



FII IMMOBINVEST ESTREIA NA B3 E MARCA NOVA FASE PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO DE FORTALEZA

Após dois anos de fundação, o Fundo de Investimento Imobiliário FII Immobinvest fez sua estreia na B3, a Bolsa de Valores do Brasil, nesta quarta-feira (5), marcando um avanço para o setor de investimentos no Nordeste.

O Immobinvest é o único fundo imobiliário de permuta das regiões Norte e Nordeste. Gerido pela Astor Capital e Baobá Capital, com consultoria da Lopes Imobiliário, o Immobinvest nasce com uma credencial inédita: trata-se de um fundo cearense que chega ao ambiente da Bolsa, ampliando a credibilidade e a liquidez do mercado local.

A listagem permitirá acesso diversificado a ativos, custos operacionais mais baixos e negociação em tempo real, no mesmo modelo das ações.

"O que estamos fazendo é profissionalizar as operações de cotas de terreno e permuta. O Immobinvest é um fundo imobiliário regulado pela CVM, com gestão profissional e governança corporativa, o que traz segurança e transparência ao investidor. Na prática, o fundo atua como investidor na aquisição de terrenos destinados a incorporadores. Em troca, recebe unidades imobiliárias construídas nesses mesmos terrenos, como nas operações tradicionais, mas agora dentro de uma estrutura formal, auditada e reconhecida pelo mercado de capitais", explica o sócio-diretor da Lopes Immobilis, Ricardo Bezerra.

A idealização do fundo reúne nomes de destaque no ecossistema regional: José Carneiro Filho e Eduardo Lima, da Baobá Capital; e Rodrigo Frota, Alexandre Frota e Francisco Morel, da Astor Capital. A consultoria é liderada por Ricardo Bezerra.

O lançamento do Immobinvest ocorre em um momento de otimismo para o mercado imobiliário da capital cearense. Em 2024, o VGV para Fortaleza e Região Metropolitana alcançou R\$ 8,5 bilhões, com crescimento de 23% em relação ao ano anterior. A presença do Immobinvest na B3 representa uma oportunidade para novos investimentos e reforça a imagem de Fortaleza no cenário nacional.

"As vantagens são muitas. Primeiro, a segurança de investir em algo regulado por instituições sérias e com gestão profissional. Depois, o baixo valor de entrada, é possível começar com muito menos do que em uma operação tradicional de cota de terreno. E ainda há a isenção fiscal, que faz toda a diferença, principalmente agora, após a reforma tributária. Somando tudo isso ao histórico de excelentes ganhos das operações de permuta, os FIIs se tornam uma oportunidade realmente atrativa", finaliza Ricardo.

Fonte: O Otimista Brasil.



PALAVRAS DO GESTOR

CENÁRIO MACRO

Durante o mês de Outubro e Novembro, não houve mudanças na taxa básica de juros (Selic). A taxa continua em 15%, tendo em vista o objetivo de ajuste da inflação com relação a meta e sem instigar uma instabilidade nos preços. O comitê de Política Monetária continua em alerta quanto a viabilidade do nível corrente da Selic por um período prolongado para convergência da inflação a meta.

O câmbio oscilou ao longo do mês de Outubro, com a cotação média de R\$ 5,3955. No começo de Outubro, a cotação girava próximo de R\$ 5,33 por dólar, a moeda chegou a sobrepor-se a R\$ 5,52 em picos de alta e no fechamento do dia 31 de Outubro, o dólar à vista cotava cerca de R\$ 5,3795. A oscilação da moeda foi sustentada por cenários de tensões internacionais, porém foi um mês de volatilidade contida, sem choques abruptos, que foi influenciada pela atratividade dos juros no Brasil, mas com sensível apreciação da moeda americana. No mês de Novembro, as variações semanais foram modestas, também sem saltos bruscos, o que confirma um período de volatilidade contida no câmbio durante o mês fechando o valor do dólar em R\$ 5,40. A inflação de Outubro revela uma desaceleração significativa do ritmo de alta de preços quando comparado ao mês anterior que teve sua cotação fechada em 5,17% e caiu 0,49% fechando em 4,68%, o que tende a aliviar a pressão sobre o poder de compra no curto prazo.

