

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FII Immob INVEST

Oferta Pública de Distribuição da
3ª Emissão de Cotas da Classe Única do

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

No montante total, de **R\$ 30.000.166,84** (trinta milhões,
cento e sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos)

Tipo ANBIMA - segmento

FII Multiestratégia Gestão Ativa



COORDENADOR LÍDER



GESTÃO



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



COGESTÃO



LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A
OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GESTORA | SOBRE NÓS

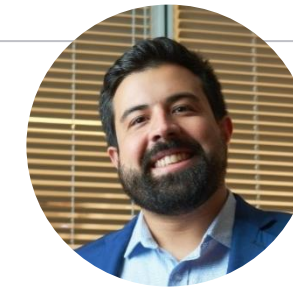
ASTOR
ASSET MANAGEMENT

A Astor Capital é MFO especializada em atender clientes de alto patrimônio. Nosso trabalho consiste em alocar capital de forma eficiente, gerenciar riscos e buscar retornos consistentes a longo prazo. Através de uma ampla gama de produtos e serviços, oferecemos soluções personalizadas que se adaptam às necessidades e perfil de cada cliente.



Rodrigo Frota

Com 15 anos de experiência em gestão de projetos e empreendedorismo, ele é formado em Comunicação Social pela UNIFOR, concluiu o OPM pela Harvard Business School e possui especialização em Business Analytics pela Wharton, University of Pennsylvania.



Francisco Morel

Formado em Economia pela Universidade Federal do Ceará e com MBA em Market Intelligence. Especialista em Private Equity, Gestão de Empresas e Governança Corporativa. Conselheiro em empresas, Professor e Curador da Unifor, colunista de Economia, e líder de projetos de DCM e M&A.



Alexandre Frota

Há 17 anos no mercado financeiro. Fundou a AFrota Planejamento Financeiro e a FTA Gestão de Recursos. Certificações CFP, CGE e CGA. Bacharel em Administração pela UNIFOR, com especialização em Gestão de Carteiras pela IBMEC e MBA em Investimentos e Private Banking pela IBMEC.



Filipe Távora

Economista formado pela UFC, MBA em Finanças pela Saint Paul e mestrado em Ciências Sociais Aplicadas pela Universidade de Salamanca. Experiência em Valuation, M&A, desenvolvimento de negócios, estratégia e gestão empresarial. Autor de livros de educação financeira e Professor Tutor na Saint Paul. Ex-Diretor de Negócios e RI da CearaPar.



Moises Sousa

Financista, formado pela UFC e CGE. Ingressou na Astor em 2021, onde foi responsável pela estruturação da área de Asset Management nos fundos de Renda Fixa e Multimercados, além do desenvolvimento de teses para Fundos Imobiliários (FII) de imóveis físicos e projetos imobiliários de desenvolvimento nos setores de varejo, incorporação residencial e shoppings.



Augusto Linhares

Economista formado pela UNIFOR e estudante do Mestrado em Economia do Setor Público na UFC, com atuação no mercado financeiro e experiência em consultoria empresarial e auditoria tributária. Possui certificações CEA e CFG.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

COGESTORA | SOBRE NÓS

BAOBÁ
CAPITAL

A Baobá Capital é uma Asset Management devidamente registrada e regulamentada pela CVM, especializada na criação de soluções financeiras inteligentes, seguras e sustentáveis, voltadas à preservação e ao crescimento patrimonial de investidores privados, empresariais e institucionais.

Atuamos com rigor técnico, ética, governança e total alinhamento aos interesses dos nossos clientes.



José Carneiro Filho

Doutor em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Ceará, possui Mestrado e Doutorado em Management et Stratégie pela Aix-Marseille Université - AMU.

Planejou e estruturou a incorporação e construção de mais de 3000 projetos imobiliários nos últimos 10 anos.



Eduardo Lima

Empreendedor e sócio da Baobá Capital, atua na convergência entre gestão, finanças e processos. Possui Doutorado e MBA em Gestão Executiva pela COPPEAD-UFRJ, acumula mais de 15 anos em posições executivas em grandes companhias do setor de saúde. Liderou equipes multidisciplinares, participou de processos de expansão orgânica e via M&A e conduziu transformação operacional e digital orientada por dados.



