

JUN/25

Relatório Gerencial

FII Immobinvest





PALAVRAS DO GESTOR

Cenário Macro

O mês de junho foi marcado por elevada incerteza no cenário global, tanto do ponto de vista geopolítico quanto econômico. A escalada do conflito entre Israel e Irã elevou significativamente o risco geopolítico e os preços do petróleo ao longo do mês. No entanto, com a intervenção direta dos Estados Unidos, uma trégua relativa foi estabelecida. No âmbito econômico, dados mais recentes dos EUA e da China reforçaram sinais de desaceleração global, com os primeiros indícios de retração surgindo após uma antecipação das importações. Os impactos das novas tarifas comerciais aumentam os riscos à frente, contribuindo para uma postura mais cautelosa por parte dos bancos centrais, que aguardam maior clareza sobre o alcance e os efeitos potenciais dessas medidas. Vale destacar que os dados do PIB do primeiro trimestre e do PCE nos EUA evidenciaram uma trajetória de consumo mais fraca, acompanhada por sinais adicionais de arrefecimento no setor imobiliário e enfraquecimento do mercado de trabalho.

No Brasil, o Copom decidiu elevar a taxa Selic em 25 pontos-base em sua reunião de junho. Ao mesmo tempo, sinalizou a interrupção do aperto monetário e a intenção de manter a Selic nesse patamar por um período prolongado. A conjuntura mais benigna para a inflação, motivada tanto pela sazonalidade do período quanto pela valorização do real, tem favorecido essa pausa, gerando revisões baixistas nas projeções do IPCA para este ano. No entanto, essa melhora não tem alterado significativamente o horizonte da política monetária, e os desafios para a convergência da inflação à meta permanecem elevados, dado o aquecimento da atividade. No campo fiscal, a sustentabilidade do arcabouço segue desafiadora. O Congresso derrubou a nova versão do decreto que elevava o IOF, evidenciando novamente a dificuldade em aumentar a carga tributária. Ao mesmo tempo, não há propostas concretas nem consenso político para um ajuste estrutural de gastos, o que tende a dificultar progressivamente o cumprimento do atual arcabouço.





PALAVRAS DO GESTOR

Cenário Imobiliário

De acordo com dados do Flash Imobiliário divulgado em Junho de 2025, com competência de Maio, o preço médio do metro quadrado de imóveis residenciais verticais na capital e Região Metropolitana chegou a R\$ 8.501,00. O Meireles ocupa o topo da lista, com preço médio de R\$ 15.122,00/m². O bairro, conhecido por sua proximidade com a orla e alto padrão construtivo, já conta com empreendimentos sendo comercializados por valores que superam os R\$ 26 mil por metro quadrado. Na sequência, aparece a Aldeota, com média de R\$ 14.286,00/m². A região concentra produtos residenciais e comerciais de alto valor agregado, com unidades que ultrapassam R\$ 18 mil por metro quadrado. Já o bairro Cocó, com média de R\$ 13.655,00/m², também chama atenção, com empreendimentos que já chegam a R\$ 17 mil/m².

Atualmente, o estoque disponível soma 10.475 unidades, com um valor total estimado em R\$ 5,8 bilhões. O setor já movimentou R\$ 2,2 bilhões em Valor Geral de Vendas (VGV) nos cinco primeiros meses do ano, considerando apenas imóveis residenciais e comerciais, ou seja, sem incluir loteamentos. O volume é praticamente o mesmo registrado no mesmo período de 2024, demonstrando estabilidade em um patamar elevado de vendas. No entanto, o destaque fica para o desempenho acumulado ao longo dos últimos cinco anos: desde 2021, o mercado praticamente dobrou de tamanho, com crescimento de 99,9% no VGV.



Informações Gerais



Objetivo do Fundo

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

Patrimônio Líquido

R\$24.904.161,18

Quantidade de cotas

184.909,62062

Valor da Cota

R\$134,68288506

Dados Periódicos

	JUN/24	JUL/24	AGO/24	SET/24	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	JAN/25	FEV/25	MAR/25	ABR/25	MAI/25	JUN/25
COTA (R\$)	R\$131,22	R\$130,99	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
PL (MM)	R\$20,59	R\$21,00	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

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

Vortx DTVM

Prazo de duração

Indeterminado

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



BEACH CLASS CUMBUÇO

Empreendimento

PROJETO



CARACTERÍSTICAS

Área Total:

158.000,00 m²

Finalização do Projeto:

4º Trimestre de 2028

Incorporador:

Moura Dubeux

UNIDADES

Unidades permutadas:

14

VGV Projetado:

R\$ 6.420.000

Unidades à venda:

14

Capital Investido:

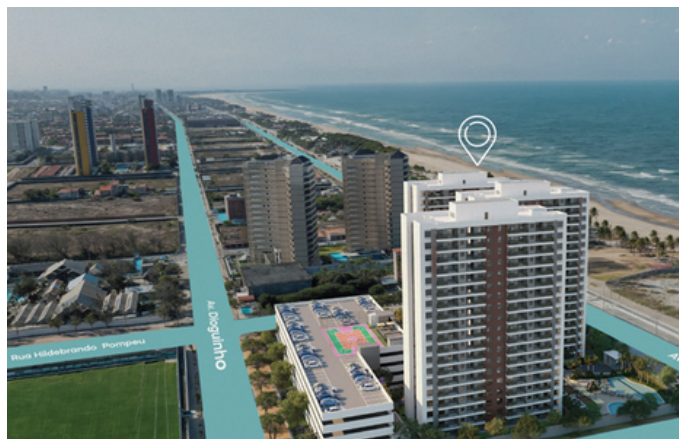
R\$ 3.100.000



MOOD PRAIA DO FUTURO

Empreendimento

PROJETO



CARACTERÍSTICAS

Área Total:

10.533,62 m²

Incorporador:

Moura Dubeux

Início da Obra:

1º Trimestre de 2025

Finalização de Projeto:

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 vendidas:

18 - Total: R\$8.4 MM

VGv:

R\$36.7 MM

Unidades à venda:

54 - Total: R\$28.3 MM

Capital Investido:

R\$ 14.817.000

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 18 unidades vendidas até o final de maio de 2025, o que representa 25% das 72 unidades disponíveis. Em janeiro foram vendidas 6 unidades, com um VGV de R\$ 2,82 milhões. Em fevereiro e março, as vendas somaram 9 e 1 unidades, respectivamente, elevando o VGV acumulado do trimestre para R\$ 7,53 milhões. A retomada do ritmo ocorreu nos meses seguintes: abril registrou 2 unidades vendidas, alcançando um VGV consolidado de R\$8,41 milhões no trimestre, o que indica uma estabilização no valor geral de vendas, apesar da constância no número de unidades comercializadas.

Esse resultado é especialmente positivo quando considerado o cenário macro do mercado imobiliário da região. Segundo o Flash Imobiliário de maio de 2025, o setor movimentou R\$ 2,2 bilhões em VGV nos cinco primeiros meses do ano, demonstrando estabilidade em um patamar elevado, ainda que residenciais verticais de médio e alto padrão tenham apresentado retrações pontuais no início do ano.

A Praia do Futuro segue como uma das áreas mais promissoras da cidade, com valorização imobiliária contínua, crescimento da infraestrutura urbana e forte apelo turístico. Diante desse contexto, o foco deve ser na aceleração da velocidade de vendas (VSO), com reforço das estratégias comerciais para garantir liquidez do estoque e continuidade da boa aceitação junto ao público-alvo ao longo do ano.

VENDAS - CONSOLIDADO