CENÁRIO IMOBILIÁRIO

Fortaleza, CE — O mercado imobiliário de Fortaleza e Região Metropolitana alcançou um marco histórico em 2025. Segundo estudo da Inteligência de Mercado da Lopes Immobilis, o volume de vendas registrado entre janeiro e outubro já supera todo o resultado de 2024 — até então o melhor ano da série.

Nos primeiros dez meses do ano, 15.815 unidades foram comercializadas, somando R\$ 7 bilhões em Valor Geral de Vendas (VGV). O desempenho confirma 2025 como o período mais aquecido da história do setor na capital cearense.

O programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) segue como o principal impulsionador do mercado em número de unidades, com 7.633 imóveis vendidos, marca que ultrapassa inclusive o estoque atual do segmento (7.050 unidades).

Por outro lado, o destaque financeiro de 2025 é o residencial vertical, que, mesmo com volume menor de vendas, alcançou R\$ 4,2 bilhões em VGV — aproximadamente 60% de todo o valor movimentado no período. O desempenho evidencia a força e a expansão dos empreendimentos verticais de médio e alto padrão em Fortaleza.

Outros segmentos também mostram força

O estudo aponta ainda um comportamento positivo entre os demais segmentos do mercado:

- Loteamentos: 3.627 vendas, com estoque de 1.997 unidades;
- Segunda moradia: 362 vendas;
- Residencial horizontal: 235 vendas;
- Comercial: 120 vendas.

Fonte: Lopes Immobilis.



DESEMPENHO PUJANTE

Mercado imobiliário de Fortaleza supera R\$ 7 bi e tem melhor outubro da década.

Fonte: Portal in (11/25).



Fortaleza bate recorde e vendas de 2025 já superam todo o ano anterior.

Fonte: Conexão085 (11/25).

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome do Fundo: IMMOBINVEST FII – Fundo de Investimento Imobiliário

Início das atividades: Julho/23

Gestor: Astor Gestão de Recursos

Cogestor: Baobá Gestão de Recursos LTDA

Administrador: Vortex DTVM

Consultor: Lopes Immobilis

CNPJ: 50.686.473/0001-62

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

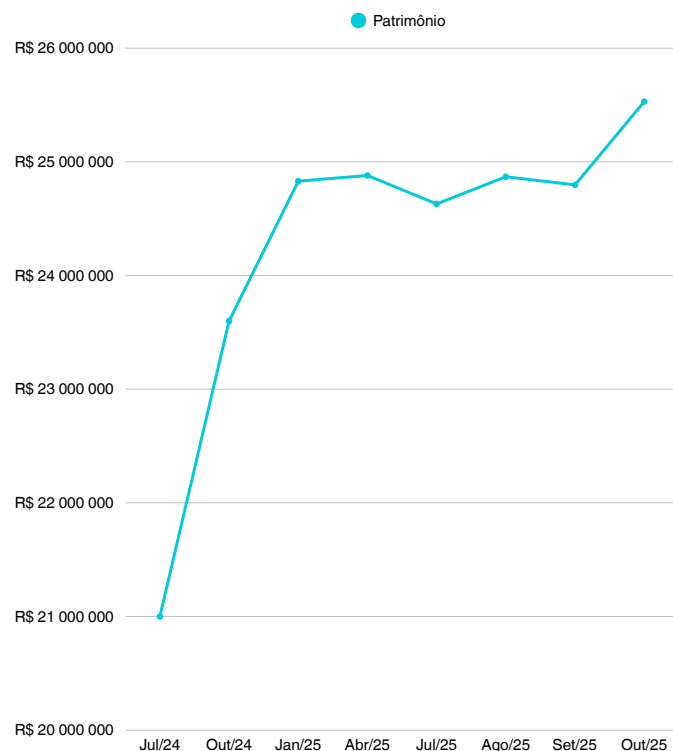
Taxa de Performance: 20% acima do IPCA + 6,0% a.a.

