

JUL/25

Relatório Gerencial

FII Immobinvest





PALAVRAS DO GESTOR

Cenário Macro

No mês de julho, não houve mudanças significativas nas expectativas em relação à Selic. O Copom manteve o guidance apresentado na reunião anterior e encerrou o ciclo de alta iniciado em setembro de 2024. No comunicado, o tom foi de cautela, com foco em observar os efeitos defasados do atual patamar de juros. Além disso, o comitê destacou um cenário externo adverso, inflação acima da meta e um mercado de trabalho ainda dinâmico. Assim, a taxa básica deve permanecer inalterada até o fim do ano. No entanto, segundo as expectativas de mercado, embora bem reduzida, ainda existe a possibilidade de novos ajustes caso surjam surpresas que impactem a economia doméstica.

Em julho, as projeções para a inflação brasileira continuaram surpreendendo, com expectativas sendo gradualmente reduzidas ao longo do mês. O atual patamar restritivo da Selic vem impactando, de forma cada vez mais evidente, o ritmo de desaceleração do IPCA. Os resultados de julho, somados aos meses anteriores, reforçam essa percepção e sustentam revisões positivas nas estimativas. Ainda assim, os cenários projetados indicam espaço tanto para eventuais novas pressões inflacionárias quanto para avanços mais expressivos no controle de preços, a depender da evolução dos contextos interno e externo.



PALAVRAS DO GESTOR

Cenário Imobiliário

Foram comercializadas 4.729 unidades em Fortaleza e Região Metropolitana, representando um aumento de 10% em relação ao mesmo período de 2024. O VGV (Valor Geral de Vendas) do setor chegou a R\$ 1,1 bilhão, 16% acima do ano anterior. Desde 2019, quando a empresa iniciou o monitoramento desse segmento, o crescimento acumulado já chega a 237%.

No consolidado geral do mercado, o setor imobiliário cearense registrou a venda de 7.073 unidades, com um VGV total de R\$ 2,8 bilhões, representando um crescimento de 5,83% em relação ao primeiro semestre de 2024.

Outro destaque do período foi o desempenho dos imóveis compactos de luxo, um nicho que vem ganhando força em Fortaleza. Em 2024, foram lançadas 751 unidades durante todo o ano. Já nos primeiros seis meses de 2025, 564 unidades foram lançadas, e a previsão é que mais 1.683 unidades entrem no mercado nos próximos dois meses. O movimento reforça a demanda crescente por imóveis bem localizados, com metragens entre 21m² e 50m², ideais para quem busca praticidade sem abrir mão de conforto e sofisticação.

Fonte: Flash imobiliário (Lopes Immobilis)



Informações Gerais



Objetivo do Fundo

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

Patrimônio Líquido

R\$24.637.428,24

Quantidade de cotas

184.909,62062

Data base Jul/25

Valor da Cota

R\$133,24038066

Dados Periódicos

	JUL/24	AGO/24	SET/24	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	JAN/25	FEB/25	MAR/25	ABR/25	MAI/25	JUN/25	JUL/25
COTA (R\$)	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	R\$133,24
PL (MM)	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	R\$24,63

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 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:

23 - Total: R\$11 MM

VGv Permuta:

R\$36.6 MM

Percentual de permuta : 16%

Unidades à venda:

45 - Total: R\$25.6 MM

Capital Investido:

R\$ 14.817.000

Unidades da permuta: 72, sendo 24 por torre.

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.



MOOD PRAIA DO FUTURO

Empreendimento

PANORAMA GERAL DAS VENDAS

Até o mês de julho de 2025, o empreendimento localizado na Praia do Futuro registrou 23 unidades vendidas, ampliando o percentual comercializado para 32% das 72 unidades disponíveis. O desempenho de julho foi o melhor do ano, com 5 novas vendas e um incremento no VGV para R\$ 10,99 milhões, demonstrando retomada consistente após um período de estabilidade entre abril e junho, quando as vendas se mantiveram em 2 unidades por mês. Esse movimento reforça o potencial do projeto em captar a demanda reprimida de compradores da faixa médio-alta.

O resultado ganha ainda mais relevância quando comparado ao desempenho do mercado residencial vertical de Fortaleza no mesmo período. Em junho de 2025, o setor registrou 571 unidades vendidas e um VGV de R\$ 338 milhões, crescimento de 107% sobre o mês anterior. Essa forte recuperação indica que o apetite por imóveis voltou a ganhar força, especialmente em localizações estratégicas, mesmo diante da manutenção de juros em patamares elevados e do aumento dos descontos médios nas negociações.

A Praia do Futuro permanece entre as áreas mais atrativas da cidade, unindo valorização imobiliária contínua, novos investimentos em infraestrutura e apelo turístico crescente. Para manter o ritmo de aceleração da velocidade de vendas (VSO), torna-se essencial intensificar campanhas comerciais e explorar diferenciais do projeto, como vista privilegiada, padrão construtivo e serviços agregados. Assim, o empreendimento poderá capturar o bom momento do mercado e consolidar-se como uma das referências residenciais da região ainda em 2025.

VENDAS - CONSOLIDADO



