

AGO/25

Relatório Gerencial

FII Immobinvest



ASTOR³
CAPITAL



Lopes
IMMOBILIS



PALAVRAS DO GESTOR

Cenário Macro

Em agosto de 2025, a economia brasileira mostrou um cenário de estabilidade e confiança. O mercado de trabalho continuou aquecido, alcançando o maior nível de empregos formais da série histórica, fator que sustenta o consumo das famílias e reforça a demanda por imóveis residenciais e comerciais.

Apesar da Selic manter-se elevada, em 15%, o cenário de queda do IPCA, especialmente com a redução dos preços de alimentos e energia, trouxe perspectivas mais positivas para o poder de compra e para a previsibilidade dos investimentos. A pressão inflacionária concentrada nos serviços reforça, inclusive, a atratividade do real estate como proteção de capital.

O PIB cresceu 2,1% no segundo trimestre de 2025, impulsionado pelo setor de serviços, setor diretamente ligado à ocupação de espaços corporativos e de logística, o que abre novas oportunidades para o mercado imobiliário.

Na frente externa, a balança comercial seguiu robusta, sinalizando equilíbrio macroeconômico e confiança internacional no país. Esse conjunto de fatores mantém o mercado imobiliário brasileiro em trajetória positiva, com fundamentos sólidos para expansão, especialmente em regiões de maior dinamismo econômico.



PALAVRAS DO GESTOR

Cenário Imobiliário

O mercado imobiliário de Fortaleza segue em ritmo acelerado e registra números históricos em 2025. De janeiro a agosto, já foram 11.977 unidades comercializadas, movimentando R\$ 3,9 bilhões em vendas.

Quando comparamos com os últimos 5 anos (2021 a 2025), o setor apresenta um crescimento de 61,17%, consolidando sua força como motor da economia local.

Destaques por segmento:

- MCMV (Minha Casa Minha Vida): 6.145 unidades vendidas
- Loteamentos: 2.706 unidades
- Residencial Vertical: 2.517 unidades
- Comerciais, 2ª moradia e horizontais: 609 unidades

Outro dado relevante é a previsão de lançamentos: no início do ano, a Lopes Immobilis projetou 15.000 novas unidades em 2025. Até agosto, já foram lançadas 10.314 unidades (69% do previsto) e a expectativa é superar a meta até dezembro.

Fonte: Flash imobiliário (Lopes Immobilis)



PALAVRAS DO GESTOR

Comunicado ao Mercado

O IMMOBINVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e o Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.686.473/0001-62 ("Fundo"), com a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado, comunicar aos cotistas e ao mercado que:

- Comunica ao Mercado que o Fundo foi listado e suas cotas admitidas a negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo certo que a liberação das cotas para negociação somente ocorrerá na data a ser definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente e da obtenção de autorização enviada pela B3.;
- Os Prestadores de Serviços Essenciais aproveitam a oportunidade para destacar aos cotistas que as cotas apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, considerando o público-alvo do Fundo, conforme descrito expressamente em seu regulamento, embora por um lapso tenha constado dos documentos da primeira e segunda emissão de cotas a referência à possibilidade genérica prevista na regulamentação de eventual negociação das cotas junto a investidores em geral após o prazo de 6 (seis) meses do encerramento da oferta; e
- O presente comunicado visa dar transparência e publicidade ao posicionamento do Fundo quanto à restrição de negociação das cotas na B3 somente para investidores qualificados.

Fonte: Comunicado ao Mercado emitido em 22/09/2025.

Link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=50686473000162>

Informações Gerais



Objetivo do Fundo

Auferir rendimentos e ganhos de capital, preponderantemente, na aquisição terrenos para permutas com grandes construtoras.

