DATA BASE
**OUTUBRO 2026**

# RELATÓRIO GERENCIAL

FII Immob INVEST
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ASTOR CAPITAL · BAOBÁ CAPITAL · Lopes IMMOBILIS

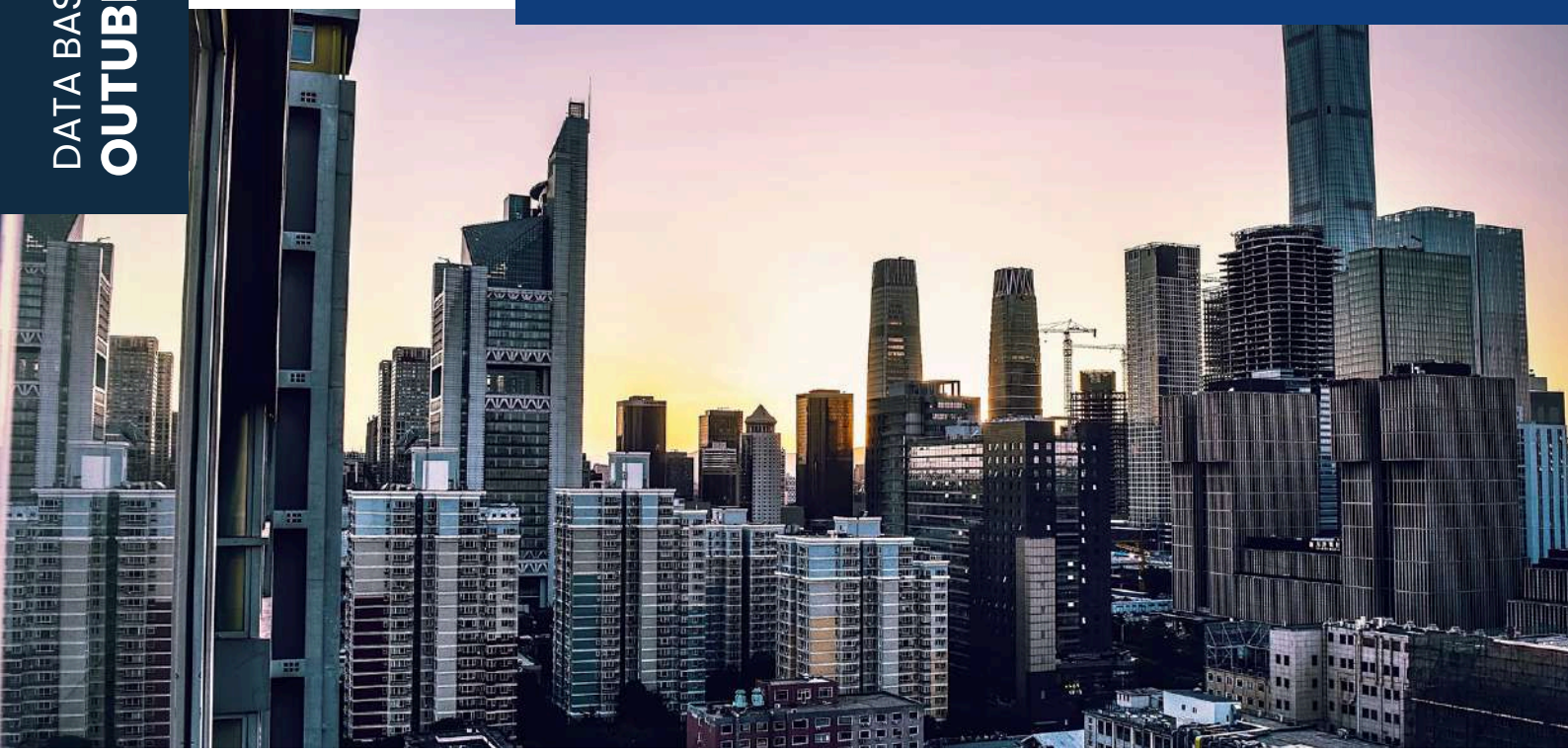


IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

## CENÁRIO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário encerrou outubro reforçando o protagonismo de Fortaleza. Segundo o Índice FipeZAP, o aluguel residencial na capital cearense teve a maior valorização do país nos 12 meses encerrados em setembro, com alta de 16,59%, cerca de 3,6 vezes a inflação do período. No conjunto das cidades pesquisadas, a locação subiu 9,13% e os preços de venda avançaram 5,51%. O Flash Imobiliário da Lopes Immobilis confirma a tendência local: o preço médio do m² em Fortaleza chegou a R$ 8.900 em setembro, alta de 1,71% no mês e de 7,23% no ano, acima do IPCA (3,95%) e da poupança (6,15%).

