



FUNDO IMMOBINVEST AVANÇA E FECHA SUA QUINTA OPERAÇÃO.

O IMMOBINVEST Fundo de Investimento Imobiliário (IMMB11) anunciou um novo movimento estratégico que reforça sua atuação no mercado imobiliário de alto potencial. O fundo realizou um aporte por meio de uma sociedade estruturada para adquirir um terreno no Meireles, uma das regiões mais valorizadas de Fortaleza.

Localizado na Rua Carlos Vasconcelos, o terreno possui mais de 1.300 m² e está inserido em uma área altamente consolidada, com forte presença de empreendimentos residenciais e comerciais de médio e alto padrão – um cenário ideal para projetos de incorporação imobiliária. A aquisição foi estruturada por R\$ 7,25 milhões.

O plano do fundo vai além da compra. O ativo será desenvolvido por meio de um contrato de permuta com a construtora COLMEIA, com 46 anos de fundação, viabilizando a construção de um empreendimento residencial com cerca de 300 unidades compactas – segmento que vem ganhando força pela alta demanda e liquidez.

Como retorno, o fundo terá direito a unidades equivalentes a mais de 1.300 m² de área vendável, com preço mínimo projetado de R\$ 16 mil por metro quadrado. Na prática, o negócio pode alcançar um valor total de aproximadamente R\$ 21 milhões, quase triplicando o capital investido.

A conclusão da operação ainda depende de etapas técnicas e de viabilidade, mas o movimento já sinaliza uma estratégia clara: transformar ativos bem localizados em projetos de alta rentabilidade.



FII IMMOBINVEST AMPLIA O SEU PORTFÓLIO COM NOVA AQUISIÇÃO NO BAIRRO MEIRELES.



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO 05 – 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 milhões.
- 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 milhões.**



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO 04 – JOAQUIM NABUCO/ MARIA TOMÁSIA

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\$ 2,45 milhões, 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\$ 24 milhões.
- 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\$ 8,4 milhões.**



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO 03 – 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**

Objetivo estratégico

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)

