

**IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 50.686.473/0001-62

FATO RELEVANTE: 3ª EMISSÃO DE COTAS

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”); **ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Rua Doutor Gilberto Studart, 55, torre norte, sala 1515, Bairro Coco, CEP 60.192-105, inscrita no CNPJ sob o nº 27.445.498/0001-52, devidamente autorizada pela CVM a exercer a administração profissional de carteiras valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu contrato social (“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”), administrador fiduciário, gestora e cogestora, respectivamente, do **IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 50.686.473/0001-62 (“Fundo”), **informa** aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que foi aprovado, por meio de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas da **CLASSE DE COTAS DO IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, única classe do Fundo (“Classe”, “Novas Cotas” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático perante a CVM e destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente).

Regime de Distribuição das Novas Cotas

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação e distribuição da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (“Coordenador Líder”), bem como de outras instituições que vierem a aderir à Oferta, e será submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160.

Público-alvo

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente).

É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).



(11) 3030-7177



vortex.com.br



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



Quantidade de Novas Cotas e Montante Inicial da Oferta

O valor total da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, e a subscrição no âmbito da Oferta, é de R\$ 30.000.166,84 (trinta milhões, cento e sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (**"Montante Total da Oferta"**), correspondente até 136.012 (cento e trinta e seis mil e doze) Novas Cotas.

Preço de Emissão

O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor unitário de R\$ 220,57 (duzentos e vinte reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota e não inclui o custo Unitário de Distribuição, o qual foi estipulado considerando as disposições aplicáveis para contratação de partes relacionadas, nos termos do item 6.3.9. do Ofício CVM/SIN/Nº 5/2014.

Custo Unitário de Distribuição

Será devida pelos Investidores (conforme definido neste Prospecto), 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.

Preço de Integralização

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"**).

Distribuição Parcial

Atingido 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 (**"Montante Mínimo da Oferta"**), equivalente a 4.544 (quatro mil quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

Lote Adicional



(11) 3030-7177



vortex.com.br



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



Não haverá lote adicional no âmbito da Oferta.

Direito de Preferência

Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pela Classe no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e a Classe, o direito de preferência na subscrição das Cotas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação de fator de proporção para subscrição de Novas Cotas previsto na documentação da Oferta, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador do Fundo (“Escriturador”) e não perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fazer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (de forma que não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Não haverá subscrição de sobras ou de montante adicional.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização.

Cronograma

Estima-se que a Oferta seguirá o Cronograma abaixo:

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.*

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADORE LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DA CONSULTA FORMAL, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo no Prospecto da Oferta.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2026.

Atenciosamente,



(11) 3030-7177



vortx.com.br



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



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA

BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



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