Fortaleza e região metropolitana registraram o melhor trimestre do ano em VGV: entre julho e setembro, foram 4.550 unidades vendidas e R$ 2,33 bilhões movimentados, alta de 33% sobre o trimestre anterior. No acumulado de 2026, o mercado já supera 14 mil unidades e R$ 6,3 bilhões. Setembro foi o mês mais aquecido do residencial vertical, com 574 unidades vendidas (+55% sobre agosto), velocidade de vendas de 11,1% e desconto médio de apenas 1,76%, abaixo da média de 2,91% dos últimos 12 meses. O Meireles, que tem o m² mais valorizado da cidade (R$ 18.600), registrou a maior velocidade de vendas entre as zonas nobres, de 21,7%.

No cenário nacional, os financiamentos com recursos da poupança somaram R$ 146,1 bilhões entre janeiro e setembro, alta de 30,3% sobre o mesmo período de 2025, e a Abecip projeta crescimento de 25% no crédito imobiliário em 2026, para R$ 411 bilhões. Em nossa avaliação, esses indicadores, aliados ao desempenho de Fortaleza, sustentam uma perspectiva favorável para empreendimentos bem localizados e alinhados à demanda, reforçando as oportunidades de investimento com foco no longo prazo.

**FLASH IMOBILIÁRIO (LOPES IMMOBILIS)**

# PALAVRAS DO GESTOR

Encerramos outubro com uma visão construtiva de longo prazo, ainda que em um ambiente de maior volatilidade. Após o segundo turno das eleições, os juros futuros dispararam, com investidores exigindo um prêmio maior diante das preocupações com a trajetória da dívida pública e o controle dos gastos. Com isso, a expectativa para o Copom de novembro passou de um novo corte para a manutenção da Selic em 13,75% ao ano. Em nossa avaliação, uma eventual pausa não altera a direção de médio prazo da política monetária, mas reforça a importância da seletividade e de estruturas com proteção adequada.

Seguimos enxergando um ambiente promissor para investidores com visão de longo prazo. A renda fixa continua oferecendo remuneração atrativa, enquanto a retomada do ciclo de flexibilização, quando as condições permitirem, poderá beneficiar empresas e ativos imobiliários com fundamentos sólidos. Momentos de instabilidade também evidenciam o papel dos ativos reais na preservação de patrimônio.

No mercado imobiliário, nosso otimismo encontra respaldo nos números de Fortaleza: o melhor trimestre do ano em vendas, preço do m² com valorização acima da inflação, descontos em queda e absorção acelerada dos lançamentos nas regiões mais disputadas. Acreditamos que projetos bem estruturados, localizações qualificadas e parceiros com capacidade de execução seguem reunindo os atributos necessários para transformar esse movimento em geração de valor.

Seguimos atentos ao cenário fiscal, ao câmbio e à condução da política monetária. Nossa convicção permanece: otimismo e disciplina devem caminhar juntos. Selecionar criteriosamente, estruturar com rigor e manter o foco no longo prazo são os fundamentos para buscar resultados consistentes para os investidores.

# Fato Relevante – Operação 07: Beach Class – Cumbuco II

**(Publicado em 23/10/2026)**

O IMMOBINVEST FII (IMMB11) comunicou ao mercado uma nova operação, em linha com sua estratégia de comprar terrenos para fazer permutas com grandes incorporadoras. O fundo fez um aporte de capital na SPE Immobinvest V Ltda., da qual é o único sócio. Com esse aporte, a SPE comprou 50% dos direitos e obrigações da Promessa de Permuta de um terreno estratégico no Cumbuco, em Caucaia/CE.

**O terreno**

O imóvel tem 58.923,86 m² e fica na Rua Lagoa das Rosas, S/N, Gleba CP7, Terreno 2. Está na orla da Praia do Cumbuco, com frente direta para a faixa de areia, e hoje não tem construções. Os principais atributos são:

- Área e configuração adequadas à demanda da região;
- Frente para a faixa de areia da praia, o que valoriza o futuro empreendimento.

**Condições de aquisição**

A SPE pagou R$ 10.300.000,00 pelos 50% dos direitos:

- R$ 2.150.500,00 de entrada;
- R$ 8.149.500,00 em 30 parcelas mensais de R$ 271.650,00, corrigidas pelo IPCA.

O parcelamento distribui o desembolso do fundo ao longo do tempo e protege a operação da inflação.

