

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA

# FII Immob INVEST

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 Renda Gestão Ativa - híbrido

---



Coordenador  
Líder



Consultor  
Imobiliário



Gestão



Cogestão



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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

---

Esta apresentação ("Material Publicitário") foi elaborada em janeiro de 2026 pela **ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** ("Gestora"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 3ª emissão do **IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Oferta", "Cotas" 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 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 acidental 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 [Fundos.net](https://fundos.net)

Para dúvidas ou reclamações e sugestões, entre em contato com a Astor Gestão de Recursos LTDA, pelo telefone +55 (85) 3879-2473 ou pelo e-mail [fundos@astor.com.br](mailto:fundos@astor.com.br) ou com a Baobá Gestão de Recursos LTDA, pelo telefone +55 (85) 9.8539-3945 ou pelo e-mail [contato@baobacapital.com.br](mailto:contato@baobacapital.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

---

## ÍNDICE

1. Gestora
2. Cogestora
3. Consultor Imobiliário
4. Cenário Macroeconômico
5. Cenário FII'S
6. Cenário Regional
7. Metodologia de Atuação
8. Pipeline de Ativos
9. Características da Oferta

---

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

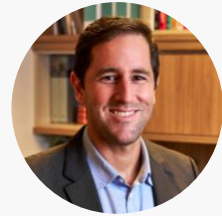
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Gestora | Sobre Nós

# ASTOR

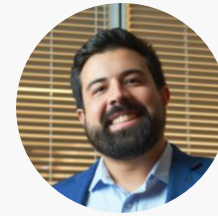
ASSET MANAGEMENT

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.



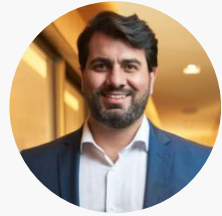
Francisco Morel

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 (FIs) de imóveis físicos e projetos imobiliários de desenvolvimento nos setores de varejo, incorporação residencial e shoppings.



Augusto Linhares

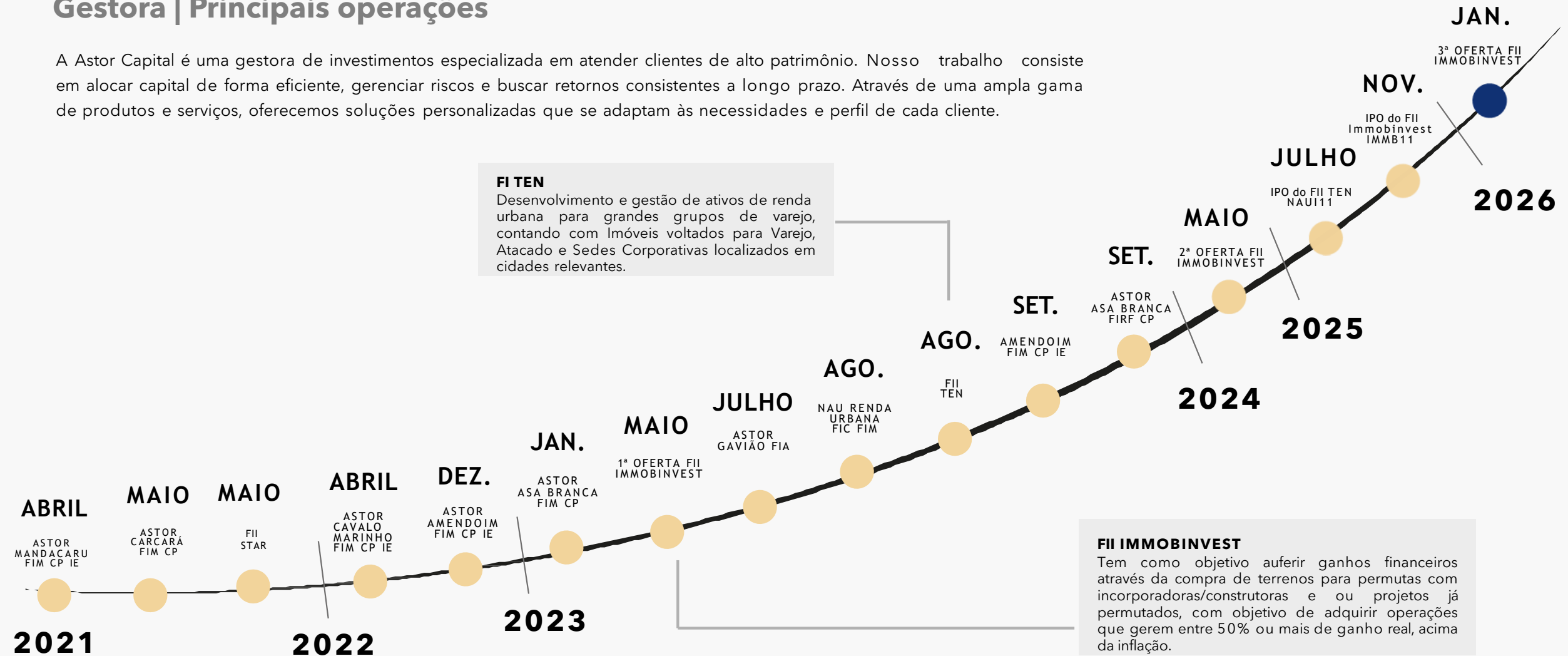
Economista formado pela UNIFOR e estudante do Mestrado em Economia do Setor Público na UFC, com atuação no mercado financeiro e experiência em consultoria empresarial e auditoria tributária. Possui certificações CEA e CFG.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Gestora | Principais operações

A Astor Capital é uma gestora de investimentos 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.



Data Base: 30/01/2026

Fonte:

- <https://sistemas.cvm.gov.br/fundos.asp>
- <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM>

**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.



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.



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.



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.



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.