Carlos Eduardo Moreira

Especialista em ciência de dados, graduado em administração pela FGV, especialização em finanças pelo COPPEAD/UFRJ. Doutorando em finanças pela FGV. Possui mais de 10 anos de experiência com M&A, Equity Research e Debt Capital Markets. Trabalhou na Z3M Consultoria, Captalys, Trígono e Mundivox Telecomunicações. Participou pela parte de sell-side de mais de 400 milhões de reais em vendas de empresas; além de ter emitido mais de 500 milhões de reais em CRIs e FIDCs. Ainda, participou diretamente da gestão de um fundo small-cap de 300 milhões de reais de PL. Hoje é sócio e CIO da Restart Capital e professor da Link School of Business.



Djalma Ferreira

Formado em Direito pela Universidade de Fortaleza - UNIFOR (2004), com especialização em Direito e Processo do Trabalho pela PUC e em Direito de Sucessões. Possui formação executiva em Proteção de Dados Pessoais pelo INSPER. Atualmente, é Conselheiro do Instituto Brasileiro de Direito do Trabalho Empresarial (Via Iuris) e Presidente da Comissão de Estudos Políticos da OAB-/CE, mantendo atuação constante na interlocução entre os setores jurídico, empresarial e institucional.



Fabio Alencar

Bacharel em Administração pela UECE, Técnico em Edificações pelo Instituto Federal do Ceará e pós-graduado em Gestão Financeira e Controladoria. Possui experiência na coordenação operacional e financeira de projetos de incorporação imobiliária e construção civil, atuando no planejamento, execução e controle dos processos envolvidos.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



Ricardo Belchior Mendes Bezerra, nascido em Fortaleza/CE em 23 de setembro de 1969, é um dos nomes mais influentes do mercado imobiliário nacional. Formado em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC) em 1990, iniciou sua trajetória no setor ainda durante a faculdade, quando se tornou corretor de imóveis e fundou a IMMOBILIS – hoje, LOPES IMMOBILIS.

Creci/CE: 2579-F | OAB/CE: 8764

Lopes Immoobilis – Creci 827-J



LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



ORIGEM DO FII IMMOBINVEST

Fundo Imobiliário de Permuta do Ceará



LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Isenção de IR para cotistas pessoa física

Benefício previsto na Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196/2005

Base legal: art. 3º, parágrafo único, inciso II da Lei nº 11.033/2004 · Condições cumulativas obrigatórias

1

CONCENTRAÇÃO POR COTISTA

O cotista pessoa física não pode deter 10% ou mais das cotas emitidas pelo fundo

2

RENDIMENTO POR COTISTA

As cotas não podem conferir direito a mais de 10% dos rendimentos totais do fundo

3

PULVERIZAÇÃO MÍNIMA

O fundo deve ter no mínimo 100 cotistas (exigência vigente pós-reforma tributária)

4

NEGOCIAÇÃO EM MERCADO

As cotas devem ser negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado

⚠ Ganho de capital na venda de cotas é tributado à alíquota de 20%, independentemente do valor negociado

ⓘ A isenção aplica-se aos rendimentos distribuídos. O enquadramento é verificado continuamente pelo administrador do fundo

Importante: A manutenção deste benefício depende do cumprimento cumulativo das condições acima e da legislação vigente. Alterações normativas futuras podem impactar a tributação dos rendimentos. Consulte um assessor tributário independente antes de tomar decisões de investimento com base na expectativa de isenção. A isenção não se aplica a pessoas jurídicas cotistas. Este material tem caráter informativo e não constitui assessoria fiscal ou jurídica.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LINHA DO TEMPO

NASCE O
IMMOBINVEST

SET/2023



PRIMEIRA
OPERAÇÃO
MOOD PRAIA - MD



PRIMEIRA
OFERTA
R\$ 15,2 MM

PERMUTA DE 72 UNIDADES
CUSTO DE AQUISIÇÃO R\$ 14,8MM
CUSTO DE AQUISIÇÃO R\$ 3,47 mi/m²

PREÇO MÍNIMO CONTRATADO
R\$ 7,3mil/ m²(Julho/2023)

