

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 50.686.473/0001-62

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BRIMMBCTF009

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: [IMMB11](#)

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/047, em 12 de fevereiro de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), regido por seu regulamento em vigor ("**Regulamento**"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 22.610.500/0001-88, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2020, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora e Coordenador Líder**"), a **ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório número 15.875, expedido em 19 de setembro de 2017, inscrita no CNPJ sob o nº 27.445.498/0001-52, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Doutor Gilberto Studart, 55, torre norte, sala 1515, Bairro Coco, CEP 60.192-105, na qualidade de gestor do Fundo ("**Gestora**") e a **BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 19.215, expedido em 28 de outubro de 2021, inscrita no CNPJ sob o nº 41.622.548/0001-50, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Avenida Pontes Vieira, 2340, Sala 1017, Dionísio Torres, CEP 60135-238, na qualidade de cogestora do Fundo ("**Cogestora**"), **COMUNICAM**, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de até 136.012 (cento e trinta e seis mil e doze) novas cotas ("**Novas Cotas**") da **CLASSE DE COTAS DO IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, única classe do Fundo ("**Classe**"), nos termos da documentação da Oferta, em classe e série únicas, da terceira emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 220,57 (duzentos e vinte reais e cinquenta e sete centavos), perfazendo o montante total, sem considerar o custo unitário de distribuição, inicialmente, de até

R\$30.000.166,84

(trinta milhões, cento e sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial conforme abaixo definido, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, conforme abaixo definido.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever junto à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado sua ordem de investimento e/ou Pedido de Subscrição, conforme o caso.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 1.002.270,08 (um milhão, dois mil, duzentos e setenta reais e oito centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondendo a 4.544 (quatro mil quinhentas e quarenta e quatro) cotas (**“Distribuição Parcial”** e **“Montante Mínimo da Oferta”**, respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

O investimento mínimo por investidor é de 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) (**“Investimento Mínimo por Investidor”**), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, conforme abaixo definido. Não haverá Investimento Mínimo por Investidor para os Cotistas que exercerem o seu Direito de Preferência.

Será devida pelos Investidores (conforme definido neste Anúncio), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, o valor de R\$ 1,66 (um real e sessenta e seis centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM, na B3 e na ANBIMA; (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (f) outros custos relacionados à Oferta (**“Custo Unitário de Distribuição”**). O Custo Unitário de Distribuição foi estipulado considerando as disposições aplicáveis para contratação de partes relacionadas aos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, nos termos do item 6.3.9. do Ofício CVM/SIN/Nº 5/2014. Dessa forma, os Investidores, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o valor de R\$ 222,23 (duzentos e vinte e dois reais e vinte e três centavos) por Nova Cota (**“Preço de Integralização”**).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública destinada a investidores qualificados.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no *“Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas da Terceira Emissão do Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário”* (**“Prospecto Definitivo”** ou **“Prospecto”** sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:



Ordem dos Eventos	Evento*	Data Prevista ** ***
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	12/02/2026
2.	Início do Road-Show	12/02/2026
3.	Data-Base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	19/02/2026
4.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	23/02/2026
5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	05/03/2026
6.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	06/03/2026
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	09/03/2026
8.	Primeiro Procedimento de Alocação	10/03/2026
9.	Data da Primeira Liquidação da Oferta	13/03/2026
10.	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	11/08/2026

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento de comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Todos os anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administrador e Coordenador Líder: <https://vortx.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=50.686.473/0001-62> (neste website, clicar em “Documentos” e, então, localizar o documento desejado);

Gestora: <https://www.astor.capital/fiiimmobinvest> (neste website, localizar o documento desejado);

Cogestora: <https://baobacapital.com.br/oferta-fii-immobinvest> (neste website, localizar o documento desejado);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste Website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático

Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Immobinvest Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada)

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

MAIORES ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA, PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER OU À CVM, NOS ENDEREÇOS ABAIXO:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar / 2º, 3º e 4º andares
CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ / CEP 01333-010 São Paulo - SP
Tel.: (21) 3545-8686 | Tel.: (11) 2146-2000

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros
CEP 05425-020 - São Paulo, SP
At.: Funds Trust
Telefone: 3030-7177
E-mail: fundos@vortex.com.br

São Paulo, 12 de fevereiro de 2026.



ADMINISTRADORA E
COORDENADOR LÍDER

GESTORA

COGESTORA

ASSESSOR LEGAL



(11) 3030-7177



vortex.com.br



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