**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 considerada a maior imobiliária do Nordeste.

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

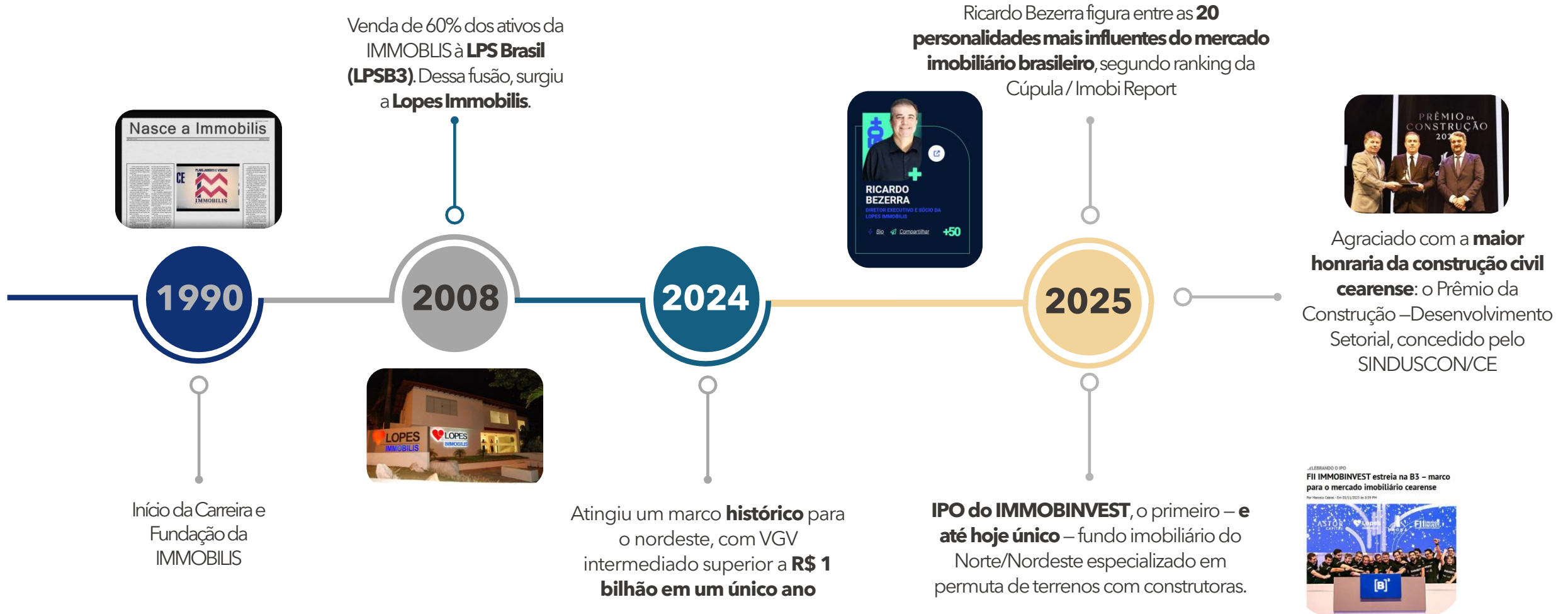
**Lopes Immobilis – Creci 827-J**



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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Consultor Imobiliário | Principais destaques



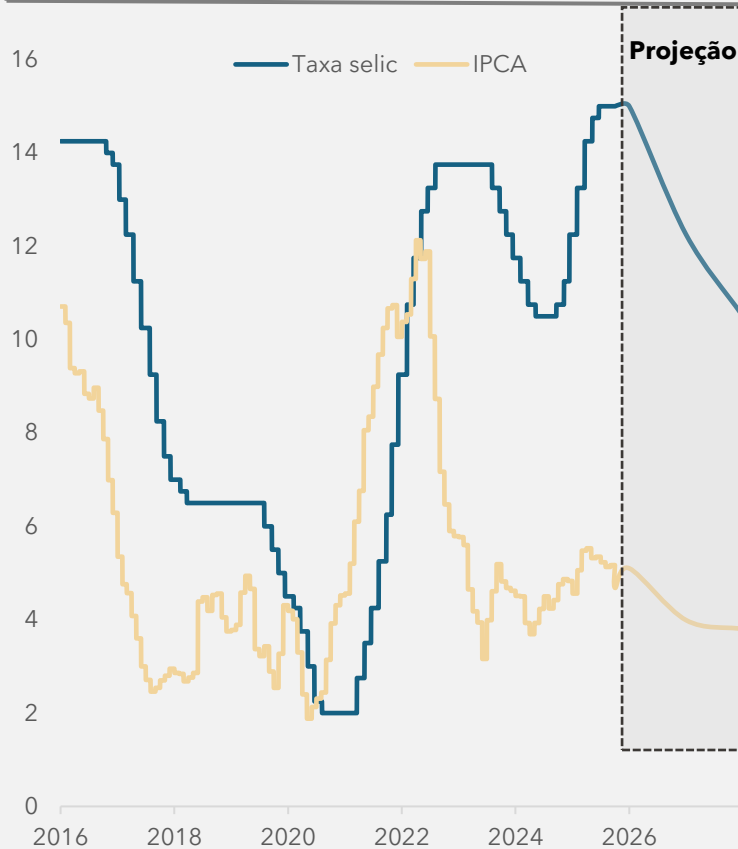
**LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

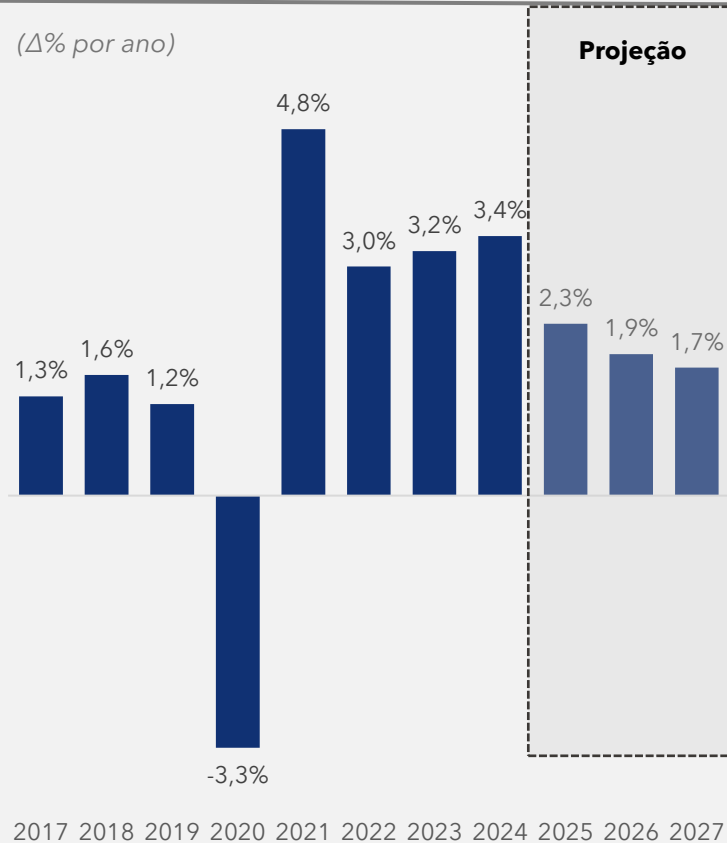
## Cenário Macroeconômico

O cenário econômico atual – e suas projeções – oferece uma perspectiva positiva para a classe de FII's. A trajetória dos juros, do PIB e da taxa de desemprego tende a influenciar diretamente tanto o consumo quanto o nível de investimentos, favorecendo o desempenho do setor.