Patrimônio Líquido

R\$24.868.892,38

Quantidade de cotas

184.909,62062

Data base Ago/25

Valor da Cota

R\$134,492150

Dados Periódicos

	AGO/24	SET/24	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	JAN/25	FEV/25	MAR/25	ABR/25	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25
COTA (R\$)	R\$130,99	R\$131,09	R\$131,10	R\$130,99	R\$134,21	R\$134,29	R\$134,40	R\$134,24	R\$134,53	R\$134,68	R\$134,70	R\$133,24	R\$ 134,49
PL (MM)	R\$22,24	R\$22,90	R\$23,60	R\$24,22	R\$24,82	R\$24,83	R\$24,85	R\$24,82	R\$24,88	R\$24,90	R\$24,90	R\$24,63	R\$ 24,86

Nome do Fundo

IMMOBINVEST FII – Fundo de Investimento Imobiliário

Consultor

Lopes Immobilis

Início das atividades

Julho/23

CNPJ

50.686.473/0001-62

Gestor

Astor Gestão de Recursos

Taxa de Administração

1,50% a.a.

Cogestor

Baobá Capital

Taxa de performance

20% acima do IPCA + 6,0% A. A

Administrador

Vortex DTVM

Prazo de duração

Indeterminado

Mais informações: <https://www.astor.capital/fiimmobinvest>



BEACH CLASS CUMBUCO

Empreendimento

PROJETO



CARACTERÍSTICAS

Área do Terreno:

58.000,00 m²

Início da Obra:

1º Trimestre de 2024

Incorporador:

Moura Dubeux

Entrega da obra:

4º Trimestre de 2028

UNIDADES DO FUNDO

Unidades adquiridas:

14

VGv Projetado:

R\$ 6.420.000

Unidades à venda:

13

Capital Investido:

R\$ 3.100.000

Unidades adquiridas por **menos metade** do preço de tabela e com o empreendimento já viabilizado.

DETALHES DO EMPREENDIMENTO

Total de unidades: 640

Tipologia das unidades:

Studios com 30 m²

Quarto e Sala com 40 m²

Apto. com 2 quartos 61 m²

Referências Geográficas:

0 metros da Praia

7 quilômetros da Vila do Cumbuco

60 minutos do Aeroporto

50 minutos da Beira-mar de Fortaleza

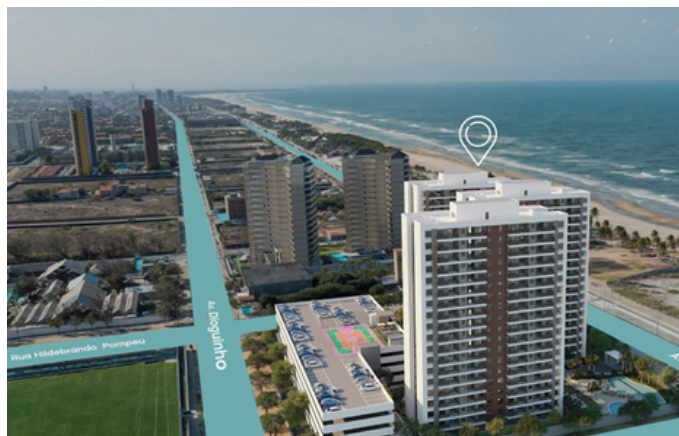
Endereço: Rua Lagoa das Rosas, S/N, Gleba CP7, Cumbuco, Caucaia-CE.



MOOD PRAIA DO FUTURO

Empreendimento

PROJETO



CARACTERÍSTICAS

Área do Terreno:

10.000,00 m²

Início da Obra:

1º Trimestre de 2025

Garantias:

Escritura pública de confissão de dívida;

Obrigação de Conclusão em 48 meses;

Incorporador:

Moura Dubeux

Entrega da Obra

3º Trimestre de 2028

UNIDADES DO FUNDO

Unidades vendidas:

29 - Total: R\$14 MM

VGV Permuta:

R\$36.6 MM

Percentual de permuta : 16%

Unidades da permuta: 72, sendo 24 por torre.

Unidades à venda:

41 - Total: R\$22.6 MM

Capital Investido:

R\$ 14.817.000

Estima-se um VGV de R\$ 195MM;

DETALHES DO EMPREENDIMENTO

Total de unidades: 450

Tipologia das unidades:

Aptos. com 53m² e 65m², sendo 2 e 3 quartos respectivamente.

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.