VALOR TOTAL MÍNIMO
CONTRATADO
R\$ 31.138.880,00

Múltiplo mínimo contratual
nominal: $\geq 2x$

O múltiplo nominal de sobre o valor investido, referenciado nas operações de permuta do FII ImmoInvest, decorre do diferencial entre o preço de aquisição do terreno pela permutante e o preço mínimo por metro quadrado estabelecido contratualmente para pagamento pela incorporadora ao fundo, na forma de unidades imobiliárias. Esse diferencial representa uma expectativa contratual de valorização nominal, e não uma garantia de retorno ao cotista. O efetivo recebimento dos valores referenciados está condicionado, cumulativamente, à: (i) viabilização técnica, comercial e financeira do empreendimento pela incorporadora; (ii) obtenção dos registros, licenças e aprovações necessárias ao lançamento; (iii) adimplência contratual da incorporadora perante o fundo; e (iv) condições de mercado imobiliário no momento da venda das unidades permutadas. O múltiplo nominal não representa o retorno líquido ao cotista, não considera o prazo de realização dos ativos, não está ajustado pelo custo de oportunidade do capital no período, e não leva em conta eventuais custos, taxas, tributos ou despesas do fundo que impactam a distribuição final de rendimentos. Rentabilidade passada não garante rentabilidade futura.

FONTE:

- [1º Anúncio de Encerramento](#)
- [FR – Mood Praia](#)

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LINHA DO TEMPO

NASCE O
IMMOBINVEST

SET/2023



PRIMEIRA
OPERAÇÃO
MOOD PRAIA - MD



SEGUNDA
OFERTA

JUL - OUT/2024

PRIMEIRA
OFERTA
R\$ 15,2 MM

PERMUTA DE 72 UNIDADES
CUSTO DE AQUISIÇÃO R\$ 14,8MM
CUSTO DE AQUISIÇÃO R\$ 3,47 mi/m²

PREÇO MÍNIMO CONTRATADO
R\$ 7,3mil/ m²(Julho/2023)

VALOR TOTAL MÍNIMO
CONTRATADO
R\$ 31.138.880,00

Múltiplo mínimo contratual
nominal: $\geq 2x$

SEGUNDA
OPERAÇÃO

MAR/2025

BEACH CLASS
CUMBUÇO



AQUISIÇÃO DE 14 UNIDADES
CUSTO DE AQUISIÇÃO R\$ 3,1MM
VALOR TOTAL 6,2MM

Múltiplo esperado comparação tabela de
vendas: $\geq 2x$

O múltiplo nominal sobre o valor investido, referenciado nas operações de permuta do FII ImmobInvest, decorre do diferencial entre o preço de aquisição do terreno pela permutante e o preço mínimo por metro quadrado estabelecido contratualmente para pagamento pela incorporadora ao fundo, na forma de unidades imobiliárias. Esse diferencial representa uma expectativa contratual de valorização nominal, e não uma garantia de retorno ao cotista. O efetivo recebimento dos valores referenciados está condicionado, cumulativamente, à: (i) viabilização técnica, comercial e financeira do empreendimento pela incorporadora; (ii) obtenção dos registros, licenças e aprovações necessárias ao lançamento; (iii) adimplência contratual da incorporadora perante o fundo; e (iv) condições de mercado imobiliário no momento da venda das unidades permutadas. O múltiplo nominal não representa o retorno líquido ao cotista, não considera o prazo de realização dos ativos, não está ajustado pelo custo de oportunidade do capital no período, e não leva em conta eventuais custos, taxas, tributos ou despesas do fundo que impactam a distribuição final de rendimentos. Rentabilidade passada não garante rentabilidade futura.

FONTE:

- [1º Anúncio de Encerramento](#)
- [FR – Mood Praia](#)
- [2º Anúncio de Encerramento](#)

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LINHA DO TEMPO

NASCE O
IMMOBINVEST

SET/2023



PRIMEIRA
OPERAÇÃO
MOOD PRAIA - MD



PRIMEIRA
OFERTA
R\$ 15,2 MM

PERMUTA DE 72 UNIDADES
CUSTO DE AQUISIÇÃO R\$ 14,8MM
CUSTO DE AQUISIÇÃO R\$ 3,47 mi/m²

PREÇO MÍNIMO CONTRATADO
R\$ 7,3mil/ m²(Julho/2023)