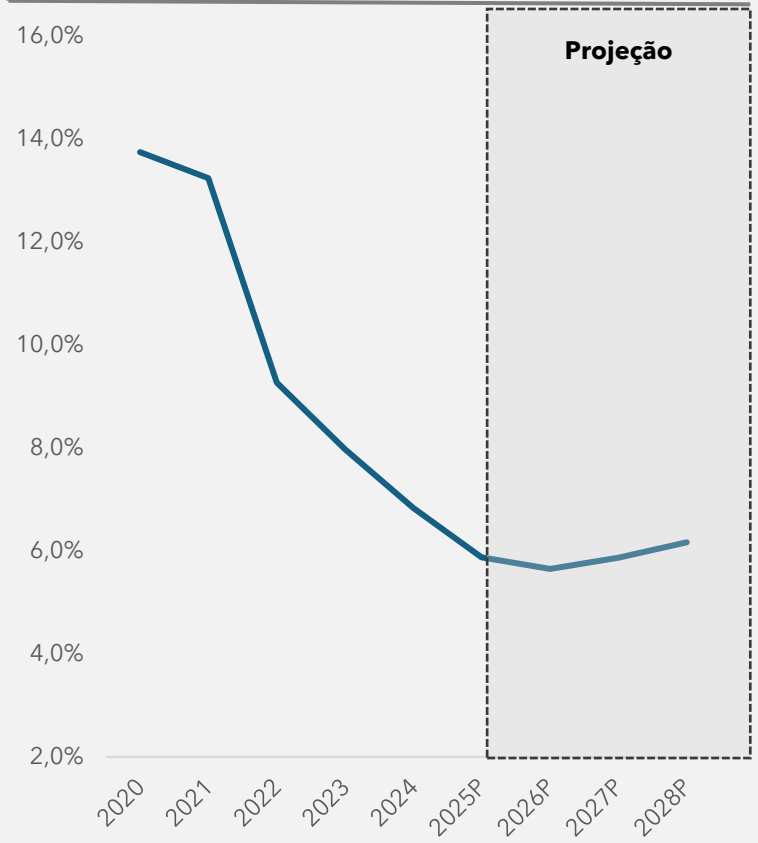
### Taxa Selic & IPCA



### PIB do Brasil



### Taxa de desemprego - Média anual



Data Base: 30/01/2026

FONTE:

- [Focus - Relatório de Mercado](#)  
- [Estatísticas](#)

FONTE:

- [Itau - projeções - Janeiro 2026](#)  
- Sistema IBGE de Recuperação Automática - SIDRA

FONTE: [Itau - projeções - Janeiro 2026](#)

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

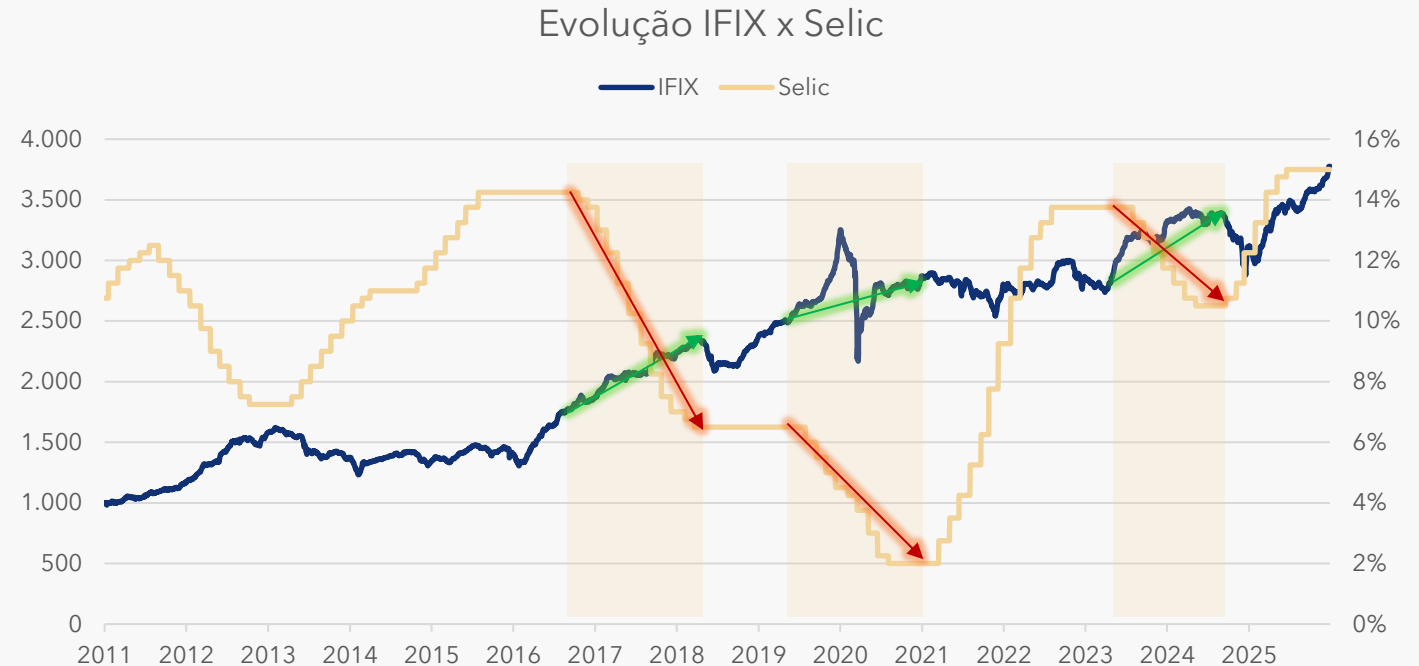
## Cenário FII'S

A trajetória das taxas de juros influencia diretamente o desempenho do mercado imobiliário.

Na perspectiva dos fundos imobiliários (FIIs), um cenário de queda nas taxas de juros aquece o setor, além de deslocar o fluxo de recursos para ativos mais voláteis em busca de maiores retornos.

Ao lado, o gráfico destaca o desempenho do Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) em comparação com o início e o fim dos ciclos de corte da taxa Selic, após um período de estabilidade dessa taxa.

Nesse sentido, é possível identificar que os melhores momentos para iniciar uma posição em ativos imobiliários são os meses que antecedem os cortes de juros.



