

**FII IMMOBINVEST ATINGE PATRIMÔNIO GERENCIAL AVALIADO EM MAIS DE R\$ 42 MILHÕES**

Após sua bem-sucedida estreia na B3 — a Bolsa de Valores do Brasil — o IMMOBINVEST (IMMB11), primeiro Fundo Imobiliário de Permuta do Ceará, teve seu patrimônio gerencial, referente às duas primeiras operações imobiliárias realizadas (Mood Praia e Beach Class Cumbuco), avaliado em **R\$ 42.104.834,05**. A avaliação foi realizada com base em levantamento da empresa Binswanger Brazil. A identificação dos ativos foi feita com base nos saldos informados no balanço patrimonial da SPE IMMOBINVEST LTDA, para a data-base de 30 de setembro de 2025, fornecido pela Administração.

Salientamos que os valores originais investidos, nas duas primeiras operações do IMMOBINVEST, foram, respectivamente: R\$ 14.817.000,00 em Set/2023 (MOOD PRAIA - MD) e R\$ 3.100.000,00 em Jul/2024 (BEACH CLASS CUMBUCO - MD), totalizando o montante de R\$ **17.917.000,00**.

EXPERIÊNCIA DA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes. Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina. Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.



PALAVRAS DO GESTOR

CENÁRIO MACRO

Em dezembro de 2025, a economia brasileira encerrou o ano apresentando sinais de resiliência, apesar de um ambiente ainda marcado por juros elevados, desafios fiscais e incertezas no cenário internacional. O desempenho ao longo do ano mostrou-se, em diversos aspectos, superior às expectativas iniciais do mercado.

A inflação manteve trajetória de desaceleração ao longo de 2025, encerrando o período dentro do intervalo de tolerância da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional. A acomodação dos preços foi favorecida, principalmente, pelo arrefecimento de pressões em bens industriais e por uma política monetária restritiva mantida ao longo do ano.

No campo monetário, o Banco Central do Brasil manteve a taxa básica de juros (Selic) em patamar elevado durante todo o segundo semestre, com o objetivo de consolidar o processo de desinflação e ancorar as expectativas inflacionárias. Essa postura contribuiu para maior previsibilidade macroeconômica, embora tenha imposto limitações ao ritmo de crescimento de setores mais sensíveis ao crédito.

A atividade econômica apresentou crescimento moderado em 2025, com destaque para os setores de serviços e mercado imobiliário, que demonstraram capacidade de adaptação mesmo diante de condições financeiras mais restritivas. O mercado de trabalho permaneceu relativamente aquecido, sustentando a renda das famílias e o consumo, ainda que de forma mais seletiva.

No âmbito fiscal, o debate sobre sustentabilidade das contas públicas continuou no centro das atenções, influenciando as expectativas dos agentes econômicos e a volatilidade dos ativos financeiros. Apesar disso, o país encerrou o ano com estabilidade institucional e manutenção do interesse de investidores em segmentos específicos da economia real.

Em síntese, dezembro de 2025 marcou o fechamento de um ano caracterizado por ajustes e consolidação macroeconômica. O Brasil chega a 2026 com fundamentos mais equilibrados, inflação sob controle e desafios relevantes, sobretudo relacionados à política fiscal e à retomada mais consistente do crescimento econômico.



PALAVRAS DO GESTOR

CENÁRIO IMOBILIÁRIO

Em 2025, o mercado de Fortaleza registrou números expressivos, com aproximadamente 18 mil unidades imobiliárias comercializadas e um Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em R\$ 8 bilhões. Esse resultado representa um crescimento superior a 30% em relação a 2024, tanto em número de unidades quanto em VGV.

O desempenho de 2025 superou o recorde anterior, registrado em 2024, que até então detinha o maior VGV da série histórica, com R\$ 6,1 bilhões.

O programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) manteve sua trajetória de expansão e ultrapassou a marca de R\$ 2,3 bilhões em VGV em 2025. No acumulado dos últimos cinco anos, o segmento apresentou um crescimento expressivo de 286%, consolidando-se como um dos principais vetores de crescimento do mercado imobiliário.

Fonte: Lopes Immobilis.



VALORIZAÇÃO DE IMÓVEL SUPERA INFLAÇÃO EM 2025.

Fonte: Exame.



IMÓVEIS DE FORTALEZA TIVERAM 5º MAIOR ALTA DO PAÍS EM 2025.

Fonte: Jornal Opovo.

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.

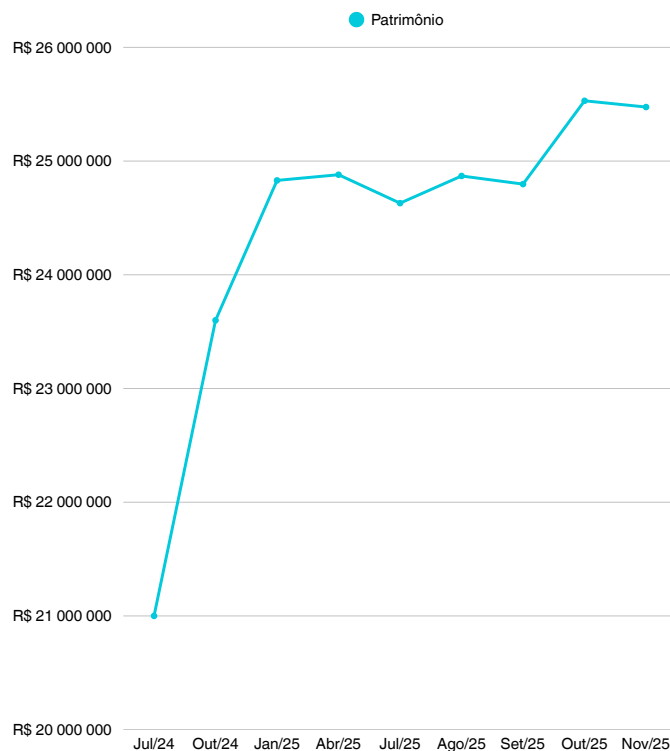
Taxa de Performance: 20% acima do IPCA + 6,0% a.a.

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\$ 25.475.180,90

QUANTIDADE DE COTAS

190.889,4919

VALOR DA COTA

R\$ 133,4551

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:

01

VGv (14 unidades):

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

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.

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.

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:

42 – Total: R\$ 20.54 MM

VGv Permuta (72 unidades):

R\$ 37.854.000

Unidades à venda:

30 – Total: R\$ 17.31 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 VGv 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 **Dezembro de 2025**, o empreendimento localizado na Praia do Futuro registrou 42 unidades vendidas, ampliando o percentual comercializado para 58,83% das 72 unidades disponíveis. O desempenho de Dezembro foi de 6 novas vendas e um incremento no VGV para R\$ 20,54 milhões.





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