

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA 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/2024/138, em 30 de abril de 2024*

*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 cogestora do Fundo (“Cogestora”), 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 do “*Ato do Administrador para emissão de novas cotas do Immoinvest Fundo de Investimento Imobiliário*”, formalizado em 24 de abril de 2024, pela Administradora, e o início da oferta pública primária de distribuição de até 381.679 (trezentas e oitenta e um mil seiscentos e setenta e nove) cotas (“Cotas”), nos termos da documentação da Oferta, em classe e série únicas, da segunda emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 131,00 (cento e trinta e um 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, sem considerar o custo unitário de distribuição, inicialmente, de até

R\$50.000.000,00

(cinquenta 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.

Nos termos do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo, no 1º (primeiro) dia útil contado da data de divulgação deste Anúncio de Início da Oferta o direito de preferência para subscrição das Novas Cotas durante o prazo

de 5 (cinco) dias úteis (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), contados a partir do 1º (primeiro) dia útil imediatamente subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por Cotista (“Direito de Preferência”). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período acima, exclusivamente junto à Administradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Administradora. Os Cotistas que exercerem seus respectivos Direitos de Preferência deverão integralizar as Novas Cotas subscritas em observância aos procedimentos operacionais da Administradora. O Direito de Preferência não poderá ser cedido a terceiros, estando a cessão limitada a Cotistas do Fundo. 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. Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento*	Data Prevista ** ***
1.	Data-Base que identifica os cotistas com Direito de Preferência, divulgação do Fato Relevante da Oferta	30/04/2024
2.	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	30/04/2024
3.	Divulgação do Anúncio de Início, Lâmina e Prospecto Definitivo	30/04/2024
4.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador / Data de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	02/05/2024
5.	Encerramento do Prazo de Exercício de Direito de Preferência	06/05/2024
6.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	06/05/2024
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	07/05/2024
8.	Período previsto para Início da subscrição	09/05/2024 - 23/10/2024
9.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/10/2024

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);

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).

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, 30 de abril de 2024.



ADMINISTRADORA E
COORDENADOR LÍDER



GESTORA



COGESTORA



ASSESSOR LEGAL