Prazo de duração: Indeterminado

Mais informações:

- <https://www.astor.capital/fiimmobinvest>
- <https://baobacapital.com.br/documents>

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL



OBJETIVO DO FUNDO

Auferir rendimentos e ganhos de capital, preponderantemente, na aquisição de terrenos para permutas com grandes construtoras.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 25.530.157,79

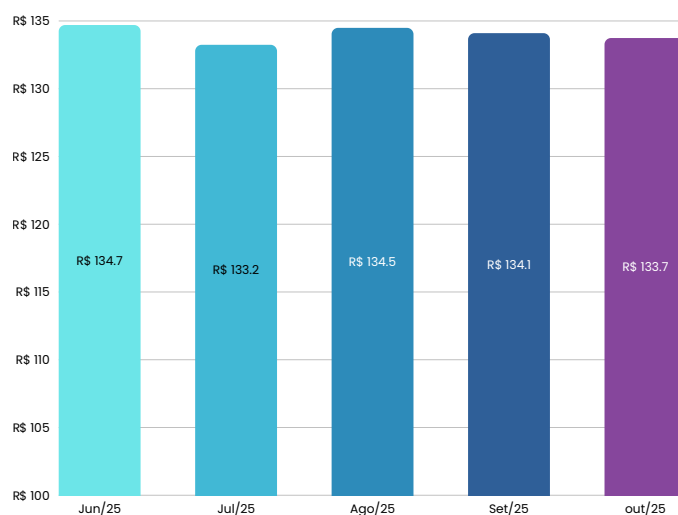
QUANTIDADE DE COTAS

190.889,4919

VALOR DA COTA

R\$ 133,743128

VALOR DA COTA



PROJETOS



BEACH CLASS CUMBUCO

Bachclass Cumbuco é um empreendimento de alto padrão localizado em uma das praias mais desejadas do Ceará. Projetado para oferecer conforto, exclusividade e contato direto com a natureza, combina arquitetura moderna, áreas de lazer completas e a tranquilidade do litoral.

Com apartamentos funcionais e bem planejados, o empreendimento valoriza a vista privilegiada para o mar e os espaços integrados. Ideal tanto para moradia quanto para investimento em locação de temporada. Além da sofisticação e do design contemporâneo, o Bachclass Cumbuco se beneficia da crescente valorização imobiliária da região, impulsionada pelo turismo internacional e pela prática de esportes náuticos como o kitesurf.

OPERAÇÃO BEACHCLASS CUMBUCO

Foram adquiridas 14 unidades por menos metade do preço de tabela e com o empreendimento já viabilizado.

Unidades vendidas:

14

VGv Permuta:

R\$ 6.420.000

Unidades à venda:

13

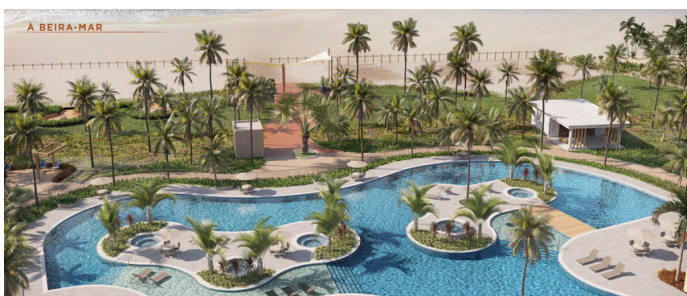
Capital Investido:

R\$ 3.100.000



FACHADA (BLOCOS)

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



PISCINA À BEIRA-MAR

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Características do empreendimento

Incorporador: Moura Dubeux

Área do terreno: 58.000,00 m²

Início da obra: 1º Trimestre de 2024

Entrega da Obra: 4º Trimestre de 2028

Referências Geográficas:

- 0 metros da Praia do Cumbuco.
- 7 quilômetros da Vila do Cumbuco.
- 60 minutos do Aeroporto.
- 50 minutos da Beira-mar de Fortaleza.

Endereço: Rua Lagoa das Rosas, S/N, Gleba CP7, Cumbuco, Caucaia-CE.