VALOR TOTAL MÍNIMO
CONTRATADO
R\$ 31.138.880,00

Múltiplo mínimo contratual
nominal: $\geq 2x$

SEGUNDA
OFERTA

JUL - OUT/2024

SEGUNDA
OPERAÇÃO

MAR/2025

BEACH CLASS
CUMBUÇO



AQUISIÇÃO DE 14 UNIDADES
CUSTO DE AQUISIÇÃO R\$ 3,1MM
VALOR TOTAL 6,2MM

Múltiplo esperado comparação tabela de
vendas: $\geq 2x$

LISTAGEM
B3

NOV/2025



O múltiplo nominal de sobre o valor investido, referenciado nas operações de permuta do FII ImmobInvest, decorre do diferencial entre o preço de aquisição do terreno pela permutante e o preço mínimo por metro quadrado estabelecido contratualmente para pagamento pela incorporadora ao fundo, na forma de unidades imobiliárias. Esse diferencial representa uma expectativa contratual de valorização nominal, e não uma garantia de retorno ao cotista. O efetivo recebimento dos valores referenciados está condicionado, cumulativamente, à: (i) viabilização técnica, comercial e financeira do empreendimento pela incorporadora; (ii) obtenção dos registros, licenças e aprovações necessárias ao lançamento; (iii) adimplência contratual da incorporadora perante o fundo; e (iv) condições de mercado imobiliário no momento da venda das unidades permutadas. O múltiplo nominal não representa o retorno líquido ao cotista, não considera o prazo de realização dos ativos, não está ajustado pelo custo de oportunidade do capital no período, e não leva em conta eventuais custos, taxas, tributos ou despesas do fundo que impactam a distribuição final de rendimentos. Rentabilidade passada não garante rentabilidade futura.

FONTE:

- 1º Anúncio de Encerramento
- FR - Mood Praia
- 2º Anúncio de Encerramento

- Listagem B3

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LINHA DO TEMPO

TERCEIRA
OPERAÇÃO

JAN/2026

OPERAÇÃO 3
CUMBUÇO



INVESTIMENTO

R\$ 9,6 MM

Valor Estimado VGV

R\$ 25,8MM

Múltiplo contratual nominal: $\geq 2.7x^*$

QUARTA
OPERAÇÃO

FEV/2026

OPERAÇÃO 4
RUA JOAQUIM
NABUCO



INVESTIMENTO

R\$ 2,45 MM

Valor Estimado VGV

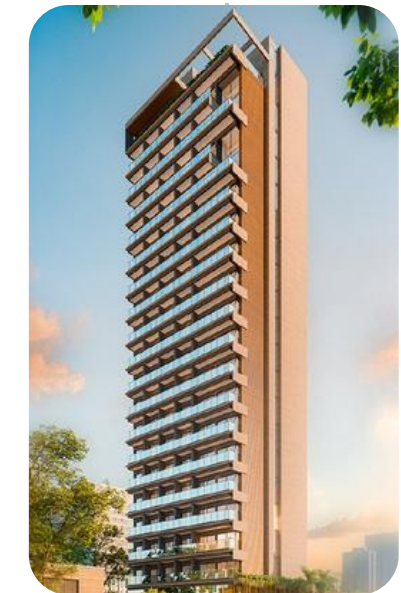
R\$ 8,4MM

Múltiplo contratual nominal: $\geq 3.4x^*$

QUINTA
OPERAÇÃO

MAR/2026

OPERAÇÃO 5
MEIRELES



INVESTIMENTO

R\$ 7,250 MM

Valor Estimado VGV

R\$ 21 MM

Múltiplo contratual nominal: $\geq 3x^*$

O múltiplo nominal sobre o valor investido, referenciado nas operações de permuta do FII ImmoInvest, decorre do diferencial entre o preço de aquisição do terreno pela permutante e o preço mínimo por metro quadrado estabelecido contratualmente para pagamento pela incorporadora ao fundo, na forma de unidades imobiliárias. Esse diferencial representa uma expectativa contratual de valorização nominal, e não uma garantia de retorno ao cotista. O efetivo recebimento dos valores referenciados está condicionado, cumulativamente, à: (i) viabilização técnica, comercial e financeira do empreendimento pela incorporadora; (ii) obtenção dos registros, licenças e aprovações necessárias ao lançamento; (iii) adimplência contratual da incorporadora perante o fundo; e (iv) condições de mercado imobiliário no momento da venda das unidades permutadas. O múltiplo nominal não representa o retorno líquido ao cotista, não considera o prazo de realização dos ativos, não está ajustado pelo custo de oportunidade do capital no período, e não leva em conta eventuais custos, taxas, tributos ou despesas do fundo que impactam a distribuição final de rendimentos. Rentabilidade passada não garante rentabilidade futura.