**Contrato de permuta com a Moura Dubeux**

Junto com o terreno, a SPE passou a ter 50% do contrato de permuta com a Moura Dubeux Engenharia S/A, a mesma incorporadora das operações Mood Praia e Beach Class Cumbuco. Pelo contrato:

- Os donos do terreno recebem 16,5% da área privativa vendável do empreendimento, com no mínimo 4.300,00 m²;
- A SPE recebe pelo menos 2.150,00 m² da área total de venda, em unidades prontas;
- Essas unidades têm o mesmo padrão de acabamento e qualidade das demais.

**Estimativas de comercialização**

O estudo de viabilidade do consultor imobiliário estima preço de venda de pelo menos R$ 15.000,00/m², com base nos preços de mercado atuais. Nesse cenário:

- O VGV das unidades da SPE deve chegar a R$ 32.250.000,00;
- O múltiplo estimado da permuta é de 3,13x sobre o valor investido.

LER O FATO RELEVANTE

# IMMOBINVEST NA MÍDIA

IMÓVEIS O OTIMISTA by Lopes Immobilis

**BONS VENTOS DO CUMBUCO**

Flow Cumbuco é o próximo lançamento da Diagonal. O empreendimento é resultado da primeira operação de permuta do fundo imobiliário Immobinvest com a construtora

PÁGINAS 10 E 11

**COLUNA**
Terrenos de marinha: setor leva ao CNJ proposta de regra nacional para o registro
PÁGINA 8

**FORTALEZA**
Mega Feira da Casa Própria 2026 deve movimentar mais de R$ 50 milhões
PÁGINA 2



Confira a matéria completa.

IMÓVEIS O OTIMISTA by Lopes Immobilis

**Construtora Colmeia e Lopes Immobilis apresentam pré-lançamento de empreendimento da linha iHome**




O mercado imobiliário de alto padrão de Fortaleza se prepara para receber mais um marco arquitetônico, que se destaca como o "top de linha" de toda a prestigiada linha iHome. A Construtora Colmeia, em parceria com a imobiliária Lopes Immobilis, promoveu, nesta quinta-feira (5), um evento exclusivo de pré-lançamento no novo projeto.

Confira a matéria completa.

MONEY TIMES

**Fundo imobiliário desembolsa R$ 10,3 milhões por terreno e mira VGV de R$ 32,2 milhões**

O fundo imobiliário **Immobinvest (IMMB11)** adquiriu, por meio de uma sociedade controlada, uma participação de 50% nos direitos de um terreno de quase 59 mil metros quadrados (m²) na Praia do Cumbuco, em Caucaia, no Ceará.

Segundo fato relevante divulgado ao mercado, a operação foi fechada por R$ 10,3 milhões e envolve um contrato de permuta com a incorporadora **Moura Dubeux (MDNE3)**.

O pagamento foi dividido em etapas. Do valor total, R$ 2,15 milhões serão quitados como entrada, enquanto os R$ 8,15 milhões restantes serão desembolsados em 30 parcelas mensais de R$ 271,65 mil, corrigidas pelo **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**.

Pelo documento, a aquisição foi realizada pela **Immobinvest V**, sociedade de propósito específico (SPE) da qual o fundo imobiliário é o único sócio.



Confira a matéria completa.

## 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:** Vórtx DTVM

**Consultor:** Lopes Immobilis

**CNPJ:** 50.686.473/0001-62

**Taxa de Administração:** 1,50% a.a.

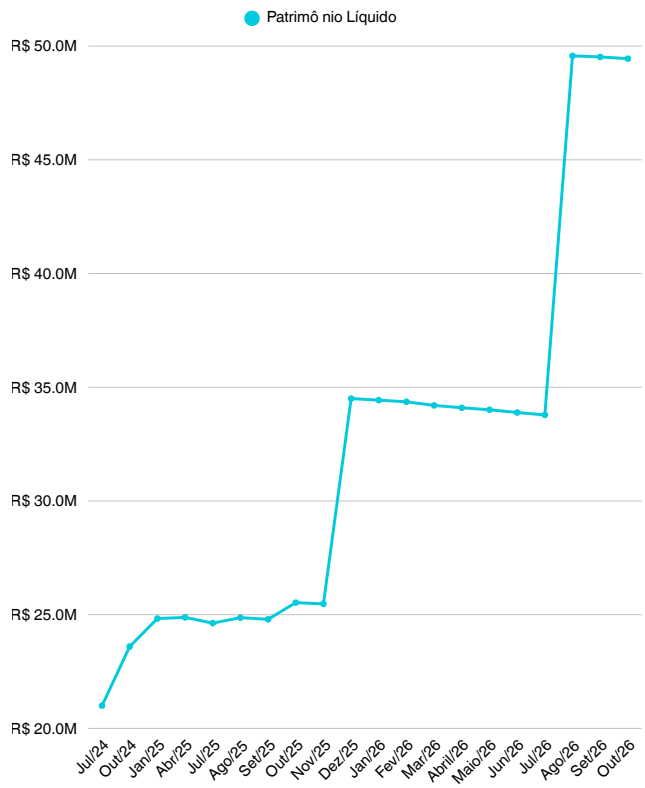
**Taxa de Performance:** 20% do que exceder IPCA + 6,0% a.a.

