

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 23 de dezembro de 2022, 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 4 LTDA ("SPE"), da qual é sócio. Por meio deste aporte, a referida SPE assinou Promessa de Contrato de Compra e Venda de Imóvel com a parte vendedora referente a um terreno estratégico localizado no Meireles, em Fortaleza – CE.

O imóvel, com área total de 721,50m², situa-se na Av. Senador Virgílio Távora Nº 133. 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 julho 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\$ 10.150.000,00. A SPE assinou a minuta contratual adquirindo 100,00% da operação estruturada, em que o valor total da venda será de R\$ 6.300.000,00, sendo tal valor decorrente das condições específicas da negociação, da estrutura da operação e das premissas comerciais avaliadas pela Gestora no âmbito de seu processo de investimento.

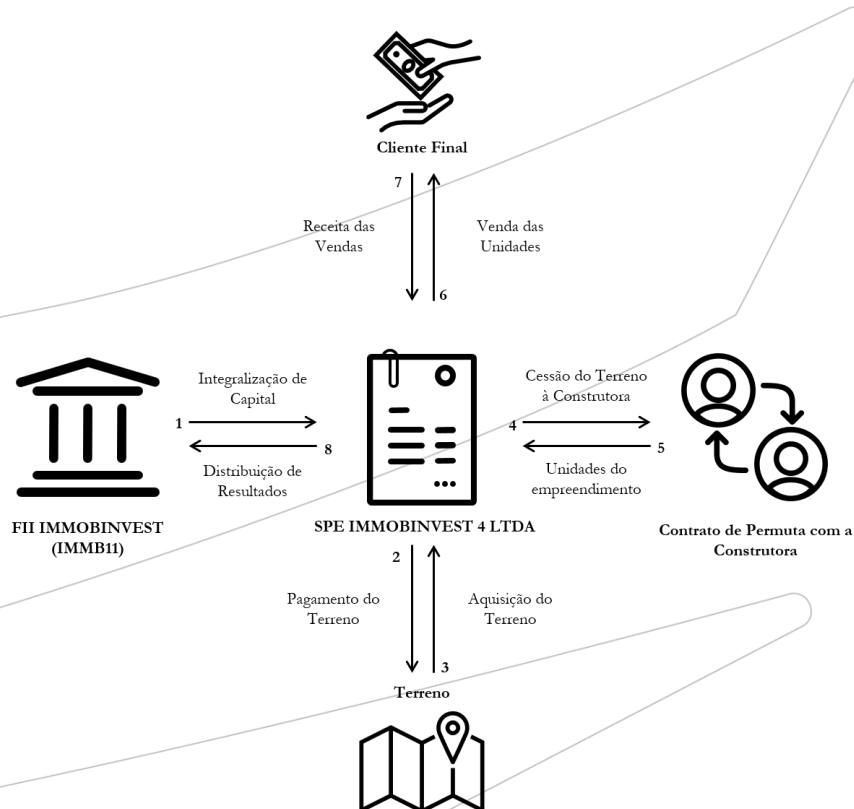
Com isso, o IMMB11 realizará a aquisição do ativo imobiliário através do pagamento do valor de R\$ 6.300.000,00 (Seis Milhões e trezentos mil reais) ("Preço de Aquisição"), valor este que deverá ser liquidado, em sua totalidade, em até 30 dias após a assinatura do contrato.

O terreno a ser detido pela SPE, foi objeto de um contrato de permuta física com a CONSTRUTORA COLMEIA S.A. para o desenvolvimento de um empreendimento residencial. Como contrapartida, a SPE

espera receber pelo menos 1.000,00m² da área total de venda do futuro empreendimento, por meio de unidades autônomas com o mesmo padrão de acabamento e qualidade das demais. Além disso, o contrato indica um preço de venda mínimo de R\$ 16.000,00 por m², totalizando a avaliação do negócio em pelo menos R\$ 16.000.000,00.

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, 29 de julho de 2026.

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