ativos financeiros de natureza imobiliária		35.220	96,44	21.495	86,61
Investimentos em SPE		32.120	87,95	21.495	86,61
Participações Societárias	5	32.120	87,95	21.495	86,61
Imóveis destinado a venda	6	3.100	8,49	-	-
Estoque de imóveis		3.100	8,49	-	-
Total do ativo		36.593	100,20	25.392	102,32
Passivo Circulante		73	0,20	575	2,32
Valores a pagar		73	0,20	575	2,32
Taxa de performance		-	-	519	2,09
Taxa de gestão	16	43	0,12	27	0,11
Taxa de administração	16	16	0,04	16	0,06
Outras obrigações diversas		-	-	6	0,02
Serviços de auditoria		12	0,03	5	0,02
Taxa de escrituração	16	2	0,01	2	0,01
Total do passivo		73	0,20	575	2,32
Patrimônio Líquido		36.520	100,00	24.817	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		36.593	100,20	25.392	102,32

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do resultado do exercício
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	Ref	31/12/2025	31/12/2024
Resultados		11.755	1.134
<u>Resultado com participações societárias</u>		11.175	693
Resultado com SPEs - ajuste a valor justo	6		693
Resultado com SPEs - equivalência patrimonial	6	11.175	
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>		215	101
Resultado com cotas de fundos de investimento		215	101
<u>Outras receitas operacionais</u>		365	340
Reversão de provisão performance	15	359	340
Outras receitas		6	-
Despesas		(798)	(472)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(222)	(34)
Auditoria e custódia		(19)	(20)
Consultoria jurídica		(175)	(10)
Serviços de avaliação		(28)	(4)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>		(559)	(429)
Gestão	14	(328)	(220)
Administração	14	(192)	(184)
Escrituração	14	(39)	(25)
<u>Demais despesas</u>		(17)	(9)
Taxa de fiscalização CVM		(10)	(7)
Taxa ANBIMA		(2)	(1)
Outras despesas		(5)	(1)
Resultado líquido no exercício		10.957	662

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota	Capital Social	Lucros e prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023		15.250	4.801	20.051
(+) Cotas emitidas	12	4.244	-	4.244
(-) Custo de emissão de cotas		(140)	-	(140)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	662	662
Em 31 de dezembro de 2024		19.354	5.463	24.817
(+) Cotas emitidas	12	800	-	800
(-) Custo de emissão de cotas		(54)	-	(54)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	10.957	10.957
Em 31 de dezembro de 2025		20.100	16.420	36.520

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2025

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		10.957	662
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
(-) Resultado com participações societárias	6	-	(693)
(-) Resultado com equivalência patrimonial		(11.175)	-
(-) Taxa de gestão não liquidada		(43)	1
(-) Taxa de Administração não liquidada		(16)	8
(-) Taxa de performance não liquidada		(359)	(341)
Resultado líquido ajustado		(636)	(363)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais			
(Aumento) com Participações societárias		550	-
(Aumento) com Imóveis para venda		(3.100)	-
(+) Aumento em outros valores a pagar		(84)	11
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(3.270)	(352)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Aplicação de cotistas	12	800	4.244
(-) Custo na emissão de cotas		(54)	(140)
Caixa líquido das atividades de financiamento		746	4.104
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(2.524)	3.752
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	3.897	145
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	1.373	3.897
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(2.524)	3.752

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo. O prazo de duração do Fundo é indeterminado e iniciou suas atividades em 24 de julho de 2023.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo VI do regulamento vigente, preponderantemente, por meio de investimentos na aquisição ou permuta de Imóveis, na aquisição de participações de sociedade que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral, e no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Astor Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 175/22, 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 175/22, 516/11 e alterações, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo.

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

f) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos”.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda (time sharing) e que não se trata de propriedades para investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

(iii) Propriedades mantidas para venda

Os imóveis mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos - sem vencimento	Valor unitário	31/12/2025	
		Quantidade	Valor Justo
Cota de Fundo (*)	1,33171324	1.036.204,6210	1.373
Total		1.036.204,6210	1.373

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Ativos - sem vencimento	31/12/2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1
Cota de fundo (*)	1,1672	3.349.945,2248	3.896
Total		3.349.945,2248	3.897

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia

5. Investimento em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Investimentos	Saldo em 31/12/2024	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Saldo em 31/12/2025
SPE Immobinvest Ltda (a)	21.495	(550)	11.175	32.120

Investimentos	Saldo em 31/12/2023	Ajuste a Valor Justo	Saldo em 31/12/2024
SPE Immobinvest Ltda (a)	20.802	693	21.495

- a) Em 06 de setembro de 2023 o Fundo assinou o Contrato de compra e Venda de quotas e outras avenças para adquirir 100% das cotas da sociedade SPE Immobinvest Ltda. A Sociedade tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, a compra e venda de imóveis próprios; e o aluguel de imóveis próprio. O capital social da Sociedade é de R\$ 500 dividido em 500.000 quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional pela Vendedora, todas livres e desembaraçadas de todos e quaisquer Ônus. O Preço acordado na transação é de R\$ 500. Esse investimento tem como objetivo a construção de um empreendimento imobiliário residencial localizado na região de Fortaleza, no estado do Ceará, utilizando uma operação de permuta financeira.