Data Base: 31/12/2025

FONTE:

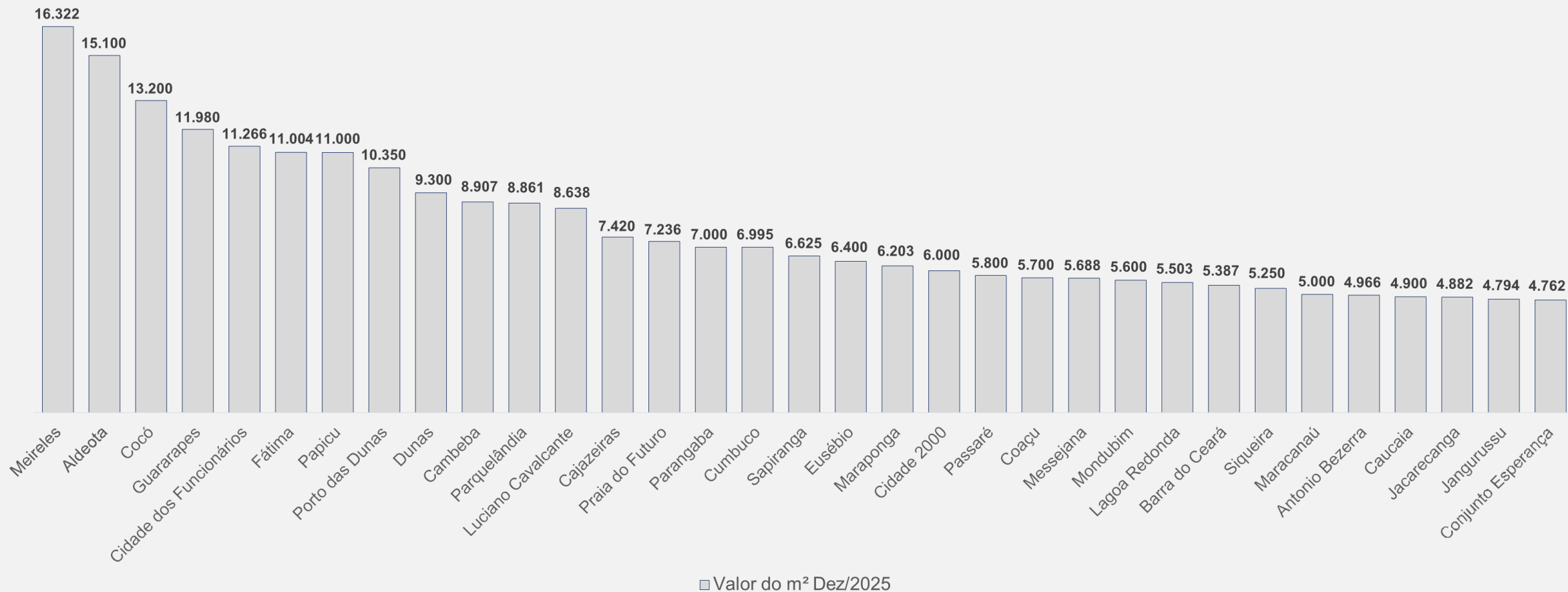
- [Estatísticas](#)
- [Market Data | B3](#)

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cenário Regional

Preço do m<sup>2</sup> por Zona de Valor - Dezembro/25 - Média R\$ 8.016,00



■ Valor do m<sup>2</sup> Dez/2025

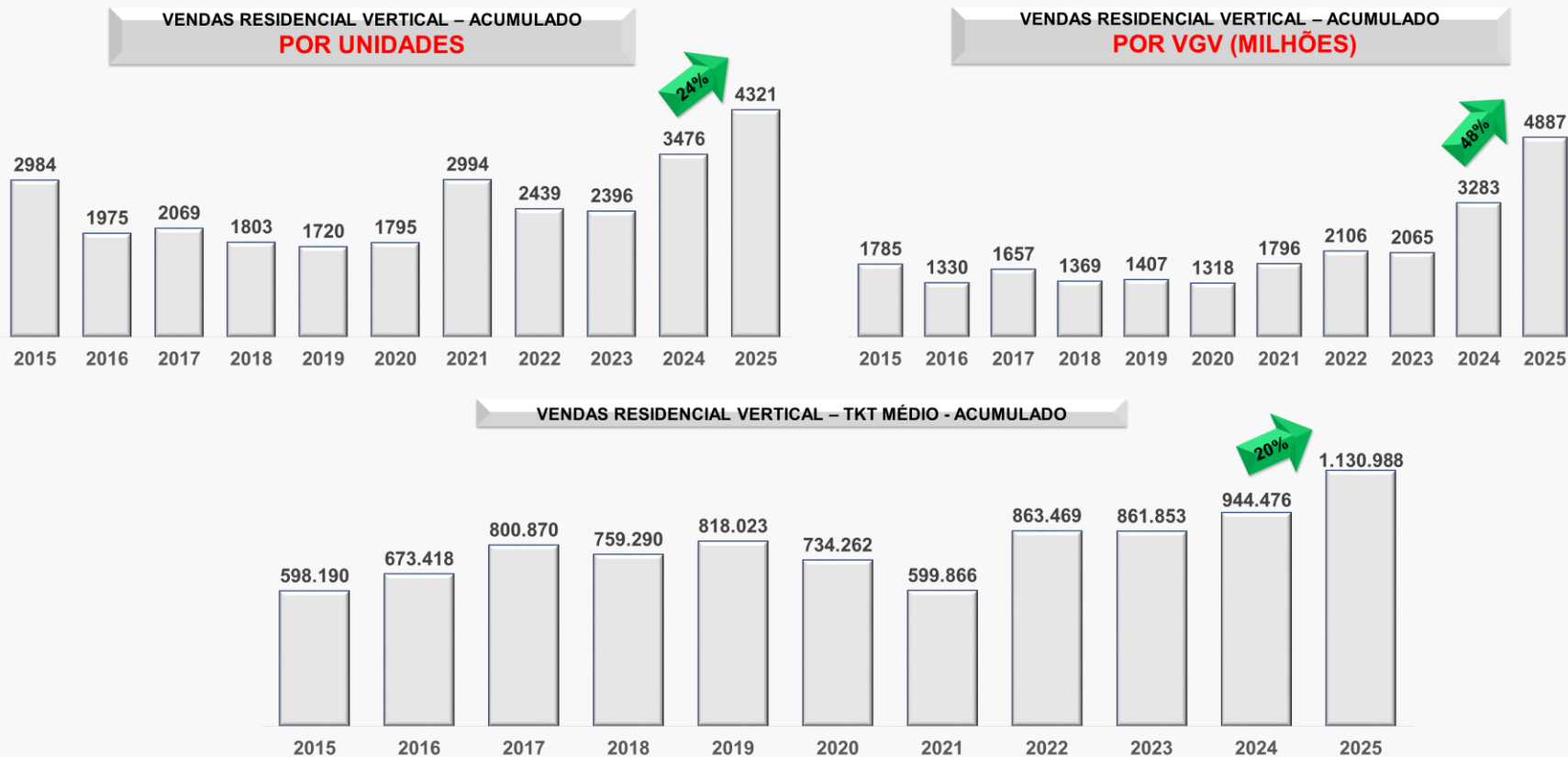
FONTE: <https://lopesfortaleza.com.br/flash-imobiliario-referente-a-nov-dez-de-2025/> Visitado em 03/02/2026

