



FII IMMOBINVEST ADQUIRE IMÓVEL LOCALIZADO NO CUMBUÇO-CE

Divulgado através do fato relevante no dia 20/01/2026, alinhado com sua estratégia de investimento, o Fundo realizará um aporte de capital na Sociedade de Propósito Específico (SPE) IMMOBINVEST III, da qual será sócio. Por meio deste aporte, a referida SPE concluirá a aquisição de uma participação correspondente a 80% de um terreno estratégico localizado na Praia do Cumbuco, em Caucaia – CE. O imóvel, com área total de 29.580,02 m², situa-se entre a Avenida Oeste 4ª Etapa e a Rua Projetada, uma região de alta atratividade turística e escassez de ativos frente-mar, vizinha ao empreendimento Wai Wai – Eco Residence.

A operação será viabilizada pelo aporte de R\$ 9.600.000,00 do Fundo na SPE IMMOBINVEST III, valor utilizado pela SPE para adquirir 80% do imóvel. A transação está sendo fundamentada em um Laudo de Avaliação emitido pela FRAMAR Patrimonial (outubro/2025), que determinou o valor justo de mercado do terreno em R\$ 15.050.000,00. Este investimento está alinhado à estratégia do Fundo de alocar capital em ativos com elevado potencial de valorização e vocação turística, reforçando sua presença em regiões premium. O terreno, quando adquirido pela SPE, será objeto de um contrato de permuta física com uma incorporadora de renome para o desenvolvimento de um empreendimento residencial/turístico. O projeto prevê aproximadamente 288 unidades de pequeno e médio porte. Como contrapartida, a SPE receberá 21,94% da área total de venda do empreendimento, por meio de unidades autônomas com o mesmo padrão de acabamento e qualidade das demais.

Fonte: Fato relevante (Vórtx)



**IMMOBINVEST COMPRA TERRENO
PARA EMPREENDIMENTO DE ALTO
PADRÃO NO CUMBUÇO.**

Fonte: O Otimista



**IMMOBINVEST ANUNCIA NOVA
AQUISIÇÃO À BEIRA-MAR NO
CUMBUÇO AVALIADA EM R\$ 9,6
MILHÕES**

Fonte: Conexão 085



DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO CUMBUCO II

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

1. Características do Empreendimento

- Número de Torres: 6 torres (T+3)
- Total de Unidades Habitacionais: 288 apartamentos
- 240 unidades de 40 m² (10 unidades por pavimento)
- 48 unidades de 55 m² (2 unidades por pavimento)
- Área Privativa Total: 12.240 m²
- Total de Vagas de Garagem: 288 vagas
- Observação: O número total de unidades está condicionado à viabilidade positiva de esgoto e à verificação em relação ao cone aéreo.

2. Estimativa de Comercialização

- Preço médio de venda por unidade: R\$ 510.000
- Valor médio por m² privativo: R\$ 12.000/m²
- **VGV Total Estimado (Valor Geral de Vendas): R\$ 146.880.000**

3. Condições da Permuta Física

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

- 63 unidades autônomas, sendo:
 - 52 unidades de 40 m²
 - 11 unidades de 55 m²
- Área privativa total equivalente: 2.685 m²
- Percentual correspondente: 21,94% da área privativa total do empreendimento
- **Valor estimado da permuta: R\$ 32.220.000**

Obs: O projeto, incluindo a tipologia das unidades, poderá ser alterado pela DIAGONAL, desde que mantidas as bases negociais iniciais. (área privativa permutada e valores de mercado)

REMACAÇÃO DA COTA PATRIMONIAL

Por meio do fato relevante divulgado dia 10/02/26, o ativo do fundo foi impactado após reconhecer o resultado através do Método de Equivalência Patrimonial ("MEP") da Companhia investida, visto que, se faz necessário após a mudança de classificação do ativo de renda, para venda, juntamente do encerramento do exercício social de 2025, resultando em uma variação positiva de **44,08%** no valor do patrimônio líquido do Fundo em sua Data-Base. Com base em 30 de janeiro de 2026, o valor da cota chegou a R\$ **182,39**.