**Prazo de duração:** Indeterminado

**Mais informações:**

- https://www.astor.capital/fiiimmobinvest
- 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$ 49.495.575,28**

**BACKLOG**

**R$ 178.685.491,00**

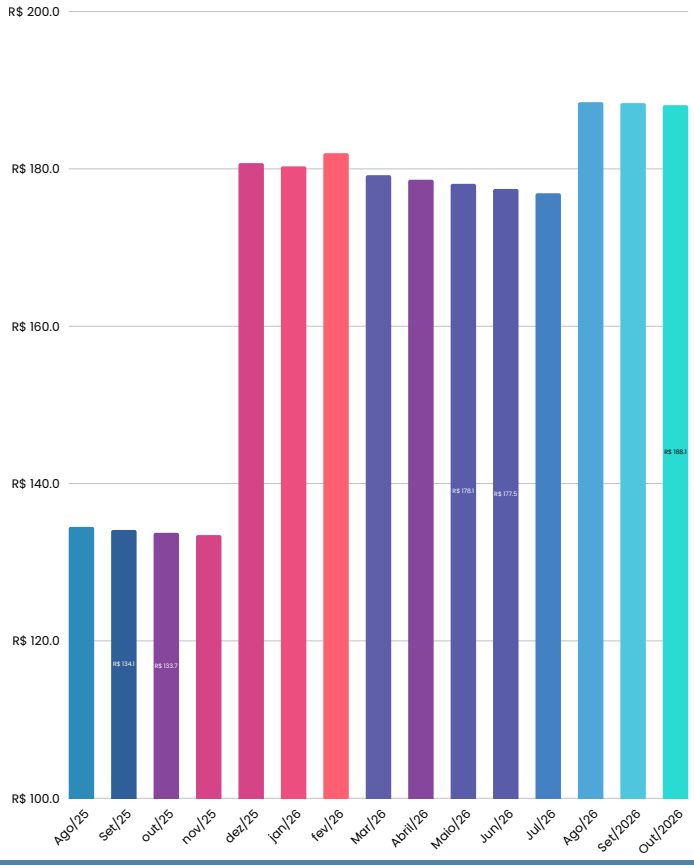
**QUANTIDADE DE COTAS**

**262.994,93062**

**VALOR DA COTA (PATRIMONIAL)**

**R$ 188,19**

## VALOR DA COTA



BACKLOG IMMOBINVEST

# OUTUBRO 2026

ASTOR CAPITAL BAOBÁ CAPITAL Lopes IMMOBILIS

**PERMUTAS CONTRATADAS**

## OPERAÇÃO 01: MOOD PRAIA

**INCORPORADOR:** MOURA DUBEUX
**STATUS:** EM ANDAMENTO
**VALOR TOTAL DA PERMUTA (TABELA):** R$ 37.586.423,27 (72 UNIDADES).

## OPERAÇÃO 02: BEACH CLASS - CUMBUCO

**INCORPORADOR:** MOURA DUBEUX
**STATUS:** EM ANDAMENTO
**VALOR TOTAL DA PERMUTA (TABELA):** R$ 6.808.000,00 (14 UNIDADES).

## OPERAÇÃO 03: FLOW CUMBUCO, BY DIAGONAL

**INCORPORADOR:** DIAGONAL
**STATUS:** NOVO NEGÓCIO (PRÉ - LANÇAMENTO)
**VALOR TOTAL DA PERMUTA (TABELA):** R$ 36.195.848,00 (57 UNIDADES).

## OPERAÇÃO 04: HIT STAY & LIVING

**INCORPORADOR:** R. MIRANDA
**STATUS:** NOVO NEGÓCIO (LANÇAMENTO FUTURO)
**VALOR TOTAL DA PERMUTA (ESTIMADO):** R$ 10.961.784,00 (530,00 M² DE ÁREA PRIVATIVA).

## OPERAÇÃO 05: R. CARLOS VASCONCELOS

**INCORPORADOR:** COLMEIA
**STATUS:** NOVO NEGÓCIO (LANÇAMENTO FUTURO)
**VALOR TOTAL DA PERMUTA (ESTIMADO):** R$ 21.000.000,00 (1.312,50 M² DE ÁREA PRIVATIVA).