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cenário Regional

Vendas Residencial Vertical - 2015 a 2025 - SEM MCMV



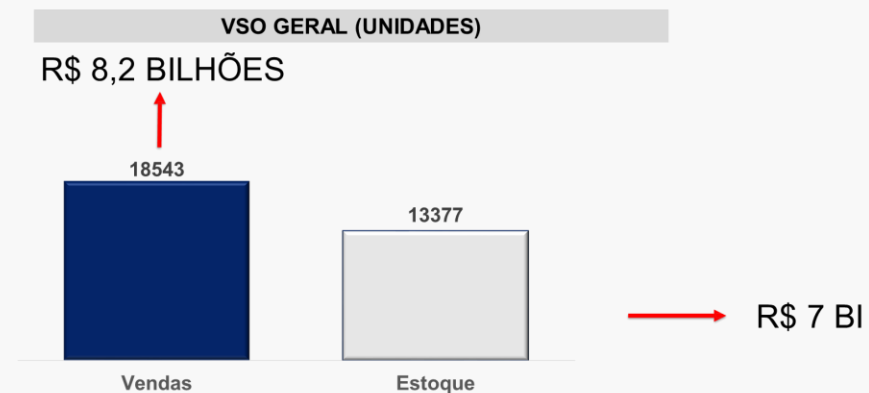
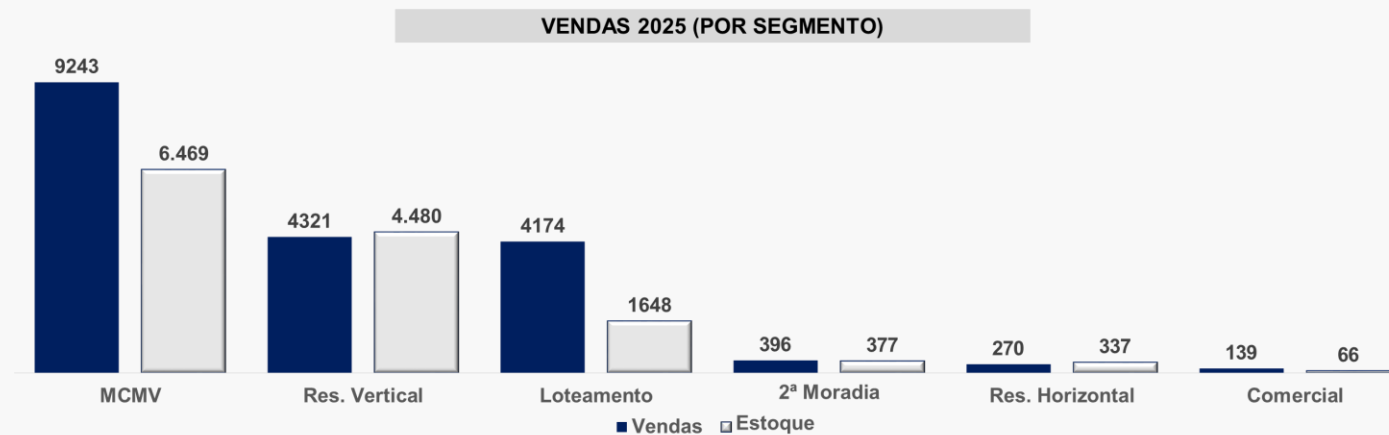
FONTE: <https://lopesfortaleza.com.br/flash-imobiliario-referente-a-nov-dez-de-2025/> Visitado em 03/02/2025

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cenário Regional

### Vendas x Estoque Geral



FONTE: <https://lopesfortaleza.com.br/flash-imobiliario-referente-a-nov-dez-de-2025/> Visitado em 03/02/2025

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Portfólio Atual - Mood Praia



- **Incorporador:**  
Moura Dubeux;
- **Área do terreno:**  
10.000,00 m<sup>2</sup>
- **Início da obra:**  
1º Tri 2025
- **Entrega Estimada:**  
3º Tri de 2028
- **Localização:**  
Praia do Futuro, Fortaleza  
- CE
- **Permuta Física**
- **TIR Alvo: 25% a.a**

## Portfólio Atual - Beach Class



- **Incorporador:**  
Moura Dubeux;
- **Área do terreno:**  
58.000,00 m<sup>2</sup>
- **Início da obra:**  
1º Tri 2024
- **Entrega Estimada:**  
3º Tri de 2028
- **Localização :**  
Cumbuco,  
Caucaia-CE.
- **Permuta Física**
- **TIR Alvo: 25% a.a**

Data Base: 31/12/2025

FONTE:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1081377&cvm=true>

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Portfólio Atual | Mood Praia