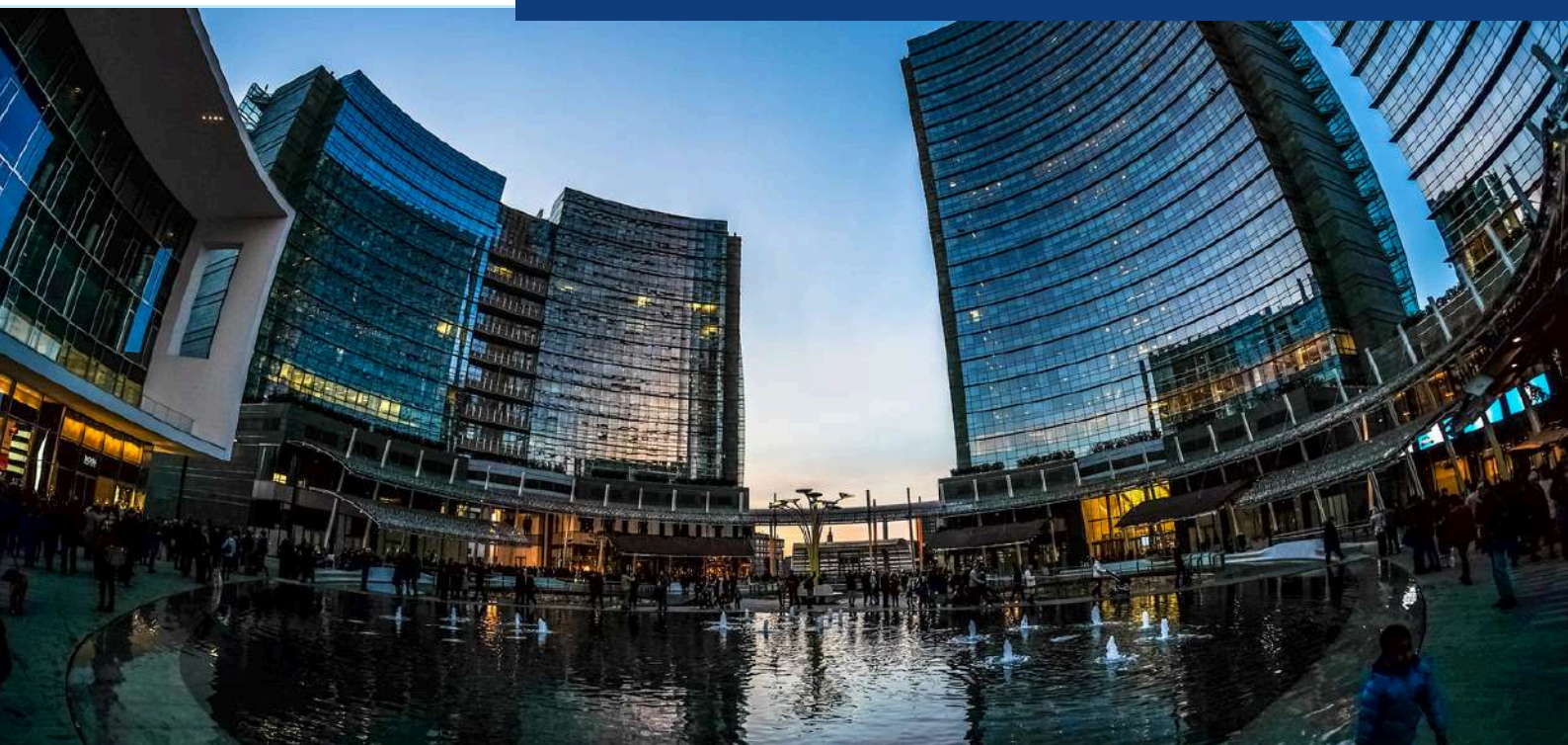


IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

PALAVRAS DO GESTOR

CENÁRIO MACRO

Em março de 2026, a economia brasileira começa a consolidar um ambiente mais favorável, com fundamentos que apontam para estabilidade e retomada gradual do crescimento. A inflação segue controlada, próxima de 4% ao ano e dentro da meta, o que abriu espaço para o Banco Central do Brasil iniciar o ciclo de redução da taxa básica de juros, a Selic, ainda em patamar elevado, mas com trajetória de queda ao longo do ano.

O crescimento econômico, embora moderado com projeções próximas de 2%, mostra resiliência, sustentado principalmente pelo bom desempenho do mercado de trabalho. A geração de empregos e o aumento da renda continuam impulsionando o consumo das famílias, principal motor da atividade no período.

No mercado cambial, o real apresenta relativa estabilidade, com o dólar oscilando em patamares controlados, contribuindo para um ambiente de maior previsibilidade para investimentos e negócios.

Além disso, o início da flexibilização monetária tende a destravar setores mais sensíveis aos juros, como crédito, consumo e mercado imobiliário, criando perspectivas mais favoráveis para investimentos ao longo de 2026.

CENÁRIO IMOBILIÁRIO

Mercado Imobiliário de Fortaleza Rompe Recordes e Meireles Supera R\$ 17 Mil por m² em 2026

FORTALEZA (CE) – O mercado imobiliário de Fortaleza e sua Região Metropolitana (RMF) iniciaram o ano de 2026 com indicadores de expansão acelerada e uma valorização histórica. De acordo com o relatório de fevereiro da Lopes Immobilis, o bairro Meireles consolidou sua posição de liderança absoluta, atingindo a marca inédita de R\$ 17.302 por metro quadrado.

O levantamento aponta que a alta não está restrita apenas ao topo da pirâmide, com diversos bairros nobres mantendo trajetórias ascendentes. A Aldeota registrou um valor médio de R\$ 15.400 por m², seguida pelo Cocó, com R\$ 13.387, e pelo bairro Guararapes, que fixou sua média em R\$ 12.050. Ao considerar toda a capital e região metropolitana – incluindo o segmento de habitação popular Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – o valor médio do metro quadrado na região estabeleceu-se em R\$ 8.375,00.

Desempenho Comercial

O primeiro bimestre de 2026 superou significativamente o desempenho do mesmo período do ano anterior. O volume total de vendas alcançou a marca de 3.227 unidades, gerando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 1,4 bilhão. Esse resultado representa um crescimento expressivo de 27% em relação ao início de 2025. No detalhamento por categorias, o segmento MCMV liderou o volume de transações com 1.722 unidades comercializadas. O setor de Residencial Vertical (apartamentos) registrou 741 unidades vendidas, enquanto o segmento de Loteamentos contabilizou 635 unidades negociadas no período.

Inventário e Potencial de Mercado

Apesar do forte ritmo de vendas, o mercado imobiliário cearense mantém um fôlego considerável para novos negócios. Atualmente, o estoque disponível conta com 12.556 unidades, o que representa um potencial de R\$ 7 bilhões em VGV ainda a ser capturado. Especialistas indicam que a combinação entre a valorização recorde nas áreas nobres e a alta rotatividade nos segmentos populares sinaliza um momento de maturidade e solidez para o setor em 2026.