## OPERAÇÃO 06: IHOME SIGNATURE

**INCORPORADOR:** COLMEIA
**STATUS: NOVO NEGÓCIO (PRÉ - LANÇAMENTO)**
**VALOR TOTAL DA PERMUTA (ESTIMADO):** R$ 18.683.436,00 (1.000,00 M² DE ÁREA PRIVATIVA).
(PREÇO MÍNIMO R$ 16.000,00/M²)

## OPERAÇÃO 07: BEACH CLASS - CUMBUCO II

**INCORPORADOR:** MOURA DUBEUX
**STATUS: NOVO NEGÓCIO (PRÉ - LANÇAMENTO)**
**VALOR TOTAL DA PERMUTA (ESTIMADO):** 32.250.000,00 (2.150,00 M² DE ÁREA PRIVATIVA).
(PREÇO MÍNIMO R$ 15.000,00/M²)

**VGV TOTAL CONTRATADO (BACKLOG) = R$ 163.485.491,00**

# OPERAÇÕES EM ANDAMENTO

## OPERAÇÃO 01: MOOD PRAIA - MOURA DUBEUX




### 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 01: MOOD PRAIA - MOURA DUBEUX
(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:**
69 - Total: R$ 35,76 MM

**VGV Permuta (72 unidades):**
R$ 37.586.423,27

**Unidades à venda:**
03 - Total: R$ 1,82 MM

**Capital Investido:**
R$ 14.817.000,00

**Múltiplo estimado da permuta:** 2,5x



**FACHADA (BLOCOS)**
IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



**PISCINA ADULTOS**
IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

O empreendimento terá 450 unidades, com diferentes opções de plantas, e VGV total estimado de R$ 195 milhões. A permuta do fundo corresponde a 16% das unidades.

## 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:**

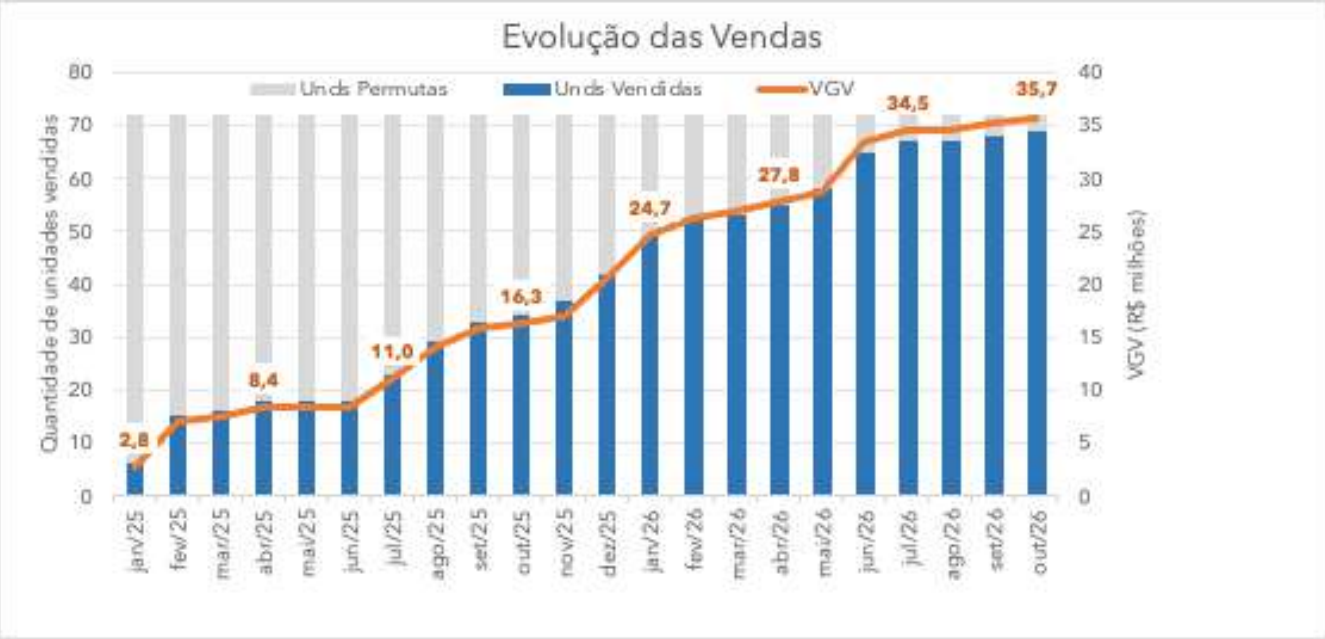
- 0 metros da Praia do Futuro.
- 4,5 quilômetros do Shopping Riomar Fortaleza.
- 6,6 quilômetros do Shopping Iguatemi Bosque.
- 5,2 quilômetros do Hospital Geral de Fortaleza.