Após o encerramento da oferta de cotas em 14 de setembro de 2023 o Fundo decidiu por realizar aporte de R\$ 14.850 na Sociedade, ocorrendo assim a emissão de 14.850 novas quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), iguais às quotas da sociedade atualmente existentes, passando o Capital Social da Sociedade para R\$ 15.350 dividido em 15.350 quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) tendo como objetivo a construção de um empreendimento imobiliário residencial localizado na região de Fortaleza, no estado do Ceará, utilizando uma operação de permuta financeira, conforme informado no Comunicado ao mercado do dia 03 de outubro de 2023.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Alteração de mensuração contábil da SPE.

Durante o exercício de 2025 houve uma mudança no objetivo fim, onde antes era destinado a renda, se tornou destinado a venda, desta forma, segundo a Instrução CVM 516/11, o novo valor de custo era o valor justo na antiga mensuração. Destaca-se que o início das obras dos imóveis ocorreu em janeiro de 2025. Portanto, durante o exercício findo em 2025 foi reconhecido um ajuste de equivalência patrimonial de R\$ 11.175 partindo dos saldos contábeis da SPE, resultante dos seguintes valores de equivalência patrimonial:

Ativo	32.201
Passivo	81
Patrimônio Líquido	28.434
Resultado	3.686

Valor Contábil	32.120
-----------------------	---------------

Para efeitos comparativos com o exercício findo de 31 de dezembro 2024, a SPE a valor justo, em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 32.120.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não auferiu resultado com ajuste a valor justo devido a mudança na estratégia de investimento (R\$ 693 em 2024).

6. Estoque - Imóveis destinados a venda

Em 21 de abril de 2025 foi celebrado a Promessa de Compra e Venda da fração ideal de terreno e respectivos apartamentos nº 114 do bloco 1/a; 101, 303 do bloco 2/b; 204, 302 do bloco 3/c; 202 do bloco 4/d; 210 do bloco 6/f; 003, 006, 114 do bloco 7/g; 003, 010, 106 do bloco 8/h; 102 do bloco 9/i, do empreendimento “Beach Class Cumbuco”, a ser edificado no terreno na localidade lagoa das rosas, cumbuco, no município de Caucaia – Ceará, pelo valor de R\$ 3.100 mil, e registrado pelo custo de aquisição.

Em 31 de dezembro de 2025 o valor do imóvel é de R\$ 3.100 (não havia imóveis destinados a venda em 31 de dezembro de 2024).

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento Renda Fixa

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
1.373	-	-	1.373
1.373	-	-	1.3733

8. Instrumentos financeiros derivativos

Conforme disposto no regulamento vigente, o Fundo não poderá realizar operações com derivativos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, a qual terá as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 36.520, representado pelo montante de 190.889,491922 cotas pelo valor unitário de R\$ 191,31462205 cada. (R\$ 24.817 em

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

31 de dezembro de 2024, representado pelo montante de 184.909,620620 cotas, pelo valor unitário de R\$ 134,2118 cada).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no último exercício/período:

Exercício/Período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	191,3146	42,54	24.994
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	134,2118	2,23	21.175

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Data	Patrimônio líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/2024	24.817	134,21	-	-
31/01/2025	24.827	134,29	0,06	0,06
28/02/2025	24.841	134,4	0,08	0,14
31/03/2025	24.851	134,24	(0,12)	0,02
30/04/2025	24.851	134,53	0,21	0,24
31/05/2025	24.888	134,68	0,12	0,35
30/06/2025	24.907	134,71	0,02	0,37
31/07/2025	24.893	133,24	(1,09)	(0,72)
31/08/2025	24.776	134,49	0,94	0,21
30/09/2025	24.824	134,11	(0,29)	(0,08)
31/10/2025	24.864	133,74	(0,27)	(0,35)
30/11/2025	25.499	133,46	(0,22)	(0,56)
31/12/2025	25.921	191,31	43,36	42,55

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo contendo as características indicadas no Suplemento anexo ao Regulamento, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela Administradora, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou o valor de mercado das cotas já emitidas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá a gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação da gestora. No âmbito das emissões realizadas, aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem.

As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista ou mediante chamada de capital, em moeda corrente nacional ou em ativos e bens, conforme ato que aprovar a emissão, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve emissão de cotas no montante de R\$ 800, representado por 5.979,8713 cotas (Em 2024 foram R\$ 4.244 representado por 32.184,7784 cotas).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação da Gestora nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas, após subscritas e integralizadas, serão negociadas em bolsa de valores, nos ambientes operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou, enquanto o Fundo não for listado, poderão ser objeto de cessão de cotas, desde que observadas eventuais regras de direito de preferência, definições normativas e/ou regulatória e os termos previstos em regulamento.

13. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Astor Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).
- c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

14. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração, controladoria, tesouraria, custódia, gestão e consultoria será devida pelo Fundo uma taxa de administração global equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, observado o mínimo mensal de R\$ 33 (trinta e três mil reais), devido a Administradora, Gestora e Cogestora. A taxa será calculada sobre a base a seguir:

- a) 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo para a Administradora;
- b) 1,32% (um inteiro e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo para a Gestora e Cogestora.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As taxas serão calculadas diariamente e pagos mensalmente até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 193 (R\$ 184 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 329 (R\$ 220 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

- **Taxa de *performance***

O Fundo pagará à Gestora e ao Consultor Imobiliário, ainda, a título de taxa de performance 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das cotas, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA acrescida de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 dias úteis, nos seguintes termos:

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- a) 50% (cinquenta por cento) do valor apurado e devido à título de Taxa de Performance será pago à Gestora e Cogestora;
- b) 50% (cinquenta por cento) do valor apurado e devido à título de Taxa de Performance será devido ao Consultor Imobiliário.

A Taxa de Performance corresponderá a 20% (vinte por cento) sobre o resultado do Fundo que exceda 100% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ("Benchmark"), sendo apurada pelas fórmulas descritas em regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2025, não houve despesa de taxa de performance.

• Demais taxas

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa escalonada conforme segue:

De	Até	Valor
0	2.000	R\$ 1,40
2.000	10.000	R\$ 0,95
>	10.000	R\$ 0,40

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve R\$ 39 de despesa a títulos de taxa de escrituração (Em 2024, houve R\$ 25 de despesa a título de taxa de escrituração).

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, o Fundo contratará a Administradora e a ela será devida a remuneração de R\$1,2 (um mil e duzentos reais) mensais, ficando certo de que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 ("Taxa de Custódia").

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

15. Reversão de provisão

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registrou um resultado positivo de R\$ 359 (R\$ 340 em 2024), decorrente da reversão do montante a pagar referente à taxa de performance, e encontra-se apresentada na rubrica de "Reversão de Provisão" na demonstração do resultado.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestora:	Astor Gestão de Recursos Ltda.
Cogestor:	Baobá Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 43. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 16. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 2. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

18. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 50.686.473/0001-62

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	31.12.2025	31.12.2024
Ativos de natureza imobiliária		
Dividendos de SPEs	550	-
Resultado líquido de ativos de natureza imobiliária	550	-
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	278	5
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	278	5
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração, gestão, escrituração e performance	(704)	(395)
(-) Auditoria independente	(12)	(15)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(12)	(10)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(179)	(10)
(+/-) Outras receitas/despesas	(28)	(29)
Total de outras receitas/despesas	(935)	(459)
Resultado financeiro líquido	(107)	(454)
Resultado financeiro líquido acumulado	(107)	(454)
95% do resultado financeiro líquido acumulado	(102)	(431)
Rendimentos declarados		
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	-	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	-	-

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela UHY Bendoraytes & Cia. Auditores Independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

22. Alterações estatutárias

Em 08 de dezembro de 2025, foi aprovado os seguintes tópicos em consulta forma:

- a) Aprovar a situação de conflito de interesses oriunda da aquisição, pelo Fundo, do imóvel referente às matrículas 20.948 e 41.182 registradas no 4º Ofício de Registro Imóveis da Comarca de Fortaleza - CE, em operação conjunta com a empresa Aujo Empreendimentos Ltda ("AUJO"), inscrita no CNPJ sob o nº 11.515.060/0001- 63. A aquisição será realizada em parceria com uma SPE do Fundo a ser constituída ("SPE"), em parceria com a AUJO, que possui como sócio um dos cotistas do fundo. A AUJO e a SPE dividirão a fração ideal do imóvel conforme acordado em Instrumento Permuta Física a ser constituído.

Em 30 de janeiro de 2024, foi aprovado a seguintes alterações no regulamento do Fundo:

- a) Excluir a taxa de Gestão prevista no Artigo 24, item "b" do Regulamento do Fundo, de forma extraordinária e temporária, pelo período de 01 de fevereiro de 2024 até 01 de maio de 2024, de forma que, por se tratar de uma alteração extraordinária e temporária o Regulamento do Fundo não será alterado.
- b) Após o período indicado no item acima, a taxa de gestão voltará ser cobrada nos termos do Artigo 24, item "b" do regulamento do Fundo, ainda, por se tratar de uma aprovação extraordinária e temporária, o Regulamento do Fundo não será alterado.

23. Eventos subsequentes

Conforme fato relevante publicado em 25 de fevereiro de 2025, 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

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1