



FII IMMOBINVEST ANUNCIA NOVA OFERTA PÚBLICA COM CAPTAÇÃO DE ATÉ R\$ 30 MILHÕES

O IMMOBINVEST Fundo de Investimento Imobiliário anunciou a realização de sua 3ª emissão de cotas, com o objetivo de captar até aproximadamente R\$ 30 milhões no mercado. A oferta será destinada a investidores qualificados.

De acordo com a lâmina da oferta, serão disponibilizadas inicialmente até 136.012 cotas, com preço de subscrição de R\$ 222,23 por unidade, já incluindo os custos de distribuição. O investimento mínimo exigido é de cerca de R\$ 100.892,42, equivalente a 454 cotas. Os recursos captados serão destinados principalmente à aquisição de ativos imobiliários, seguindo a política de investimento do fundo. A gestão será realizada de forma ativa e discricionária, buscando geração de renda aos cotistas. O fundo conta com administração da Vórtx Distribuidora, gestão da **Astor Capital** e cogestão da **Baobá Capital**.

Além disso, o fundo é negociado em bolsa (B3), o que oferece praticidade e transparência para acompanhamento dos investimentos. Cotistas também contam com direito de participação nas decisões por meio de assembleias, fortalecendo a governança.

Com prazo indeterminado, o IMMBII se posiciona como uma alternativa para quem busca construir patrimônio no longo prazo, aproveitando o potencial do mercado imobiliário brasileiro. Especialistas destacam que fundos imobiliários seguem sendo uma porta de entrada atrativa para investidores que desejam exposição ao setor, com possibilidade de renda periódica e gestão profissional.

Para investidores qualificados, a oferta representa uma oportunidade de participar de uma estratégia estruturada, com potencial de geração de valor ao longo do tempo.



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

IMMB11 AVANÇA ESTRATÉGIA E INVESTE EM TERRENO NOBRE EM FORTALEZA COM POTENCIAL DE R\$ 24 MILHÕES EM VGV

O IMMOBINVEST Fundo de Investimento Imobiliário (IMMB11) anunciou um novo movimento estratégico que reforça sua atuação no mercado imobiliário. Por meio de uma sociedade de propósito específico (SPE), o fundo realizou a aquisição de 35% de participação em um terreno localizado no bairro Aldeota, uma das regiões mais valorizadas de Fortaleza (CE).

A operação foi concluída por aproximadamente R\$ 2,45 milhões, com base em um valor total de negociação abaixo do preço de mercado estimado em laudo independente, o que evidencia uma entrada considerada atrativa na operação.

O terreno, com mais de 1.000 m² e localizado em uma área de forte valorização imobiliária, possui características favoráveis para o desenvolvimento de um empreendimento residencial. A região combina alta demanda, perfil de médio e alto padrão e escassez de novos projetos, fatores que sustentam o potencial de valorização.

O ativo já está em análise para desenvolvimento em parceria com uma incorporadora relevante do setor, com expectativa de lançamento ainda em 2026. O projeto poderá gerar um Valor Geral de Vendas (VGV) estimado da permuta de R\$ 24 milhões, sendo aproximadamente R\$ 8,4 milhões atribuídos à participação da SPE.

Estudos preliminares indicam que o valor de venda por metro quadrado na região pode superar R\$ 15 mil, reforçando o potencial de retorno da operação. Além disso, o fundo poderá receber unidades imobiliárias como parte da estrutura do negócio, ampliando as possibilidades de monetização do investimento. O cronograma estimado prevê desenvolvimento ao longo de até 60 meses, com início de geração de receitas já nas fases iniciais de lançamento, dependendo das condições de mercado.

A iniciativa está alinhada à estratégia do IMMB11 de buscar oportunidades com potencial de geração de valor no segmento imobiliário, combinando aquisição a preços atrativos, desenvolvimento e posterior monetização. Com esse movimento, o fundo reforça sua presença em um dos mercados urbanos mais dinâmicos do Nordeste, apostando em ativos com forte demanda e perspectiva de valorização no longo prazo.



FII IMMOBINVEST AMPLIA PORTFÓLIO COM TERRENO NA ALDEOTA E PERMUTA MILIONÁRIA

Fonte: Portal-IN



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO - JOAQUIM NABUCO/ MARIA TOMÁSIA

Características do terreno

- Área total: 1.063,72 m²
- Localização: região nobre, central e próxima ao litoral
- Perfil do entorno:
 - Alta verticalização
 - Imóveis residenciais e comerciais de médio/alto padrão
- Potencial: desenvolvimento residencial

Estrutura do investimento

- Valor de mercado (100%): R\$ 7,61 milhões
- Valor negociado: R\$ 7,0 milhões (abaixo do laudo)
- Participação adquirida (35%): R\$ 2,45 milhões

Desenvolvimento do projeto

- Parceria potencial com a construtora R Miranda
- Tipo de empreendimento: residencial (unidades compactas)
- Retorno esperado da SPE: cerca de 530 m² em unidades construídas

Projeções financeiras

- Preço estimado de venda: R\$ 15.849/m²
- VGV estimado da permuta: R\$ 24 milhões
- Parte da SPE: R\$ 8,4 milhões

Cronograma

- Prazo total estimado: até 60 meses
- Lançamento previsto: 2026
- Receitas dependem de fatores de mercado (vendas, economia, etc.)

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



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO - CUMBUÇO II

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

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.

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**

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**

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)



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

PALAVRAS DO GESTOR

CENÁRIO MACRO

Fevereiro de 2026 apresenta um cenário macroeconômico mais positivo, marcado pela desaceleração da inflação global e pela expectativa de redução gradual dos juros nas principais economias, o que favorece mercados emergentes como o Brasil.