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

# PANORAMA GERAL DAS VENDAS

## OPERAÇÃO MOOD PRAIA DO FUTURO

Até o mês de **outubro de 2026**, o empreendimento localizado na Praia do Futuro registrou 69 unidades vendidas, ampliando o percentual comercializado para 95,83% das 72 unidades disponíveis. O desempenho de outubro foi de **2 novas vendas** e um incremento no VGV para R$ 35,76 milhões.



# OPERAÇÕES EM ANDAMENTO

## OPERAÇÃO 02: BEACH CLASS CUMBUCO - MOURA DUBEUX



## BEACH CLASS CUMBUCO

Beachclass 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 Beachclass Cumbuco se beneficia da crescente valorização imobiliária da região, impulsionada pelo turismo internacional e pela prática de esportes náuticos como o kitesurf.

## OPERAÇÃO 02: BEACH CLASS CUMBUCO

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

**Unidades vendidas:**
05 - R$ 1.952.000,00

**VGV Permuta (14 unidades):**
R$ 6.808.000,00

**Unidades à venda:**
09 - R$ 4.856.000,00

**Capital Investido:**
R$ 3.100.000,00

**Múltiplo estimado da permuta:** 2,2x



**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. Todas as unidades do térreo contam 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 quilometros 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.

# NOVOS PROJETOS

## FLOW CUMBUCO , BY DIAGONAL

**FATO RELEVANTE PUBLICADO DIA 20/01/2026**



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

### DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO 03 - FLOW CUMBUCO , BY DIAGONAL

**O terreno adquirido foi permutado com a Diagonal, e terá as seguintes características e projeções de ganhos:**

### Características do Empreendimento

- Número de Torres: 5 torres (T+3)
- Total de Unidades Habitacionais: 360 apartamentos
- 320 unidades de 33,00 m². (16 unidades por pavimento)
- 40 unidades de 56,40 m². (2 unidades por pavimento)
- Área Privativa Total: 12.816,00 m².
- Total de Vagas de Garagem: 360 vagas.

### Estimativa de Comercialização

- Valor médio por unidade: R$ 562.800,00.
- Valor médio por m² privativo: R$ 15.809,00/m².
- **VGV Total Estimado (Valor Geral de Vendas): R$ 202.608.000,00**

### Objetivo estratégico

**Como contrapartida pela aquisição do terreno, propõe-se permuta física correspondente a:**

- 57 unidades autônomas, sendo:
  - **40 unidades de 33,00 m²**
  - **17 unidades de 56,40 m²**
- Área privativa total equivalente: 2.278,80 m².
- Percentual correspondente: 17,78% da área privativa total do empreendimento.
- **Valor estimado da permuta para SPE: R$ 36.195.848,00.**
  **(O FII investiu R$ 9,6 MM , adquirindo 80% do terreno)**
- **Múltiplo estimado da permuta: 3.7x**

**OBSERVAÇÃO: A DIAGONAL aprimorou e refinou o projeto inicial, impactando POSITIVAMENTE os números gerais do empreendimento, com significativo aumento de área de venda e, consequentemente, da permuta fechada. Com efeito, o VGV geral saltou de R$ 146,8 Milhões para Aproximadamente R$ 200 Milhões, ficando o VGV da PERMUTA estimado em R$ 36,19 Milhões (antes era R$ 32,2 Milhões).**

