

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 até **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



Autorregulação



Distribuição de Produtos
de Investimento



Ofertas Públicas

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

**VÓRTX A PRIMEIRA
PLATAFORMA DE
INFRAESTRUTURA
PARA O MERCADO DE
CAPITAIS**



MAIS QUE UM GRUPO, UM ECOSSISTEMA COMPLETO



**FALE COM UM DOS
NOSSOS
ESPECIALISTAS E
ENCONTRE A
MELHOR SOLUÇÃO:**

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA
Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Ed. Grand Station, São Paulo - SP



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Esta apresentação ("Material Publicitário") foi elaborada em maio de 2026 pela **ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** ("Gestora"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 3ª emissão da classe única do **IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Oferta", "Cotas", "Classe" e "Fundo", respectivamente) nos termos da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob a administração fiduciária e a distribuição da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Administradora" e "Coordenador Líder") e não deve ser interpretado como uma solicitação de oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

O presente Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que os investidores que desejarem adquirir ou negociar eventuais títulos mobiliários mencionados nesta apresentação devem ler o regulamento do Fundo ("Regulamento"), em especial a seção "Fatores de Risco" disponível no Regulamento e no prospecto da Oferta ("Prospecto") para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às Cotas descritos no presente material. A decisão final em relação aos investimentos deve ser tomada por cada investidor, levando em consideração os vários riscos, taxas e comissões. O Regulamento e o Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder e Administradora, bem como com a Gestora.

Algumas das informações apresentadas neste material podem ter sido obtidas de fontes de mercado. Mesmo com todo o cuidado em sua coleta e manuseio, a Gestora não se responsabiliza pela publicação accidental de dados incorretos. Acredita-se que as informações contidas neste material sejam confiáveis, mas não há garantia que sejam exatas ou completas. As opiniões, estimativas, estratégias e visões de investimento expressas neste documento constituem a opinião da equipe de gestão relativas aos investimentos, com base nas atuais condições de mercado, podendo ser alteradas sem aviso prévio.

As estratégias e visões de investimento contidas neste Material Publicitário poderão divergir daquelas expressas para outros fins ou em outros contextos por outros estrategistas de mercado. Os pontos de vista e estratégias descritos aqui podem não ser apropriados para todos os investidores. Os responsáveis pela elaboração deste material certificam, por meio desta, que as opiniões expressas refletem, de forma precisa, única e exclusiva, suas visões e opiniões pessoais a respeito dos investimentos, e foram produzidas de forma independente e autônoma.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este Fundo utiliza estratégias que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. Ainda que a Administradora e a Gestora realizem o adequado gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda criteriosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que o investidor avalie, até a extensão que julgar necessária, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de Fundo. Os investimentos aqui descritos não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As cotas de fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínios fechados somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo, admitindo-se a amortização de cotas, sempre em conformidade com o que dispuser o regulamento ou a assembleia geral de cotistas. Estes fundos podem concentrar a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro por seus cotistas que podem superar o capital aplicado.

Os investimentos discutidos podem flutuar em termos de preço ou valor. Para avaliação de performance de fundos de investimento é recomendável uma análise de período mínimo de 12 (doze) meses. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades informadas neste Material Publicitário não é líquida de impostos. Os ativos financeiros integrantes da carteira da classe do Fundo podem não possuir liquidez imediata, podendo seus prazos e/ou rentabilidade variar de acordo com o vencimento ou prazo de resgate de cada ativo, caso seja negociado antecipadamente.

Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. Informações adicionais sobre a apresentação e os investimentos descritos podem ser encaminhadas quando solicitadas.

Prospecto, Lâmina e Regulamento do Fundo estão disponíveis em <https://www.astor.capital/fiiimmobinvest>.

Para dúvidas ou reclamações e sugestões, entre em contato com a Gestora, pelo telefone +55 (85) 3879.2473 ou pelo e-mail fundos@astorcapital.com.br.

**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



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 CGA.

