

MAR/25

Relatório Gerencial

FII Immobinvest





PALAVRAS DO GESTOR

Cenário Econômico

No cenário internacional, o mês de março foi marcado pela continuidade da política de elevação das tarifas de importação pelo presidente Donald Trump. Alíquotas de 25% foram impostas sobre veículos automotores importados, inclusive aqueles provenientes de países com acordos de livre comércio com os Estados Unidos. Além disso, embora haja sinais de alguma flexibilidade nas negociações, o presidente tem ressaltado a necessidade de aumentar a arrecadação por meio dessas tarifas. Independentemente dos anúncios específicos, a incerteza em relação à política tarifária deverá persistir, assim como o risco de uma possível desaceleração da atividade econômica e de desancoragem das expectativas de inflação.

O Banco Central, após elevar a Selic em 100 pontos-base em sua última reunião, sinalizou a continuidade do ciclo de alta, porém em um ritmo mais moderado. Entretanto, a moderação ainda incipiente conforme indicadores de atividade econômica divulgados até a reunião, aliada à percepção de que a Selic já se encontra em patamar elevado, recomendariam cautela quanto à intensidade de novas elevações. Além disso, os dados do mercado de trabalho revelaram uma expressiva retomada. Esse movimento, somado às políticas de estímulo implementadas pelo governo – cujo impacto se concentra no horizonte relevante para a política monetária –, reduz a probabilidade de uma desaceleração mais acentuada da atividade econômica.

Cenário Imobiliário

Em fevereiro de 2025, o mercado imobiliário da região de Fortaleza e entorno registrou desaceleração nas vendas na maioria dos segmentos. Foram comercializadas 3.800 unidades, com um VGV de R\$ 1,1 bilhão e um VSO geral de 11,4%. Os residenciais verticais (sem MCMV) tiveram queda expressiva, com 230 unidades vendidas (-42%) e VGV de R\$ 178 milhões (-39%). O segmento econômico (MCMV) vendeu 562 unidades, mantendo um bom desempenho relativo com VSO de 15%, apesar da retração de 28% nas vendas.

Os demais segmentos também apresentaram redução nas vendas. O mercado de segunda moradia caiu 50% em unidades e 41% em VGV, totalizando 18 unidades e R\$ 16 milhões. Já os residenciais horizontais venderam 13 unidades (-53%) com VGV de R\$ 11 milhões, e o segmento comercial registrou leve alta de 9% nas vendas (24 unidades), mas com queda de 31% no VGV (R\$ 9 milhões). Em todos os casos, os lançamentos foram nulos no mês, e os distratos permaneceram baixos.

Por outro lado, o segmento de loteamentos foi o destaque positivo do mês, com crescimento de 17% nas vendas e 85% no VGV, totalizando 908 unidades e R\$ 170 milhões. Foram lançados três empreendimentos no período, somando 537 unidades. Entre os indicadores macroeconômicos, destacaram-se o IPCA (1,31%), IGPM (1,06%) e a SELIC (0,98%). Também houve valorização nos aluguéis residenciais (14,68% em 2024) e comerciais (7,88%), com rentabilidade média entre 0,50% e 0,61% ao mês.



Informações Gerais



Objetivo do Fundo

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

Patrimônio Líquido

R\$24.822.227

Quantidade de cotas

184.909,62062

Valor da Cota

R\$134,23978307

Patrimônio Líquido em milhões

ABR/24	MAI/24	JUN/24	JUL/24	AGO/24	SET/24	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	JAN/25	FEV/25	MAR/25
R\$20,10	R\$20,08	R\$20,58	R\$20,99	R\$22,23	R\$22,89	R\$23,59	R\$24,22	R\$24,81	R\$24,83	R\$24,85	R\$24,82

Nome do Fundo

IMMOBINVEST FII – Fundo de Investimento Imobiliário

Consultor

Lopes Imobilis

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

O Beach Class Cumbuco encravado num amplo terreno de 58.000 m², com 130 metros de frente para o mar, o novo condomínio contará com 640 unidades.