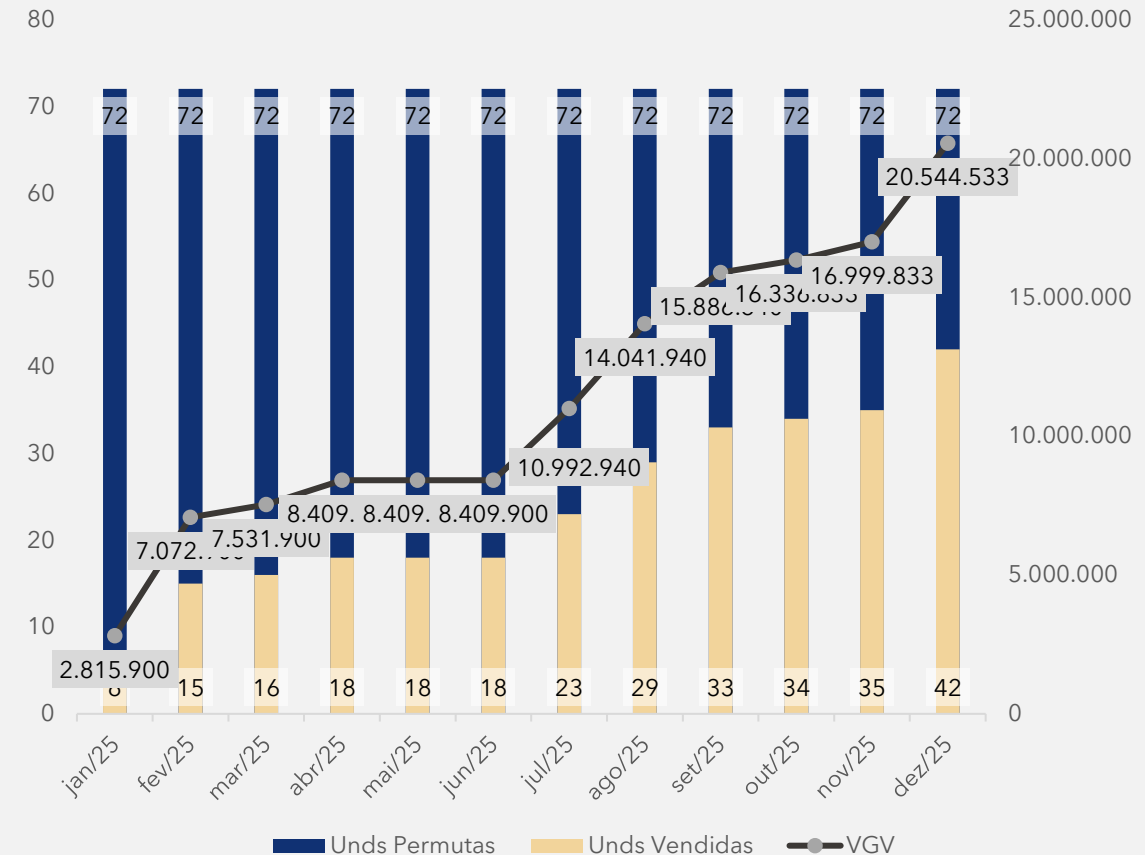
### Principais atrativos da operação:

- I. Próxima às barracas da orla, o Mood Praia une valorização imobiliária e vista privilegiada para o mar.
- II. Estima-se um VGV de R\$ 195MM.
- III. Área de lazer completa: Piscinas adulto e infantil, academia equipada, coworking, salão de festas, salão de jogos, playground, *pet place*, quadra poliesportiva, além de espaços de convivência e bem-estar para toda a família.

## Imagens de Referência



## Evolução das vendas



Data Base: 20/01/2026

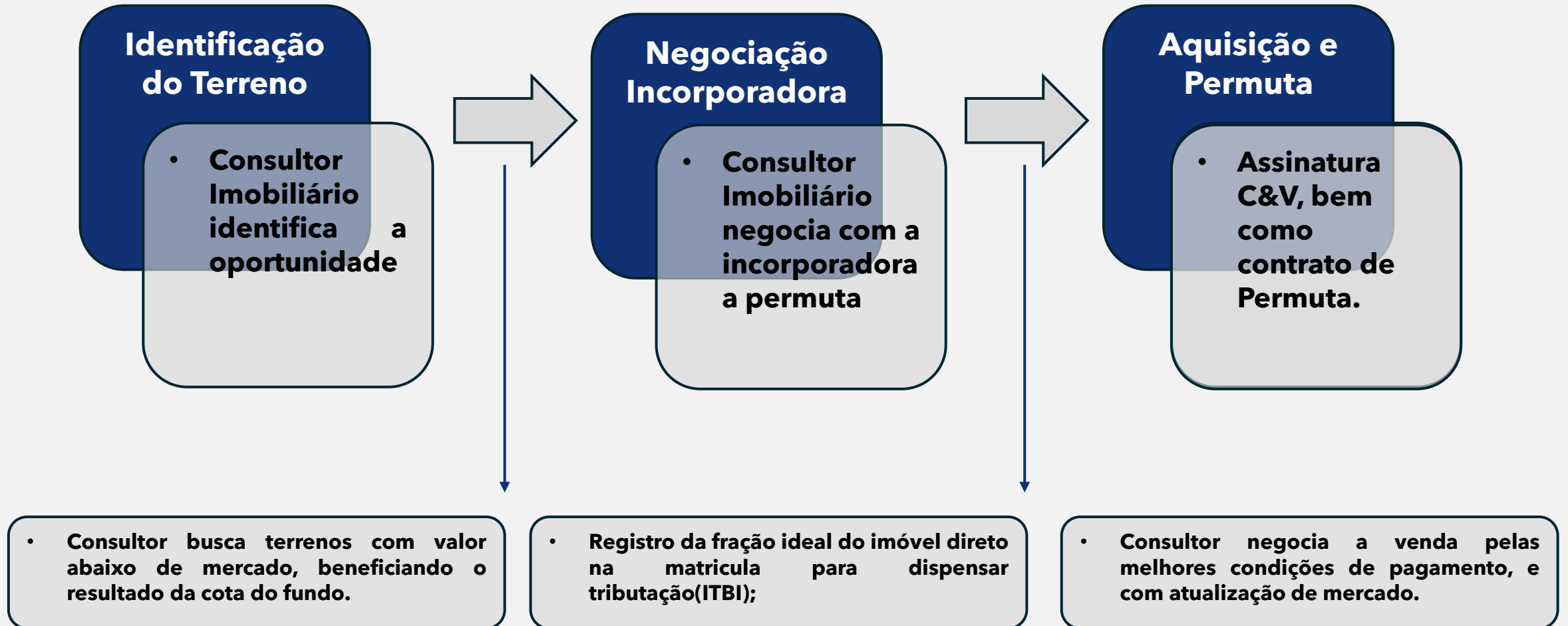
FONTE:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1081377&cvm=true>