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



A Baobá Capital é uma Asset Management devidamente registrada e regulamentada pela CVM, especializada na busca de soluções de investimento, 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 Immobilis – 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

ℹ 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
IMMOBINVEST¹

SET/2023



PRIMEIRA
OPERAÇÃO²
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
OFERTA³

JUL - OUT/2024



SEGUNDA
OPERAÇÃO⁴

MAR/2025



BEACH CLASS
CUMBUCO



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

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

LISTAGEM
B3⁵

NOV/2025



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:
1. 1º Anúncio de Encerramento – 14/09/23
2. FR – Mood Praia – 27/12/24
3. 2º Anúncio de Encerramento – 25/10/2024
4. Relatório Gerencial – BC Cumbuco – 18/05/26
5. Listagem B3 – 22/09/25

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
OPERAÇÃO¹

JAN/2026

OPERAÇÃO 3
CUMBUCO



INVESTIMENTO

R\$ 9,6 MM

Valor Estimado VGV

R\$ 25,8MM

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

QUARTA
OPERAÇÃO²

FEV/2026

OPERAÇÃO 4
RUA JOAQUIM
NABUCO



INVESTIMENTO

R\$ 2,45 MM

Valor Estimado VGV

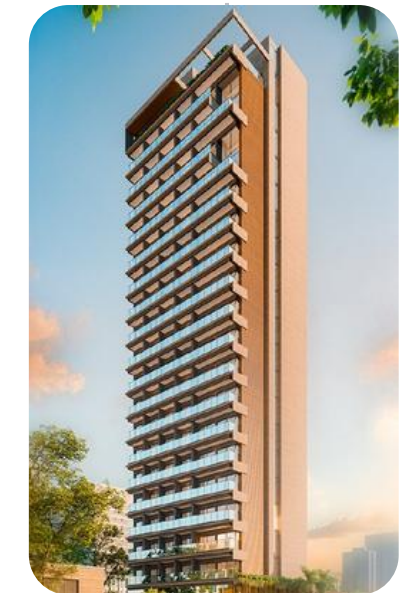
R\$ 8,4MM

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

QUINTA
OPERAÇÃO³

MAR/2026

OPERAÇÃO 5
MEIRELES



INVESTIMENTO

R\$ 7,25 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:

1. [FR – Cumbuco](#) – 16/01/26
2. [FR – Joaquim Nabuco](#) – 25/02/26
3. [FR – Meireles](#) – 25/02/26

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 buscar a otimização do retorno: Sem carregamento de terreno - pagamento de IPTU.