640 unidades e diferentes opções de plantas, que vão desde Studios com 30 m², quarto e sala com 40 m² e apartamentos de dois quartos com 61 m². Os apartamentos do térreo, todas as unidades conta com a opção de garden, com tamanhos variando de 12 a 22 m².

PROJETOS



MOOD PRAIA DO FUTURO

Um projeto moderno, com apartamentos de 2 e 3 quartos (1 suíte), plantas inteligentes de 53m² a 80m², varanda gourmet e 1 vaga de garagem.

O empreendimento oferece uma 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.

Com design contemporâneo, alto padrão de acabamento e localização estratégica próxima às melhores barracas da orla, o Mood Praia une valorização imobiliária, qualidade de vida e vista privilegiada para o mar.

OPERAÇÃO MOOD PRAIA DO FUTURO

Permuta física de 16%, totalizando 72 unidades, sendo 24 por torre, com a Incorporadora Moura Dubeux, com garantia de Escritura pública de confissão de dívida e obrigação de conclusão em 48 meses.

Unidades vendidas:

35 – Total: R\$ 16.9 MM

VGW Permuta:

R\$ 37.854.000

Unidades à venda:

37 – Total: R\$ 20.8 MM

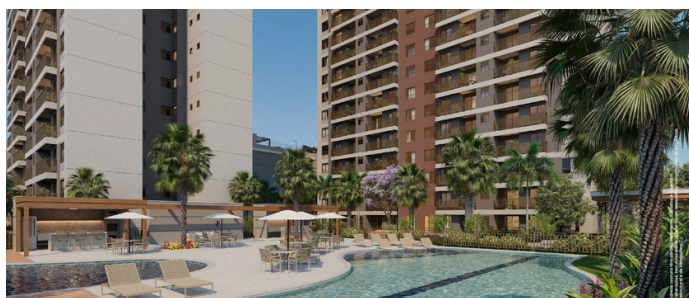
Capital Investido:

R\$ 14.817.000



FACHADA (BLOCOS)

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



PISCINA ADULTOS

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

450 unidades e diferentes opções de plantas, com alto padrão de acabamento e localização estratégica próxima às melhores barracas da orla, o Mood Praia une valorização imobiliária, qualidade de vida e vista privilegiada para o mar. Estima-se um VGW de R\$ 195MM.

Características do empreendimento

Incorporador: Moura Dubeux

Área do terreno: 10.000,00 m²

Início da obra: 1º Trimestre de 2025

Entrega da Obra: 3º Trimestre de 2028

Referências Geográficas:

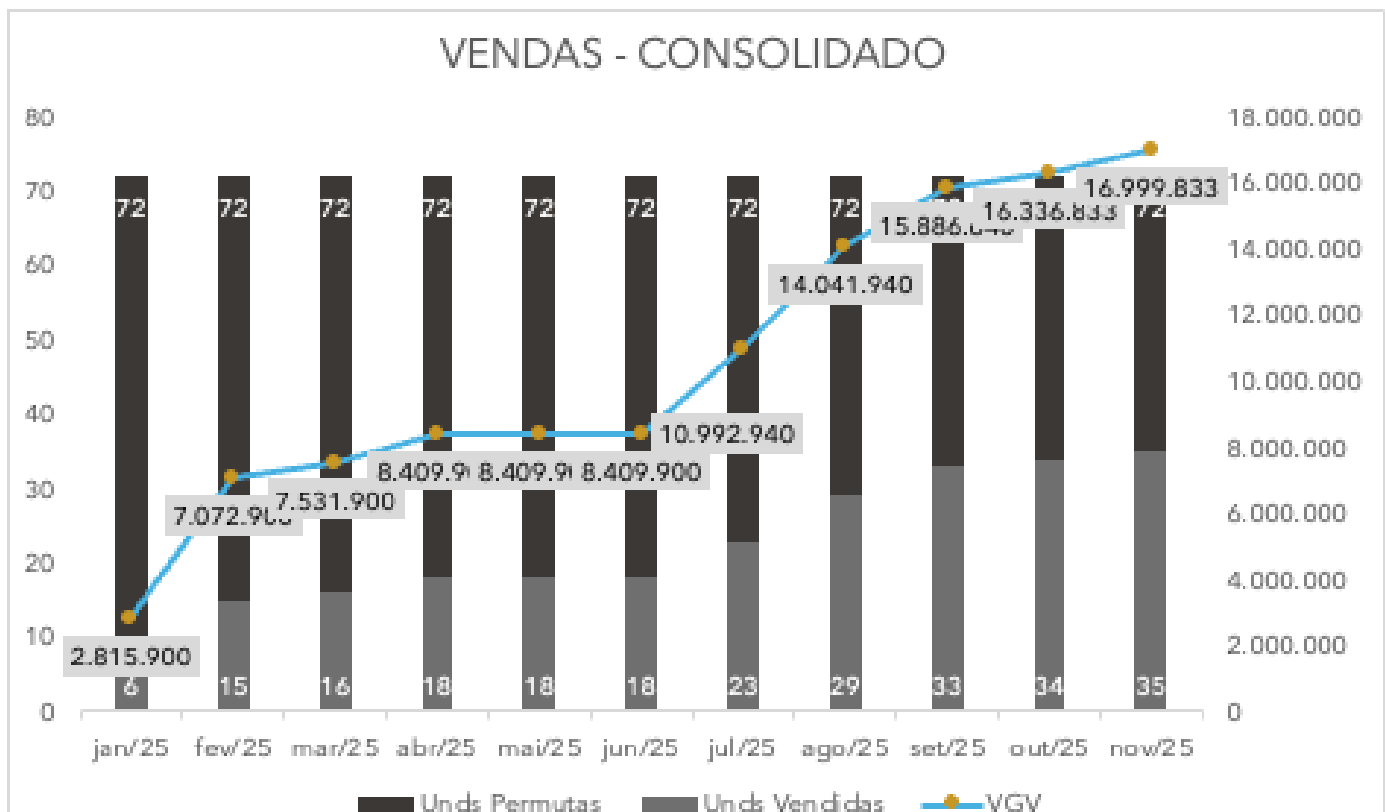
- 0 metros da Praia do Futuro.
- 4,5 quilômetros do Shopping Riomar Fortaleza.
- 6,6 quilômetros do Shopping Iguatemi Bosque.
- 5,2 quilômetros Hospital Geral de Fortaleza.

Endereço: Av. Clóvis Arrais Maia, 6450 – Praia do Futuro II, Fortaleza.

PANORAMA GERAL DAS VENDAS

OPERAÇÃO MOOD PRAIA DO FUTURO

Até o mês de **Novembro de 2025**, o empreendimento localizado na Praia do Futuro registrou 35 unidades vendidas, ampliando o percentual comercializado para 48,61% das 72 unidades disponíveis. O desempenho de Outubro e Novembro foram de 2 novas vendas e um incremento no VGV para R\$ 16,99 milhões.





Gestão de Recursos

Este material foi elaborado conjuntamente por Astor Gestão de Recursos, Baobá Capital e Lopes Immobilis e estas partes não comercializam e nem distribuem cotas de Fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do Fundo antes de investir. Os Fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os Fundos de condomínio aberto, e não destinados a investidores qualificados, possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos Fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os Fundos que informam apenas buscar este tratamento no regulamento. Os Fundos da Astor Gestão de Recursos e Baobá Capital não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940, ou sob o Securities Act de 1933. Estes fundos não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou mesmo a pessoas que sejam consideradas U.S. Persons/Citizens, para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Astor Gestão de Recursos e Baobá Capital podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns Fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que, da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do Fundo. É recomendada uma avaliação de performance de Fundos de Investimento em análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e Fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a Instrução Normativa ICVM472; portanto, são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, realizando-se, em virtude disso, as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui, nem deve ser interpretado como, oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Astor Gestão de Recursos, Baobá Capital e Lopes Immobilis não declaram ou garantem, de forma expressa nem implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. 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 Astor Gestão de Recursos, Baobá Capital e Lopes Immobilis. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: contato@astorcapital.com.br, contato@baobacapital.com.br