ASTOR
CAPITAL

BAOBÁ
CAPITAL

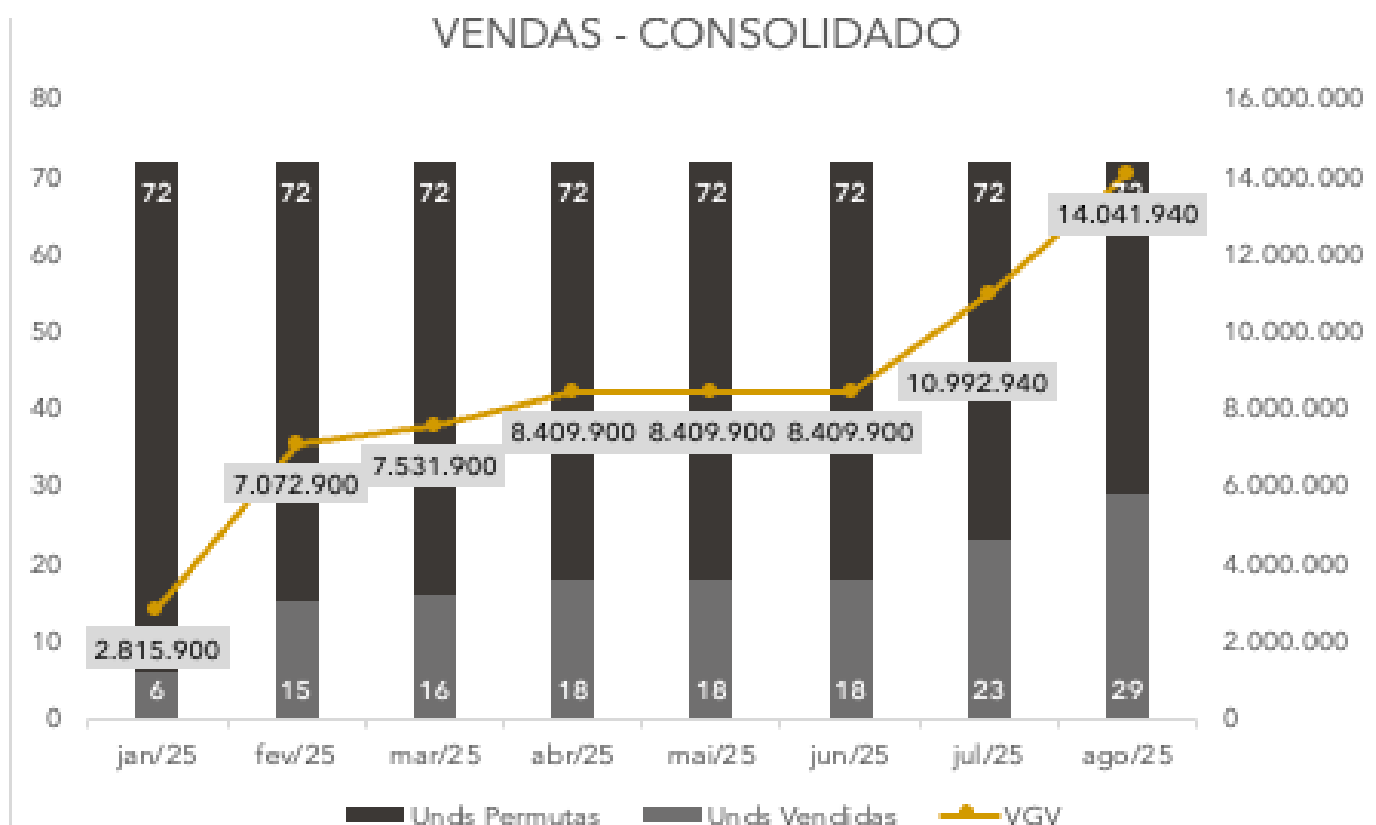
Lopes
IMMOBILIS

MOOD PRAIA DO FUTURO

Empreendimento

PANORAMA GERAL DAS VENDAS

Até o mês de Agosto de 2025, o empreendimento localizado na Praia do Futuro registrou 29 unidades vendidas, ampliando o percentual comercializado para 40% das 72 unidades disponíveis. O desempenho de agosto foi um dos melhores do ano, com 5 novas vendas e um incremento no VGV para R\$ 14,04 milhões, demonstrando retomada consistente após um período de estabilidade entre abril e junho, quando as vendas se mantiveram em 2 unidades por mês.





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