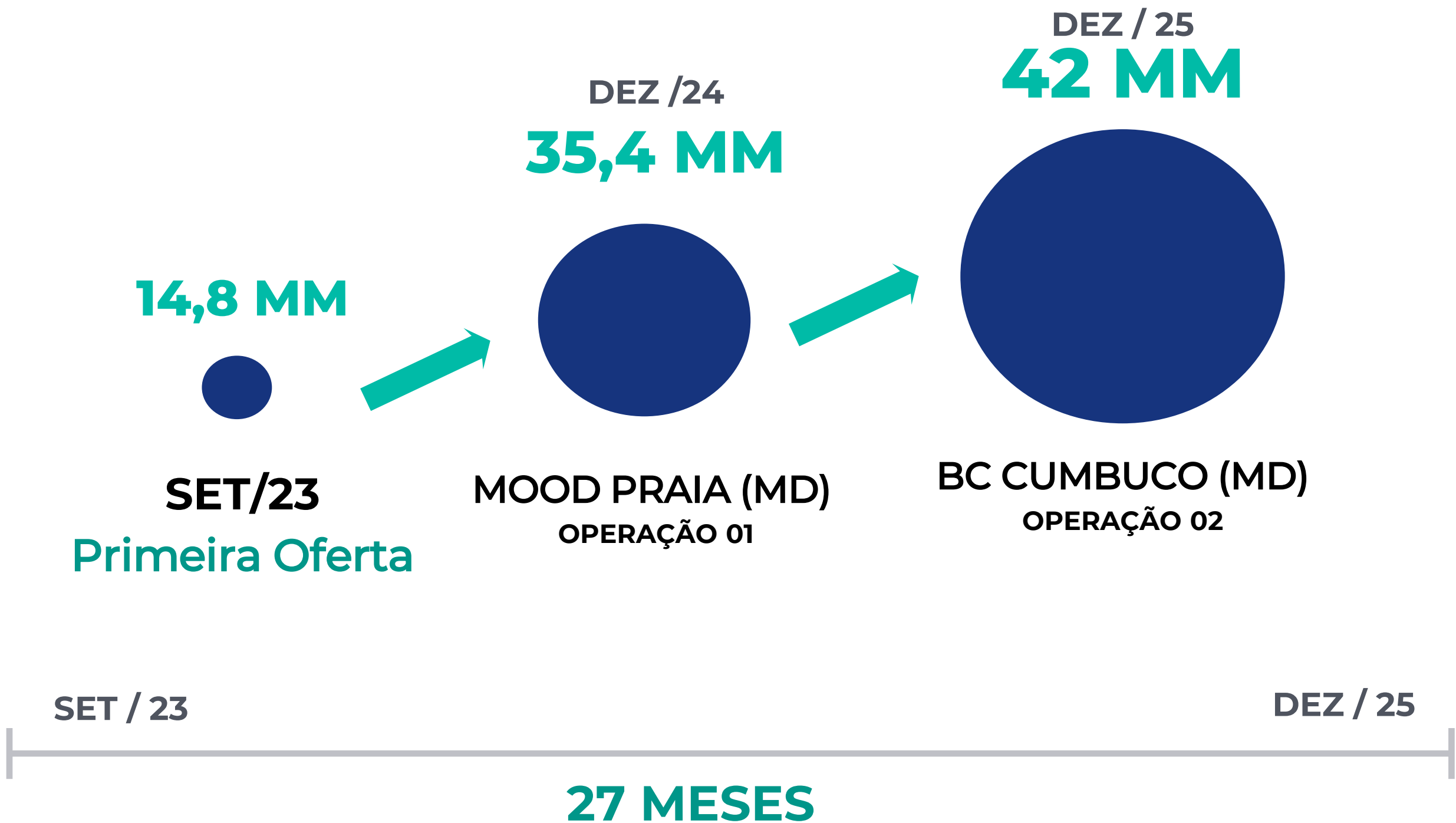
2

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 FIL 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 – 18/12/23
- REAVALIAÇÃO DE INVESTIMENTO 2025 – 03/01/25
- REAVALIAÇÃO DE INVESTIMENTOS 2026 – 10/02/26

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:
R\$ 9,6 MM

PERMUTA ESTIMADA:
R\$ 25,8 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.

- FONTE:
1. [FR – Cumbuco](#) – 16/01/26
 2. Múltiplo Estimado: Expectativa de retorno do consultor imobiliário

**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: 3,40X**

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.

FONTE:

1. [FR – Joaquim Nabuco – 25/02/26](#)
2. Múltiplo Estimado: Expectativa de retorno do consultor imobiliário

**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\$ 21,0 MM

**MÚLTIPLO
ESTIMADO: 3,00X**



MERCADO

IMMOBINVEST anuncia 5ª operação com aquisição de terreno em Fortaleza

IMMOBINVEST amplia atuação e chega à quinta operação com novo terreno no Meireles

Fundo imobiliário cearense aposta em permuta com a construtora Colmeia e mira retorno potencial de até três vezes o capital investido



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:

1. [FR – Meireles – 25/02/26](#)
2. Múltiplo Estimado: Expectativa de retorno do consultor imobiliário

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Taxa de Performance

20% (vinte 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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Principais fatores de risco (em ordem decrescente):

- **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

- **Risco de crédito**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe.

- **Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira da Classe**

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

- **Risco de mercado dos Ativos da Classe**

Os Ativos integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

- **Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo**

O Fundo adquirirá ativos alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento.

- **Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto Definitivo**

O Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário e dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como perspectivas de desempenho que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas do Prospecto.

- **Riscos institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país.

ESTE AVISO NÃO ESGOTA TODOS OS RISCOS ASSOCIADOS NA OPERAÇÃO. A LEITURA DO PROSPECTO, REGULAMENTO E LÂMINA É INDISPENSÁVEL PARA A COMPREENSÃO INTEGRAL DOS RISCOS ASSOCIADOS À OFERTA. O INVESTIMENTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC) OU DE QUALQUER ENTIDADE GOVERNAMENTAL, E OS INVESTIDORES ASSUMEM INTEGRALMENTE OS RISCOS, INCLUINDO A POSSIBILIDADE DE PERDA TOTAL DO CAPITAL. ESTE DOCUMENTO FOI PREPARADO PARA FINS INFORMATIVOS E ESTÁ SUJEITO A ALTERAÇÕES. OS INVESTIDORES DEVEM BUSCAR ORIENTAÇÃO PROFISSIONAL ANTES DE INVESTIR.

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