FONTE:

- [1º Anúncio de Encerramento](#)
- [FR - Mood Praia](#)
- [2º Anúncio de Encerramento](#)

- [Listagem B3](#)
- [FR - Cumbuço](#)
- [FR - Joaquim Nabuco](#)

- [FR - MEIRELES](#)

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1

Estratégia voltada para reduzir custos e otimização do retorno: Sem carregamento de terreno - pagamento de IPTU.

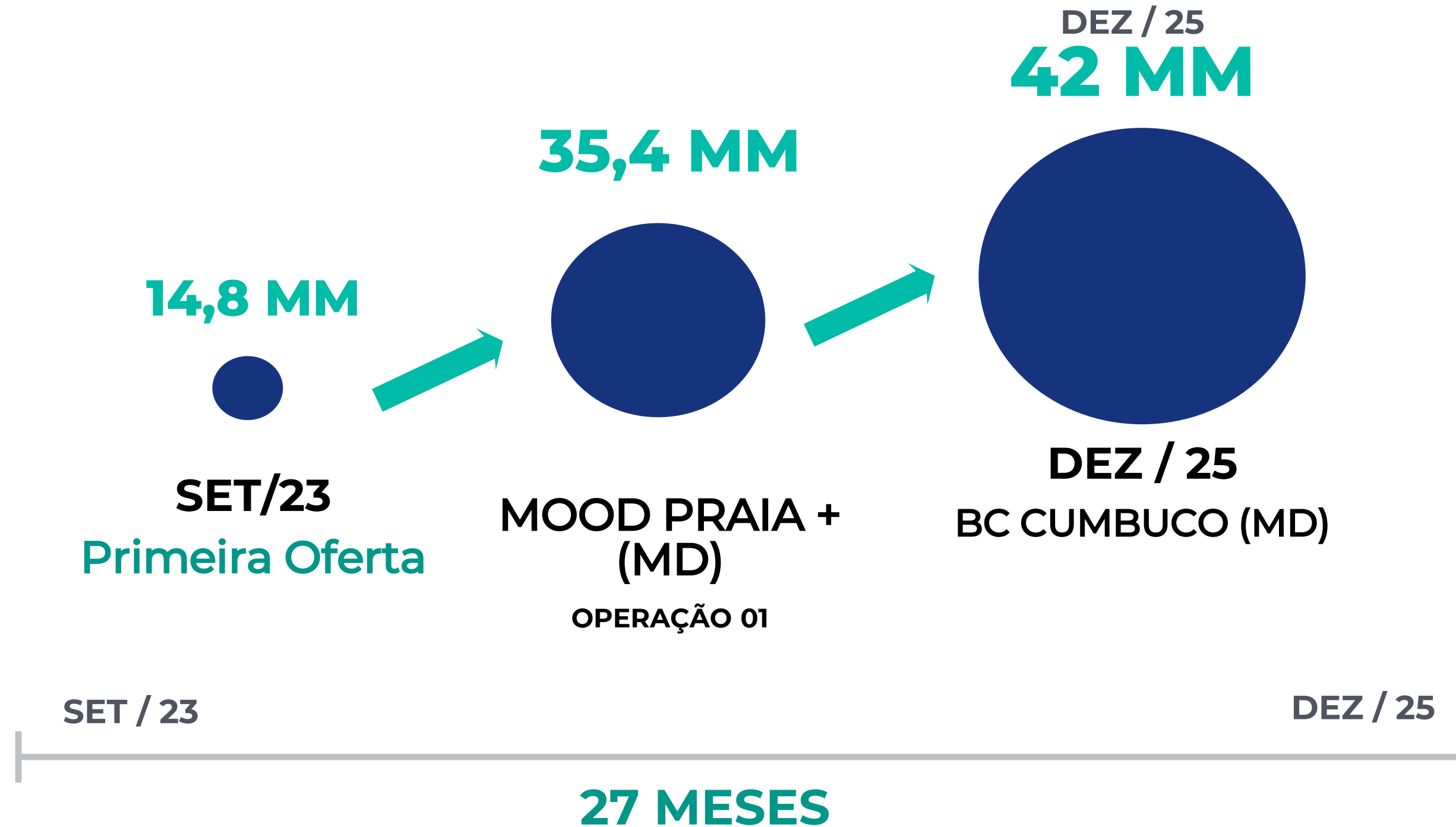
2

Foco na diferenciação: Aquisição e permuta no mesmo ato, sem despesas recorrentes de terreno e com liquidação atrelada ao lançamento das unidades.