Área Total:

158.000,00 m²

Unidades construídas:

640

Incorporador:

Moura Dubeux

Lançamento:

4º Trimestre de 2028



BEACH CLASS CUMBUCO

Empreendimento

APARTAMENTOS



Studio + Garden
30m²



Apartamento
+ Garden
40m²



Apartamento
+ Garden
61m²



BEACH CLASS CUMBUÇO

Empreendimento

AQUISIÇÃO

Total de unidades:

14

Valor de Aquisição do fundo:

R\$3.100.000

Liquidação Forçada

Estima-se um VGV de:

Laudo de Avaliação:

R\$6.420.000

R\$3.844.000

OPORTUNIDADES ADQUIRIDAS

	Área Adotada (m ²)	Valor Unitário R\$/m ²	Valor Total (R\$)
Apartamento 1	30,54	12.839,91	392.000
Apartamento 2	30,54	12.839,91	392.000
Apartamento 3	30,54	12.839,91	392.000
Apartamento 4	30,54	12.839,91	392.000
Apartamento 5	30,54	12.839,91	392.000
Apartamento 6	30,54	13.802,91	422.000
Apartamento 7	40,36	12.118,71	489.000
Apartamento 8	42,58	11.989,16	510.000
Apartamento 9	30,54	12.839,91	392.000
Apartamento 10	40,36	12.118,71	489.000
Apartamento 11	40,36	12.118,71	489.000
Apartamento 12	30,54	14.765,90	451.000
Apartamento 13	61,58	11.231,42	692.000
Apartamento 14	40,36	13.027,61	526.000
TOTAL	509,92		6.420.000

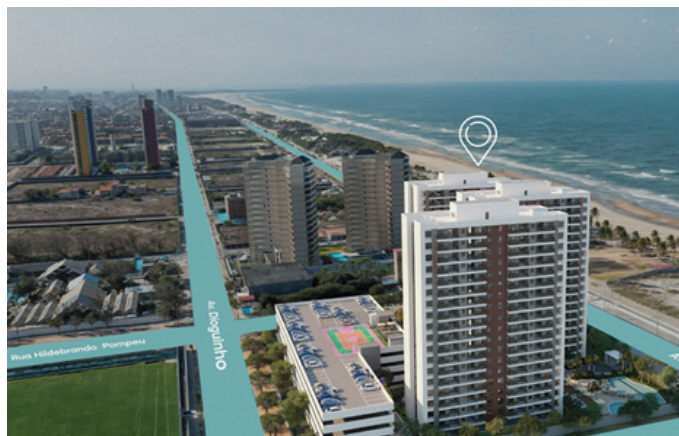
Fonte: Binswanger Brazil



MOOD PRAIA DO FUTURO

Empreendimento

PROJETO



CARACTERÍSTICAS

Área Total:

10.533,62 m²

Incorporador:

Moura Dubeux

Início da Obra:

1º Trimestre de 2025

Lançamento:

4º Trimestre de 2024

Garantias:

Escritura pública de confissão de dívida;

Obrigação de Conclusão em 48 meses;

Pagamento de Multa de R\$1.000.000,00,
em caso de atraso e/ou desistência.

UNIDADES

Unidades disponíveis:

72

Unidades vendidas:

16

VGv:

R\$ 7.531.900

Unidades à venda:

56

Valor médio de vendas:

R\$ 470.744

PERMUTAS

Total de unidades: 450

Percentual de permuta : 16%

Unidades da permuta: 72, sendo 24 por torre.

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

Permuta com retorno de 16% do VGv do empreendimento;

Permuta com Valor Mínimo de R\$ 7.300,00/m²;
conforme permuta de 16%, representando 31MM.



MOOD PRAIA DO FUTURO

Empreendimento

PANORAMA GERAL DAS VENDAS

O empreendimento residencial voltado à classe média-alta, localizado na Praia do Futuro em Fortaleza, já alcançou 16 unidades vendidas até o final de março de 2025, o que representa cerca de 22% das 72 unidades disponíveis. O desempenho comercial começou de forma mais tímida em janeiro, com 6 unidades vendidas, ganhou tração em fevereiro com 9 novas vendas, e apresentou uma leve desaceleração em março, com apenas uma unidade comercializada. O VGV acumulado no trimestre atingiu R\$ 7,53 milhões.

Esse resultado se mostra positivo, especialmente quando comparado ao panorama do mercado imobiliário da região, que teve uma retração generalizada em fevereiro. No caso dos residenciais verticais de médio e alto padrão, o Flash Imobiliário apontou uma queda de 42% nas vendas e de 39% no VGV em relação a janeiro. Mesmo diante desse cenário desafiador, o empreendimento conseguiu manter uma performance comercial constante, o que reflete uma boa aceitação do produto pelo público-alvo.

A Praia do Futuro continua sendo uma das áreas mais promissoras da cidade, combinando valorização imobiliária, infraestrutura urbana crescente e forte apelo turístico. Diante disso, o foco agora deve estar na retomada do ritmo de vendas para os próximos meses, buscando estratégias comerciais que ajudem a manter a velocidade de vendas (VSO) dentro de patamares saudáveis e garantir a liquidez do estoque ao longo do ano.

VENDAS - CONSOLIDADO