# NOVOS PROJETOS

## HIT STAY & LIVING - R.MIRANDA

**FATO RELEVANTE PUBLICADO DIA 25/02/2026**

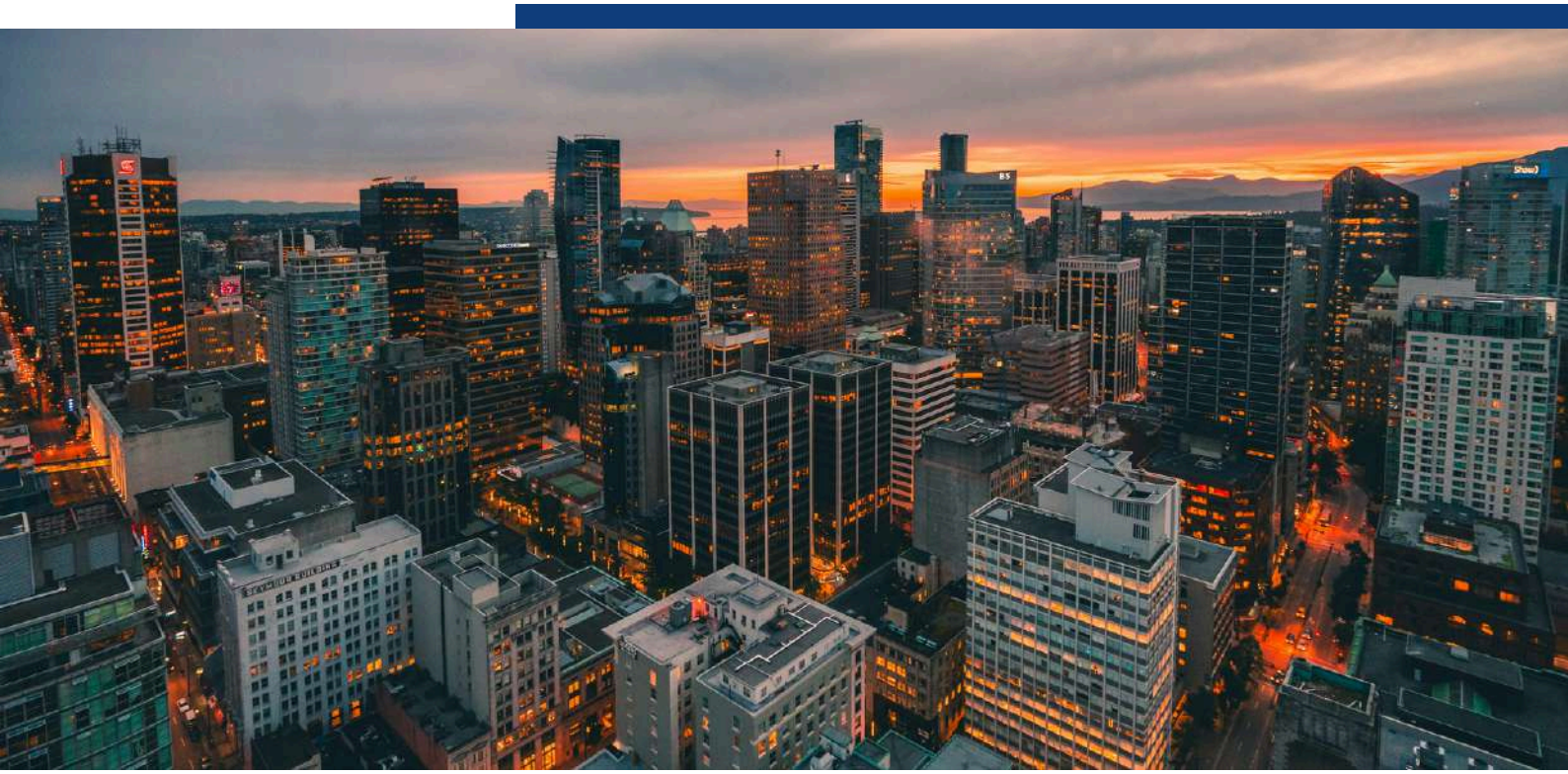


IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

### DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO 04 - HIT STAY & LIVING - R.MIRANDA

**Características do Empreendimento**

- Área total: 1.063,72 m², situa-se na Rua Maria Tomásia nº 75, e Rua Joaquim Nabuco nº 990, esquina "nascente".
- Localização: região nobre, central e próxima ao litoral.
- Perfil do entorno:
  - Alta verticalização.
  - Imóveis residenciais e comerciais de médio/alto padrão.
- Potencial: desenvolvimento residencial.
- Aquisição de 35% da operação, sendo equivalente a R$ 2.450.000,00 , sendo este, um valor abaixo do mercado, conforme avaliação da FRAMAR PATRIMONIAL.

**Estimativa de Comercialização**

- Preço mínimo projetado de R$ 15.849/m².
- Valor geral de vendas (VGV) estimado em aproximadamente R$ 10.961.784,00.
- Lançamento previsto: 2026.
- Prazo total estimado: até 60 meses
- Retorno esperado da SPE: cerca de 530 m² em unidades construídas

**Objetivo estratégico**

A operação busca:

- Aproveitar uma região com alta demanda e baixa oferta
- Gerar valorização via incorporação imobiliária
- Criar valor para os cotistas do fundo
- **Valor estimado da permuta: R$ 10.961.784,00.**
- **Múltiplo estimado da permuta: 4.4x**

# NOVOS PROJETOS

## RUA CARLOS VASCONCELOS – COLMÉIA

**FATO RELEVANTE PUBLICADO DIA 31/03/2026**



**IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.**

### DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO 05 – RUA CARLOS VASCONCELOS (MEIRELES)

**Características do Empreendimento**

- Terreno com 1.312,50 m², localizado na Rua Carlos Vasconcelos, em área nobre e consolidada.
- Região com forte presença de empreendimentos residenciais e comerciais de médio e alto padrão.
- Foco em unidades de pequeno e médio porte, alinhadas à alta demanda e liquidez do mercado.
- Projeto estimado de aproximadamente 300 unidades residenciais.
- Aquisição realizada por R$ 7,25 milhões, abaixo do valor de mercado estimado em R$ 8,1 milhões.