3

Permutas Físicas: Venda das unidades permutadas, junto com o lançamento dos empreendimentos (respeitando os percentuais e prazos contratuais).

MATERIAL PUBLICITÁRIO



O múltiplo nominal sobre o valor investido, referenciado nas operações de permuta do FII ImmoInvest, decorre do diferencial entre o preço de aquisição do terreno pela permutante e o preço mínimo por metro quadrado estabelecido contratualmente para pagamento pela incorporadora ao fundo, na forma de unidades imobiliárias. Esse diferencial representa uma expectativa contratual de valorização nominal, e não uma garantia de retorno ao cotista. O efetivo recebimento dos valores referenciados está condicionado, cumulativamente, à: (i) viabilização técnica, comercial e financeira do empreendimento pela incorporadora; (ii) obtenção dos registros, licenças e aprovações necessárias ao lançamento; (iii) adimplência contratual da incorporadora perante o fundo; e (iv) condições de mercado imobiliário no momento da venda das unidades permutadas. O múltiplo nominal não representa o retorno líquido ao cotista, não considera o prazo de realização dos ativos, não está ajustado pelo custo de oportunidade do capital no período, e não leva em conta eventuais custos, taxas, tributos ou despesas do fundo que impactam a distribuição final de rendimentos. Rentabilidade passada não garante rentabilidade futura.

FONTE:

- REAVALIAÇÃO DE INVESTIMENTO 2024
- REAVALIAÇÃO DE INVESTIMENTOS 2026

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL → OPERAÇÃO 03

CUMBUCO / VIZINHO WAI WAI DIAGONAL



FATO RELEVANTE:
20/01/2026

INVESTIMENTO:
9,6 MM

PERMUTA ESTIMADA:
R\$ 25,800 MM

**MÚLTIPLO
ESTIMADO: 2,68X**



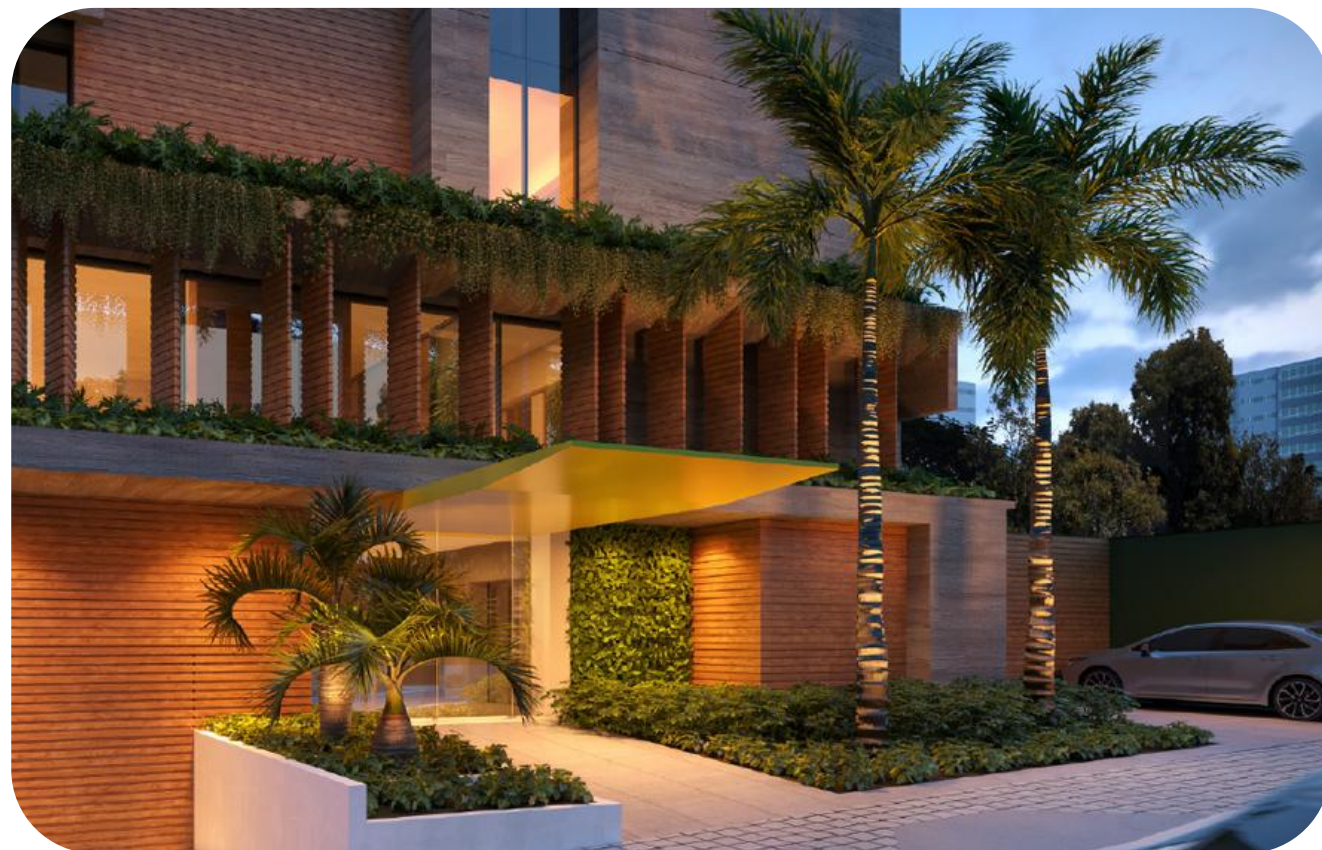
O múltiplo nominal sobre o valor investido, referenciado nas operações de permuta do FII ImmoInvest, decorre do diferencial entre o preço de aquisição do terreno pela permutante e o preço mínimo por metro quadrado estabelecido contratualmente para pagamento pela incorporadora ao fundo, na forma de unidades imobiliárias. Esse diferencial representa uma expectativa contratual de valorização nominal, e não uma garantia de retorno ao cotista. O efetivo recebimento dos valores referenciados está condicionado, cumulativamente, à: (i) viabilização técnica, comercial e financeira do empreendimento pela incorporadora; (ii) obtenção dos registros, licenças e aprovações necessárias ao lançamento; (iii) adimplência contratual da incorporadora perante o fundo; e (iv) condições de mercado imobiliário no momento da venda das unidades permutadas. O múltiplo nominal não representa o retorno líquido ao cotista, não considera o prazo de realização dos ativos, não está ajustado pelo custo de oportunidade do capital no período, e não leva em conta eventuais custos, taxas, tributos ou despesas do fundo que impactam a distribuição final de rendimentos. Rentabilidade passada não garante rentabilidade futura.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL → OPERAÇÃO 04

R. JOAQUIM NABUCO / R. MARIA TOMÁSIA R MIRANDA



FATO RELEVANTE: 25/02/2026

INVESTIMENTO:
R\$ 2,45 MM

PERMUTA ESTIMADA:
R\$ 8,4 MM

**MÚLTIPLO
ESTIMADO: 3,4X**

IMMOBINVEST adquire participação em terreno na Capital e projeta VGV de R\$ 24 milhões

Empreendimento possui área total de 1.063,72 m² e está inserido em área com forte vocação residencial e comercial, marcada por elevada densidade construtiva e predominância de edifícios multifamiliares de médio e alto padrão.



O múltiplo nominal sobre o valor investido, referenciado nas operações de permuta do FII ImmoInvest, decorre do diferencial entre o preço de aquisição do terreno pela permutante e o preço mínimo por metro quadrado estabelecido contratualmente para pagamento pela incorporadora ao fundo, na forma de unidades imobiliárias. Esse diferencial representa uma expectativa contratual de valorização nominal, e não uma garantia de retorno ao cotista. O efetivo recebimento dos valores referenciados está condicionado, cumulativamente, à: (i) viabilização técnica, comercial e financeira do empreendimento pela incorporadora; (ii) obtenção dos registros, licenças e aprovações necessárias ao lançamento; (iii) adimplência contratual da incorporadora perante o fundo; e (iv) condições de mercado imobiliário no momento da venda das unidades permutadas. O múltiplo nominal não representa o retorno líquido ao cotista, não considera o prazo de realização dos ativos, não está ajustado pelo custo de oportunidade do capital no período, e não leva em conta eventuais custos, taxas, tributos ou despesas do fundo que impactam a distribuição final de rendimentos. Rentabilidade passada não garante rentabilidade futura.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL → OPERAÇÃO 05