Fonte: Fato relevante (Vórtx)



PALAVRAS DO GESTOR

CENÁRIO MACRO

Em janeiro de 2026, as expectativas para a economia brasileira indicaram um cenário de inflação em desaceleração, mercado de trabalho resiliente e crescimento moderado. De acordo com o Boletim Focus, divulgado pelo Banco Central, a projeção do mercado quanto a inflação deste ano recuou para 3,97%, registrando a quinta queda consecutiva nas estimativas. O percentual permanece dentro do intervalo de tolerância da meta de inflação estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional. O movimento de revisão para baixo reforça a percepção de maior controle inflacionário e está alinhado à estratégia de estabilização monetária conduzida pela autoridade monetária.

Diante desse contexto, o Comitê de Política Monetária optou por manter a taxa Selic em 15,0% ao ano, patamar considerado elevado em termos históricos. Contudo, a trajetória recente da inflação e as expectativas ancoradas do mercado indicam a possibilidade de início de um ciclo gradual de redução dos juros ao longo de 2026, condicionado à continuidade do cenário de estabilidade inflacionária.

No que se refere à atividade econômica, as projeções para o ano apontam crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) em torno de 1,8%, refletindo desaceleração em comparação a períodos anteriores. O ambiente de juros elevados e a moderação da demanda contribuem para um ritmo mais contido de expansão, especialmente nos setores mais sensíveis ao crédito e ao investimento. A indústria enfrenta desafios adicionais relacionados à competitividade e ao cenário externo.

O mercado de trabalho, por sua vez, permanece relativamente fortalecido, com taxas de desemprego próximas aos menores níveis históricos recentes. A massa salarial e a renda real apresentam desempenho positivo, ainda que com tendência de acomodação. Esse fator tem contribuído para sustentar o consumo das famílias, que segue como importante componente da demanda interna.

No âmbito fiscal, medidas recentes de alívio tributário para faixas de renda mais baixas ampliaram a renda disponível e estimularam o consumo no início do ano. Entretanto, persistem desafios relacionados ao equilíbrio das contas públicas, com déficits fiscais e dívida bruta do governo geral em patamar elevado, acima de 78% do PIB, o que exige atenção quanto à sustentabilidade fiscal no médio e longo prazo.



PALAVRAS DO GESTOR

CENÁRIO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário de Fortaleza apresentou desempenho expressivo em 2025, consolidando um ciclo de forte valorização e estabelecendo novos recordes de preço na capital e na Região Metropolitana. De acordo com os dados consolidados divulgados no tradicional Flash Imobiliário da Lopes Immobilis, o setor demonstrou dinamismo consistente, impulsionado principalmente pela alta demanda por imóveis de médio e alto padrão, além da escassez de terrenos em áreas nobres. Além disso, em 2025 o mercado de Fortaleza e região metropolitana atingiu o patamar de R\$ 8,2 bilhões em VGV comercializado.

O grande destaque do levantamento é o bairro Meireles, que reafirma sua posição como a região com o metro quadrado mais valorizado da cidade. Em 2025, o valor médio atingiu R\$ 16.322 por m², isolando o bairro no topo do ranking imobiliário de Fortaleza. Esse desempenho é explicado, sobretudo, pela limitação de novos terrenos disponíveis, pela localização privilegiada na orla e pelo lançamento de empreendimentos de alto e altíssimo padrão, muitos com características de “super luxo” e padrão construtivo internacional.