**Estimativa de Comercialização**

- Preço mínimo projetado de R$ 16.000/m².
- Valor geral de vendas (VGV) **mínimo** estimado em aproximadamente R$ 21.000.000,00.
- Potencial de retorno que pode chegar a até 3 vezes o capital investido.

**Objetivo estratégico**

- Desenvolvimento do empreendimento em parceria com Construtora Colmeia.
- A SPE receberá aproximadamente 1.312,50m² da área total de venda do empreendimento.
- Unidades recebidas terão o mesmo padrão de acabamento e qualidade do projeto.
- Operação condicionada à validação de viabilidade técnica, jurídica e financeira.
- **Valor estimado da permuta: R$ 21.000.000,00.**
- **Múltiplo estimado da permuta: 2.8x**

# NOVOS PROJETOS

## IHOME SIGNATURE – COLMÉIA

**FATO RELEVANTE PUBLICADO DIA 29/07/2026**




**IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.**

### DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO 06 - IHOME SIGNATURE

**Características do Empreendimento**

- Terreno com 721,50 m², localizado na Av. Senador Virgílio Távora, nº 133, no Meireles, em área nobre e consolidada de Fortaleza.
- Região central-litorânea, com elevada densidade construtiva verticalizada e forte vocação residencial e comercial.
- Entorno composto por edifícios residenciais multifamiliares de médio e alto padrão, além de edificações comerciais e de serviços.

**Estimativa de Comercialização**

- Preço de venda mínimo contratado de R$ 16.000/m².
- Valor geral de vendas (VGV) mínimo estimado em aproximadamente R$ 18.683.436,00.
- Potencial de retorno que pode chegar a até 2,96 vezes o capital investido.

**Objetivo estratégico**

- Desenvolvimento do empreendimento em parceria com a Construtora Colmeia S.A., via contrato de permuta física.
- A SPE receberá pelo menos 1.000,00 m² da área total de venda do futuro empreendimento.
- Unidades recebidas terão o mesmo padrão de acabamento e qualidade das demais.
- Preço de Aquisição de R$ 6.300.000,00 a ser liquidado em até 30 dias após a assinatura do contrato.
- **Valor estimado da permuta: R$ 18.683.436,00.**
- **Múltiplo estimado da permuta: 2.96x**

# NOVOS PROJETOS

## BEACH CLASS CUMBUCO II – MOURA DUBEUX

**FATO RELEVANTE PUBLICADO DIA 23/10/2026**



**IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.**

### DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO 07 - BEACH CLASS - CUMBUCO II

**Características do Empreendimento**

- Terreno com 58.923,86 m², localizado na Rua Lagoa das Rosas, S/N, Gleba CP7, Terreno 2, na orla da Praia do Cumbuco, em Caucaia/CE.
- Frente para a faixa de areia da praia; atualmente sem edificações.
- Área média e configuração do imóvel conforme a demanda da região.
- Aquisição, via SPE Immobinvest V Ltda., de 50,00% dos direitos e obrigações da Promessa de Permuta do terreno.

**Estimativa de Comercialização**

- Preço de venda mínimo estimado de R$ 15.000,00/m².
- Valor Geral de Vendas (VGV) estimado em R$ 32.250.000,00 para as unidades a que a SPE tem direito.
- Potencial de retorno estimado de cerca de 3,1 vezes o capital investido.

**Objetivo estratégico**

- Desenvolvimento do empreendimento em parceria com a Moura Dubeux Engenharia S/A, via contrato de permuta, do qual a SPE passou a deter 50%.
- A permuta prevê a entrega de 16,5% da área privativa vendável do empreendimento, não inferior a 4.300,00 m², aos permutantes.
- A SPE receberá ao menos 2.150,00 m² da área total de venda do empreendimento.
- Unidades recebidas terão o mesmo padrão de acabamento e qualidade das demais.
- Valor estimado da permuta: R$ 32.250.000,00.
- Múltiplo estimado da permuta: **3.13x**

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**