No cenário brasileiro, a Taxa Selic está em trajetória de queda, estimulando o crédito e os investimentos. Ao mesmo tempo, a inflação, medida pelo IPCA, permanece controlada, trazendo maior previsibilidade econômica e estabilidade de preços.

Com mercado de trabalho resiliente e renda em recuperação, a demanda por imóveis se mantém aquecida. Nesse contexto, o setor imobiliário se beneficia diretamente, impulsionado por crédito mais acessível e fundamentos sólidos.

O ambiente reforça uma visão otimista para a economia brasileira, criando condições favoráveis para novos investimentos e crescimento sustentável.

CENÁRIO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário de Fortaleza e Região Metropolitana começou 2026 em ritmo acelerado, registrando crescimento expressivo nas vendas já no primeiro mês do ano. Dados do estudo Flash Imobiliário, da Lopes Immobilis, apontam que janeiro contabilizou a comercialização de 2.001 unidades, totalizando um Valor Geral de Vendas (VGV) de **R\$ 791 milhões — um avanço de 50,66% em relação ao mesmo período de 2025.**

O desempenho positivo foi impulsionado principalmente pelo segmento de residenciais verticais, que liderou em valor, somando **R\$ 434 milhões** e representando **54,86% do VGV total**. Já em volume de unidades, o destaque ficou para o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), responsável por 926 unidades comercializadas no período.

O levantamento também indica um estoque atual de 13.150 unidades, equivalente a um VGV de aproximadamente R\$ 7,2 bilhões, evidenciando a robustez e a capacidade de expansão do mercado local. Combinando alta demanda, forte volume de vendas e diversificação de segmentos, o setor imobiliário da Grande Fortaleza inicia o ano consolidando um cenário de crescimento e otimismo.

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.

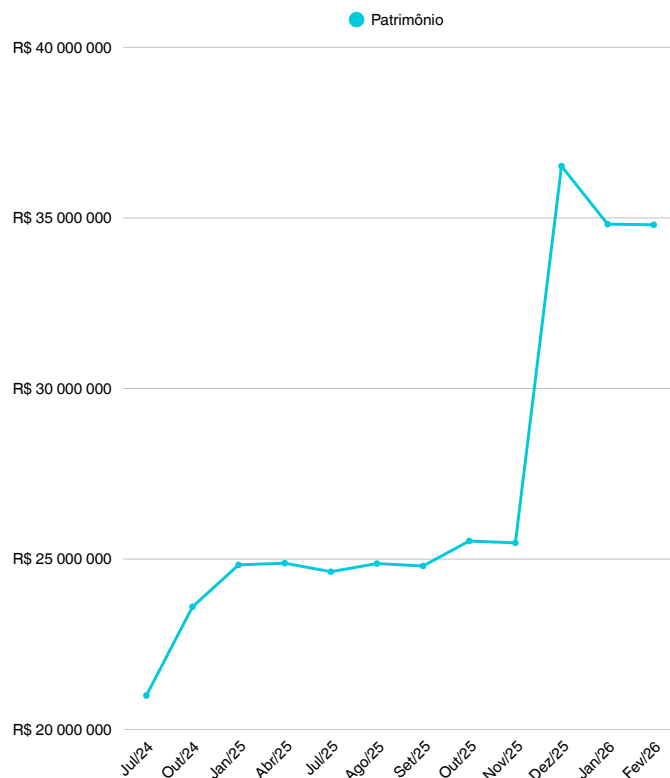
Taxa de Performance: 20% acima do IPCA + 6,0% a.a.

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\$ 34.799.466,05

QUANTIDADE DE COTAS

190.889,4919

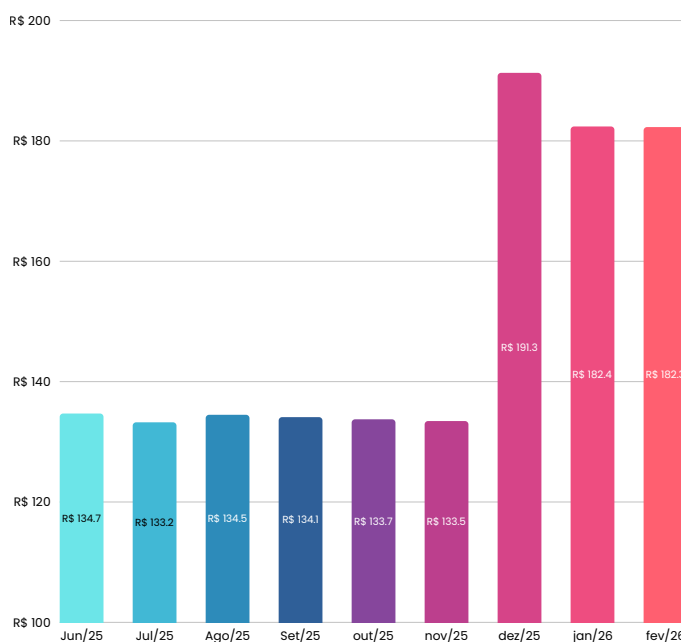
VALOR DA COTA (PATRIMONIAL)

R\$ 182,30

VALOR DA COTA (MERCADO)

R\$ 156,44

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 da 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 kilometros 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:

52 – Total: R\$ 26.28 MM

VGv Permuta (72 unidades):

R\$ 37.854.000

Unidades à venda:

20 – Total: R\$ 11.56 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 **Fevereiro de 2026**, o empreendimento localizado na Praia do Futuro registrou 52 unidades vendidas, ampliando o percentual comercializado para 72,22% das 72 unidades disponíveis. O desempenho de Janeiro foi de 3 novas vendas e um incremento no VGV para R\$ 26.28 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