FONTE: FLASH IMOBILIÁRIO (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: Vortx DTVM

Consultor: Lopes Immobilis

CNPJ: 50.686.473/0001-62

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

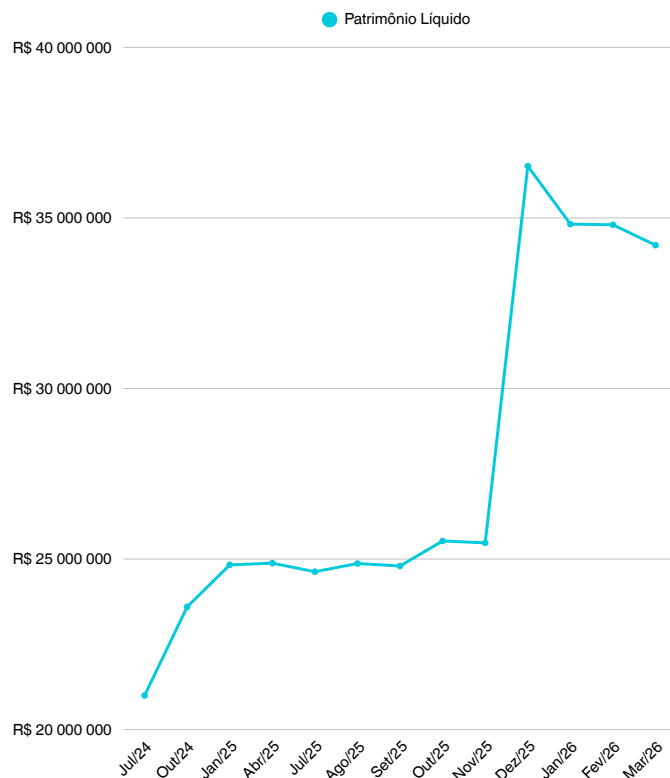
Taxa de Performance: 20% acima do IPCA + 6,0% a.a.

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 GERENCIAL

R\$ 42.104.834,05

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 34.201.374,34

QUANTIDADE DE COTAS

190.889,4919

VALOR DA COTA (PATRIMONIAL)

R\$ 179,16

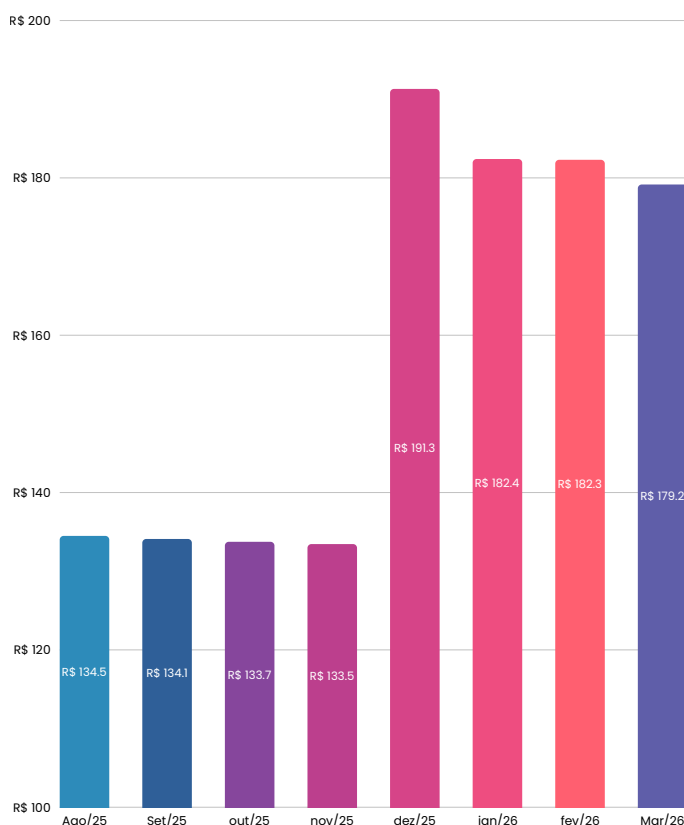
VALOR DA COTA (MERCADO)

R\$ 170,00

VALOR DA COTA (GERENCIAL)

R\$ 222,23

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 02 – 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

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 01 – 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:

53 – Total: R\$ 26.76 MM

VGv Permuta (72 unidades):

R\$ 37.854.000

Unidades à venda:

19 – Total: R\$ 11.09 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 **Março de 2026**, o empreendimento localizado na Praia do Futuro registrou 53 unidades vendidas, ampliando o percentual comercializado para 73,11% das 72 unidades disponíveis. O desempenho de Janeiro foi de 3 novas vendas e um incremento no VGV para R\$ 26.76 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