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

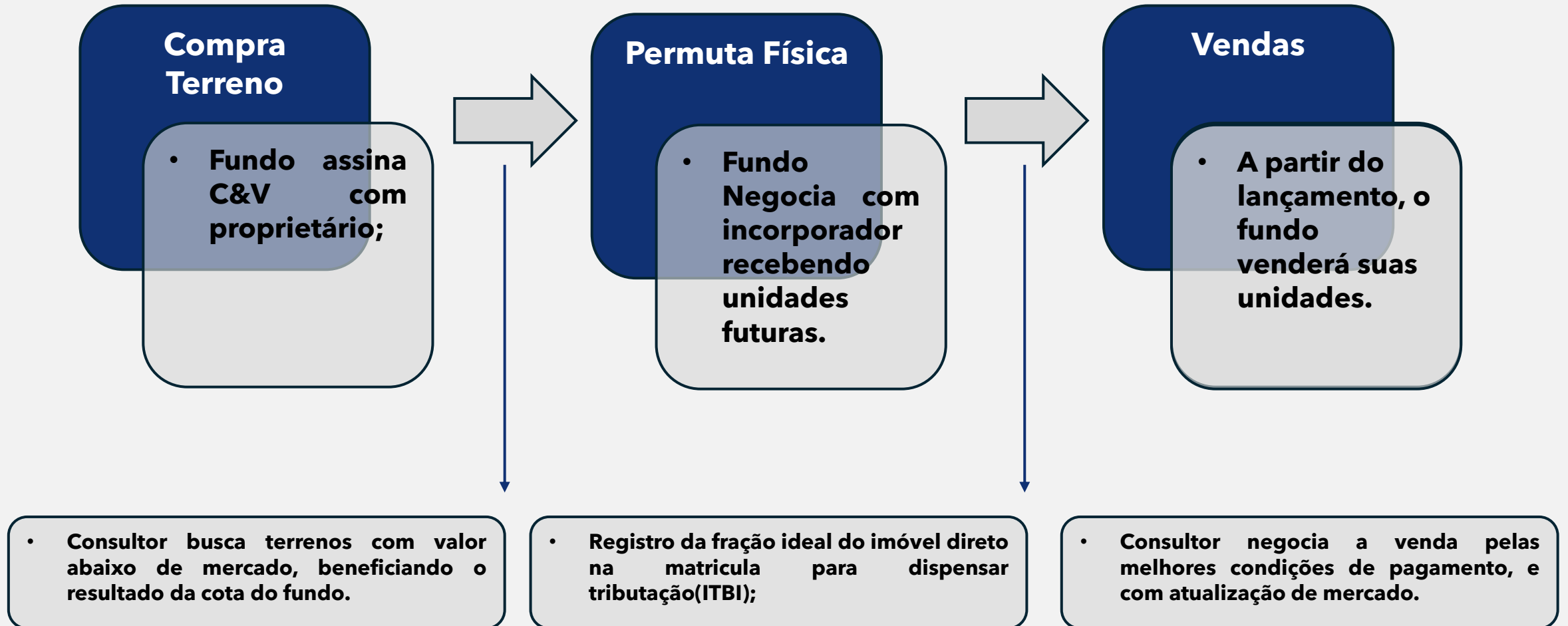
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Processo de Investimento



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Permuta Física em unidade Residenciais



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Processo de Investimento

ANÁLISE MACRO SETORIAL E  
VIABILIDADE DO PROJETO

ANÁLISE DO PROJETO E  
NEGOCIAÇÃO DE TERMOS

AUDITORIA JURÍDICA E IMOBILIÁRIA

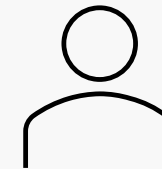
APROVAÇÃO EM COMITÊ

## Comitê de Investimentos

ASTOR<sup>o</sup>  
CAPITAL

BAOBÁ  
CAPITAL

 **Lopes**  
IMMOBILIS



Representante dos Cotistas

Data Base: 31/12/2025

FONTE:

[Regulamento](#)

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Pipeline de Ativos

Projeto	Região	Status	Área M <sup>2</sup>	Investimento Estimado
Terreno Cumbuco <sup>1</sup>	Caucaia	Projeto Aprovado	29.580,02	R\$ 9.600.000,00
Ativo 2	Meireles, Fortaleza	Em Diligência	1.063,72	R\$ 7.000.000,00
Ativo 3	Centro, Fortaleza	Em Negociação	2.247,00	R\$ 6.150.000,00
Ativo 4	Aldeota, Fortaleza	Em Diligência	1.359,00	R\$ 7.250.000,00
<b>Valor Total</b>				R\$ 30.000.000,00

1 - <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1088774&cvm=true>

FONTE: Elaboração Própria

Data base: 30/01/2026

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Pipeline de Ativos | Terreno Cumbuco, Caucaia

Trata-se de região localizada no litoral oeste da Região Metropolitana de Fortaleza, pertencente ao município de Caucaia. O entorno imediato possui densidade construtiva considerada baixa, predominando casas residenciais unifamiliares, pousadas, hotéis, além de empreendimentos de veraneio e condomínios fechados.

### Principais atrativos da operação:

- I. Boas dimensões e testada generosa;
- II. Localização pé na areia torna o ativo escasso e de elevada atratividade;
- III. Potencial construtivo e vocação de uso tendo clara vocação para empreendimentos turísticos;
- IV. Expectativa de alta valorização a médio prazo, com possibilidade de gerar fluxos recorrentes de receita.

## Características da Operação | Permuta física e TIR do fundo

Aquisição	
Valor do Terreno	12.000.000
Entrada	1.000.000
Parcelas Mensais	305.555,56
Início do pagamento	fev/26
Final do pagamento	fev/29

Permuta Física	
Unidade construídas	288
SPE	63
Incorporadora	225

Condições de Venda	
Unidades	63
Final das Vendas	ago/29
Final das Obras	dez/29
VGW Permuta	23.319.086
VGW Médio / Unidade	510.000

Retorno a.a.	Variação percentual do preço						
Δ Prazo da obra (Meses)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
-6	43,03%	44,91%	46,78%	48,63%	50,48%	52,31%	54,13%
0	36,98%	38,73%	40,46%	42,20%	43,93%	45,65%	47,37%
6	32,56%	34,20%	35,83%	37,47%	39,11%	40,75%	42,39%
12	29,17%	30,72%	32,27%	33,83%	35,39%	36,97%	38,55%

## Imagens de Referência



Data base: 31/12/2025

FONTE:

Elaboração Própria

Laudo de Avaliação Framar - 03/09/25

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1088774&cvm=true>

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Pipeline de Ativos | Ativo 2

Empreendimento presente na região mais valorizada da capital cearense e com um mercado bastante aquecido. O entorno é cercado principalmente por demais edificações residenciais, mas conta com opções de lazer e facilidades de logística e estilo de vida, ideal para quem possui um estilo de vida prático e resolutivo.

### Principais atrativos da operação:

- I. Principais empreendimento da região: Futura estação de metrô - Nunes Valente, Avenida Shopping & Office, Igreja Nossa Senhora da Paz, Shalom, entre outros;
- II. Boas dimensões, testada relevante frente aos pares próximos e imóvel de canto de quadra.