Além da média elevada, o relatório destaca picos de valorização relevantes:

Valor médio no Meireles: R\$ 16.322/m²

Valor máximo registrado: até R\$ 26.000/m² em unidades específicas, refletindo a exclusividade e sofisticação dos projetos lançados na região

O cenário de 2025 demonstra que o mercado imobiliário de Fortaleza atravessa um momento de maturidade e consolidação, com valorização expressiva nas áreas mais nobres e crescimento sustentado por empreendimentos de alto padrão. O desempenho do Meireles, em especial, confirma a tendência de verticalização qualificada e posicionamento premium da orla como principal vetor de valorização da cidade.

Fonte: Lopes Immobilis.

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.

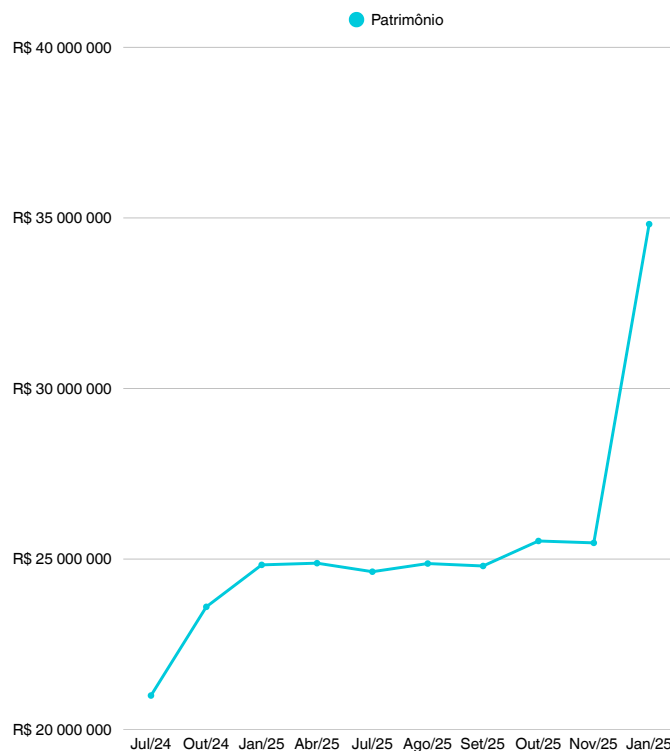
Taxa de Performance: 20% acima do IPCA + 6,0% a.a.

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\$ 34.817.695,90

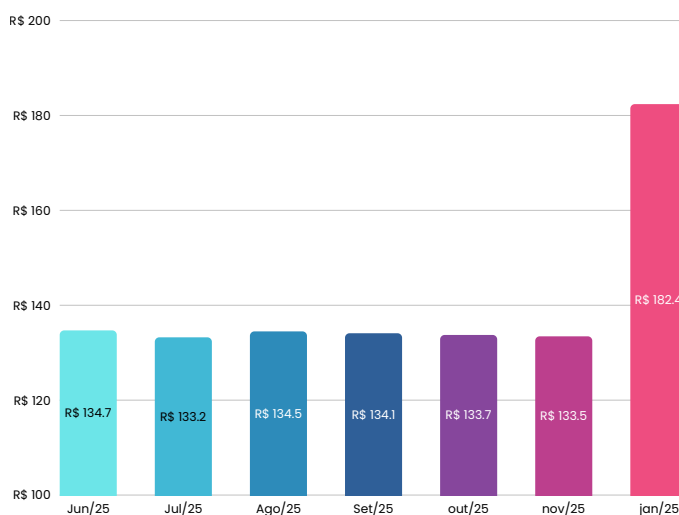
QUANTIDADE DE COTAS

190.889,4919

VALOR DA COTA

R\$ 182,39

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

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:

49 – Total: R\$ 24.67 MM

VGv Permuta (72 unidades):

R\$ 37.854.000

Unidades à venda:

23 – Total: R\$ 13.17 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 **Janeiro de 2026**, o empreendimento localizado na Praia do Futuro registrou 49 unidades vendidas, ampliando o percentual comercializado para 68,05% das 72 unidades disponíveis. O desempenho de Janeiro foi de 5 novas vendas e um incremento no VGV para R\$ 24.67 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