

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

CNPJ nº 50.686.473/0001-62

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/058, em 24 de maio de 2023*

*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"), 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"), 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, Dionisio Torres, CEP 60135-238, na qualidade de co-gestora do Fundo ("Co-Gestora"), a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, a aprovação por meio da *"Deliberação de Constituição do Immoinvest Fundo de Investimento Imobiliário"*, formalizado em 16 de maio de 2023, pela Administradora, e o início da oferta pública primária de distribuição de 300.000 (trezentas mil) cotas ("Cotas"), nos termos da documentação da Oferta, em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) na primeira data de integralização das Cotas, que será corrigido nas demais datas de integralização, pelo valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$30.000.000,00

(trinta milhões de reais)

("Oferta")

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.

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

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista ⁽¹⁾ |
|-------------------|--|------------------------------|
| 1 | Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM | 24/05/2023 |
| 2 | Registro da Oferta | 24/05/2023 |
| 3 | Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo | 24/05/2023 |
| 4 | Período previsto para a Primeira Liquidação e para a Última Liquidação | 01/06/2023 a 01/11/2023 |
| 5 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 19/11/2023 |

As datas indicadas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição será informada aos investidores da Oferta.

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://vortex.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);

Co-Gestora: <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).

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, 24 de maio de 2023.



ADMINISTRADORA E
COORDENADOR LÍDER



GESTORA



CO-GESTORA



ASSESSOR LEGAL