## Características da Operação | Permuta física e TIR do fundo

Aquisição	
Valor de compra do terreno	7.000.000
Entrada	1.000.000
Parcela após 90 dias	6.000.000
Participação na Operação	50,00%

Permuta Física	
Unidade construídas	300
SPE 10%	30
Immobinvest 10%	30
Incorporadora 80%	240

Condições de Venda	
Unidades	45
Final das Vendas	ago/29
Final das Obras	dez/29
VGW Permuta	24.024.000
M <sup>2</sup> de venda	16.000

Retorno a.a.	Variação percentual do preço							
	Δ Prazo da obra (Meses)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
-6		21,47%	22,74%	23,95%	25,11%	26,23%	27,30%	28,33%
0		19,51%	20,66%	21,75%	22,80%	23,80%	24,76%	25,69%
6		17,89%	18,93%	19,92%	20,87%	21,78%	22,66%	23,50%
12		16,51%	17,46%	18,38%	19,25%	20,08%	20,88%	21,65%

## Imagens de Referência



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Pipeline de Ativos | Ativo 3

Imóvel com localização privilegiada para construção de edificações para um estilo de vida moderno e prático, localizado no centro de Fortaleza. Cercado de empreendimentos de grande relevância e de forte movimento, com ênfase em hospitais, universidades e diversos empreendimentos comerciais presentes na região.

### Principais atrativos da operação:

- I. Localização no Centro de Fortaleza, empreendimentos ao redor: Hospital Luís França Hapvida, Faculdade Estácio, CDL Fortaleza, Banco Central do Brasil;
- II. Ótima opção de investimento para aluguéis mensais ou por temporada.

## Características da Operação | Permuta física e TIR do fundo

Aquisição	
Valor de compra do terreno	3.000.000
Entrada	1.000.000
Parcela após 90 dias - 4x	500.000
Participação na Operação	100,00%

Permuta Física	
Unidade construídas	408
Immobinvest 12%	49
Incorporadora 88%	359

Condições de Venda	
Unidades	49
Final das Vendas	ago/29
Final das Obras	dez/29
VGv Permuta	11.427.088
M <sup>2</sup> de venda	9.000

Retorno a.a.	Variação percentual do preço						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
Δ Prazo da obra (Meses)							
-6	34,14%	36,07%	37,92%	39,70%	41,42%	43,07%	44,67%
0	29,83%	31,49%	33,08%	34,61%	36,08%	37,49%	38,85%
6	26,49%	27,94%	29,33%	30,67%	31,95%	33,18%	34,37%
12	23,81%	25,11%	26,34%	27,53%	28,66%	29,76%	30,81%

## Imagens de Referência



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Pipeline de Ativos | Ativo 4

Oportunidade que encontra-se em um bairro majoritariamente familiar, tal empreendimento deve seguir em linha com oportunidades de imóveis que oferecem praticidade e modernidade para seus inquilinos. O mercado imobiliário no entorno também possui empreendimentos do tipo lançado nos últimos anos.

### Principais atrativos da operação:

- I. Principais empreendimentos no entorno: Receita Federal, Praça Luíza Távora, Palácio da Abolição;
- II. Ótima opção de investimento para aluguéis mensais ou por temporada;
- III. Alta velocidade de vendas.

## Características da Operação | Permuta física e TIR do fundo

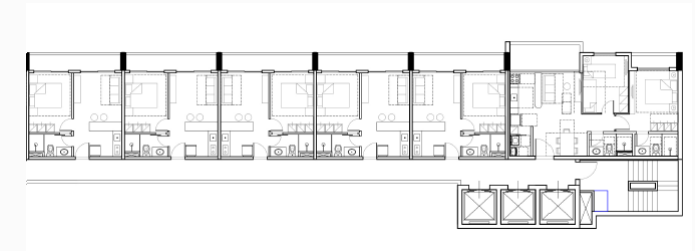
Aquisição	
Valor de compra do terreno	6.000.000
Entrada	1.000.000
Parcela após 90 dias - 5x	1.000.000
Participação na Operação	100,00%

Permuta Física	
Unidade construídas	210
Immobinvest 12%	25
Incorporadora 88%	185

Condições de Venda	
Unidades	49
Final das Vendas	ago/29
Final das Obras	dez/29
VGv Permuta	15.760.457
M <sup>2</sup> de venda	16.000

Retorno a.a.	Variação percentual do preço						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
Δ Prazo da obra (Meses)							
-6	22,24%	24,00%	25,69%	27,31%	28,87%	30,38%	31,83%
0	19,54%	21,07%	22,53%	23,94%	25,29%	26,59%	27,85%
6	17,43%	18,78%	20,07%	21,31%	22,50%	23,64%	24,74%
12	15,72%	16,93%	18,09%	19,19%	20,26%	21,28%	22,26%

## Imagens de Referência



<b>Administradora e Coordenador Líder</b>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
<b>Gestora</b>	ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
<b>Cogestora</b>	BAOBÁ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
<b>Oferta</b>	Oferta pública de cotas de fundo de investimento fechado
<b>Tipo ANBIMA - segmento</b>	FII Renda Gestão Ativa - híbrido
<b>Emissão</b>	3ª emissão
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Até R\$ 30.000.166,84 (trinta milhões, cento e sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos)
<b>Preço unitário de emissão</b>	R\$ 220,57 (duzentos e vinte reais e cinquenta e sete centavos)
<b>Quantidade ofertada</b>	136.012 (cento e trinta e seis mil e doze)
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	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)
<b>Volume mínimo por investidor</b>	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)
<b>Custo unitário de distribuição</b>	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**

<b>Distribuição Parcial</b>	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
<b>Lote adicional e lote suplementar</b>	Não haverá lote adicional ou lote suplementar no âmbito da Oferta
<b>Regime de Distribuição</b>	Melhores esforços de colocação
<b>Regime de Subscrição</b>	Boletim de subscrição
<b>Período de Integralização</b>	À vista
<b>Tipo &amp; Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado
<b>Público Alvo</b>	Investidores Qualificados
<b>Tributação</b>	O investidor interessado deverá verificar a seção "Tributação aplicável aos Cotistas" no prospecto da Oferta
<b>Taxa de Administração</b>	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
<b>Taxa de Gestão e Cogestão</b>	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**

<b>Taxa de Performance</b>	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
<b>Taxa máxima de custódia</b>	0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe
<b>Ambiente de Negociação</b>	Ambiente de Balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
<b>Direito de Preferência</b>	Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pela Classe no 3º (terceiro) Dia Útil após a 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

**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.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

---

## **Principais fatores de risco (em ordem decrescente):**

- Risco de mercado das Cotas da Classe

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

- 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.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

---

## Principais fatores de risco (em ordem decrescente):

- 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**