**MEIRELES / R. CARLOS
VASCONSELOS
COLMEIA**



**FATO RELEVANTE:
31/03/2026**

**INVESTIMENTO:
R\$ 7,25 MM**

**PERMUTA ESTIMADA:
R\$ 21 MM**

**MÚLTIPLO
ESTIMADO: 3X**



O múltiplo nominal sobre o valor investido, referenciado nas operações de permuta do FII ImmoInvest, decorre do diferencial entre o preço de aquisição do terreno pela permutante e o preço mínimo por metro quadrado estabelecido contratualmente para pagamento pela incorporadora ao fundo, na forma de unidades imobiliárias. Esse diferencial representa uma expectativa contratual de valorização nominal, e não uma garantia de retorno ao cotista. O efetivo recebimento dos valores referenciados está condicionado, cumulativamente, à: (i) viabilização técnica, comercial e financeira do empreendimento pela incorporadora; (ii) obtenção dos registros, licenças e aprovações necessárias ao lançamento; (iii) adimplência contratual da incorporadora perante o fundo; e (iv) condições de mercado imobiliário no momento da venda das unidades permutadas. O múltiplo nominal não representa o retorno líquido ao cotista, não considera o prazo de realização dos ativos, não está ajustado pelo custo de oportunidade do capital no período, e não leva em conta eventuais custos, taxas, tributos ou despesas do fundo que impactam a distribuição final de rendimentos. Rentabilidade passada não garante rentabilidade futura.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Administradora e Coordenador Líder	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Gestora	ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Cogestora	BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Oferta	Oferta pública de cotas de fundo de investimento fechado
Tipo ANBIMA - segmento	FII Multiestratégia Gestão Ativa
Emissão	3ª emissão
Montante Inicial da Oferta	Até R\$ 30.000.166,84 (trinta milhões, cento e sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos)
Preço unitário de emissão	R\$ 220,57 (duzentos e vinte reais e cinquenta e sete centavos)
Quantidade ofertada	136.012 (cento e trinta e seis mil e doze)
Montante Mínimo da Oferta	4.544 (quatro mil quinhentas e quarenta e quatro) cotas, totalizando R\$ 1.002.270,08 (um milhão, dois mil, duzentos e setenta reais e oito centavos)
Volume mínimo por investidor	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)
Custo unitário de distribuição	R\$ 1,66 (um real e sessenta e seis centavos)

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Distribuição Parcial	Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, a Gestora, e a Cogestora em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento
Lote adicional e lote suplementar	Não haverá lote adicional ou lote suplementar no âmbito da Oferta
Regime de Distribuição	Melhores esforços de colocação
Regime de Subscrição	Boletim de subscrição
Período de Integralização	À vista
Tipo & Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado
Público Alvo	Investidores Qualificados
Tributação	O investidor interessado deverá verificar a seção "Tributação aplicável aos Cotistas" no prospecto da Oferta
Taxa de Administração	0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido da Classe, e no mínimo R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais
Taxa de Gestão e Cogestão	1,32% (um inteiro e trinta e dois centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido da Classe para o Gestor e Cogestor, sendo repartidos da seguinte forma: a. Cogestor: 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo; e b. Gestor: 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo. Parágrafo 1º Será respeitado o mínimo mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) a ser devido ao Gestor e Cogestor, reajustado anualmente pelo IPCA desde a data em que ocorrer a primeira integralização de cotas, o qual será dividida entre os prestadores da seguinte forma: a. Cogestor: mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais); e b. Gestor: mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais)

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Taxa de Performance

20% (dez por cento) do valor da rentabilidade das cotas, já deduzidos todos os encargos da Classe, inclusive a taxa de administração, taxa de gestão e cogestão e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescida de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo certo que a taxa de performance será paga nos seguintes termos: I) (a) 50% (cinquenta por cento) do valor apurado e devido à título de Taxa de Performance será pago ao Gestor e Cogestor; e II) 50% (cinquenta por cento) do valor apurado e devido à título de Taxa de Performance será devido ao Consultor

Taxa máxima de custódia

0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe

Ambiente de Negociação

Ambiente de Balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Direito de Preferência

Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo permitidas cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO