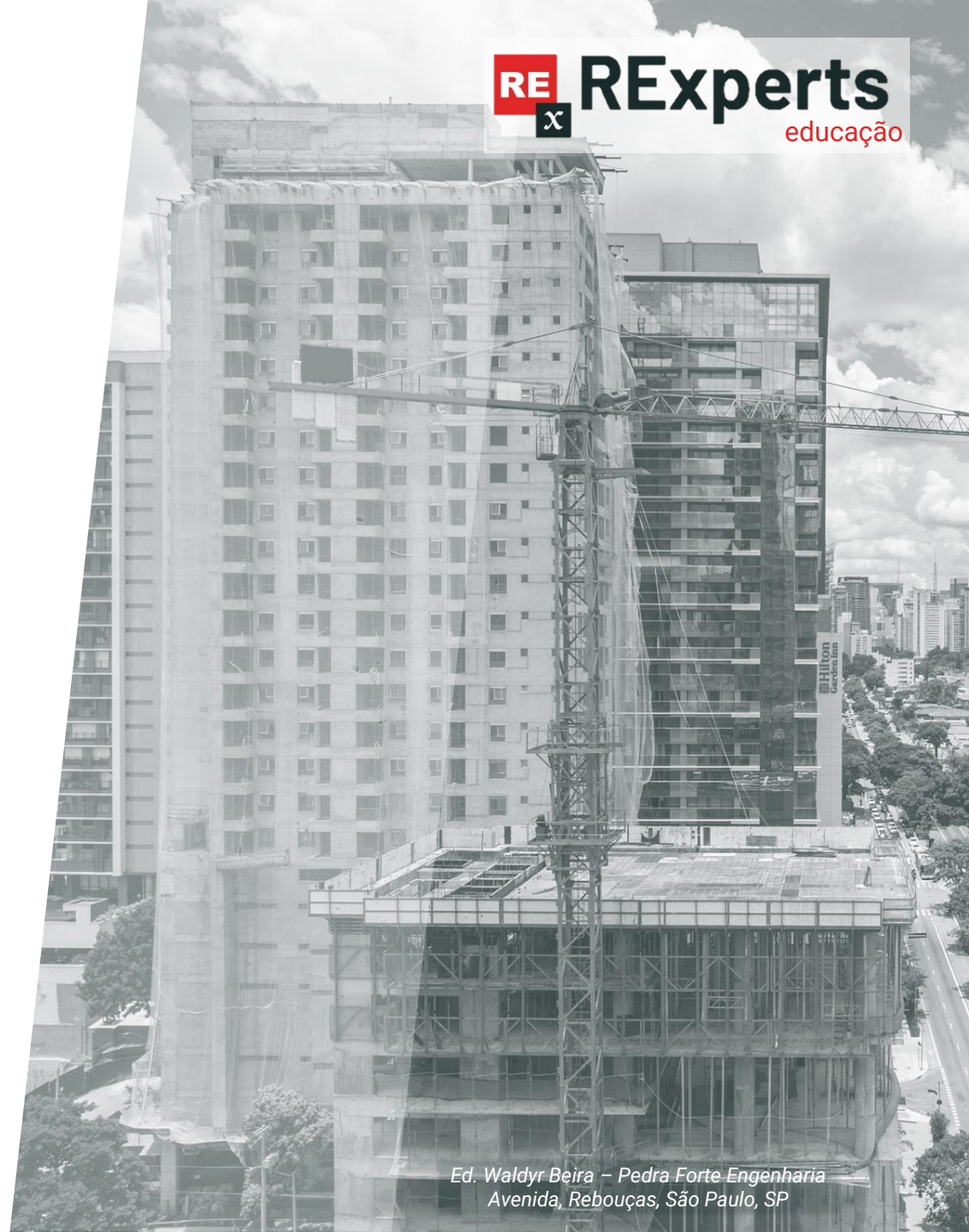




VGX CLUB

Atualização de Indicadores do Mercado

Setembro de 2023



AVISO LEGAL

Princípios e Ressalvas

- As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosamente lidas. O Relatório objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:
- Os honorários fixos profissionais da RExperts não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório;
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos indicados pela Equipe de Gestão e assumidos como verdadeiros e corretos pela Consultoria;
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os imóveis ou negócio em questão, que não os listados no presente Relatório;
- O Relatório está sujeito às condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, se houver, e podem afetar as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo;
- O Relatório foi elaborado pela RExperts e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões;
- A RExperts assume total responsabilidade sobre o procedimento para a Avaliação, no exercício de suas honrosas funções;
- Os controladores/administradores da Companhia envolvida (cliente) não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste trabalho.

Limitações de Responsabilidade

- Para elaboração deste Relatório, a RExperts utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela Equipe de Gestão da Companhia ou obtidos de outras fontes. Sendo assim, a RExperts assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade;
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria ou due diligence contábil, financeira, legal, fiscal ou de qualquer espécie dos imóveis ou da Companhia. Os resultados de tais procedimentos, caso realizados, poderiam alterar as análises e conclusões deste Relatório;
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório;
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da RExperts;
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados operacionais futuros da empresa podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis na ocasião da emissão deste documento;
- Esta análise não reflete eventos e seus impactos ocorridos após a data de emissão deste documento;
- A RExperts não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso deste Relatório;
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, serem extraídas conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.

RExperts Consultoria e Educação Ltda.

CNPJ: 28.115.991/0001-77

CRECI/SP nº 36475-J

Contato:

+55 (11) 94245-8240

contato@RExperts.com.br

Endereços:

- Av. Brasil, 1500 – Santo Antonio Americana/SP - CEP 13465-810
- Av. Pedroso de Moraes, 433 – Cj. 121 Pinheiros - CEP: 05419-000 São Paulo – SP – Brasil

Equipe Responsável:

Guilherme Nunes Lapo

guilherme@RExperts.com.br

Giuliano Cadaval Tognetti

giuliano@RExperts.com.br

Antonio Abrahão Júnior

antonio@RExperts.com.br

Caio Pinheiro Zuñiga

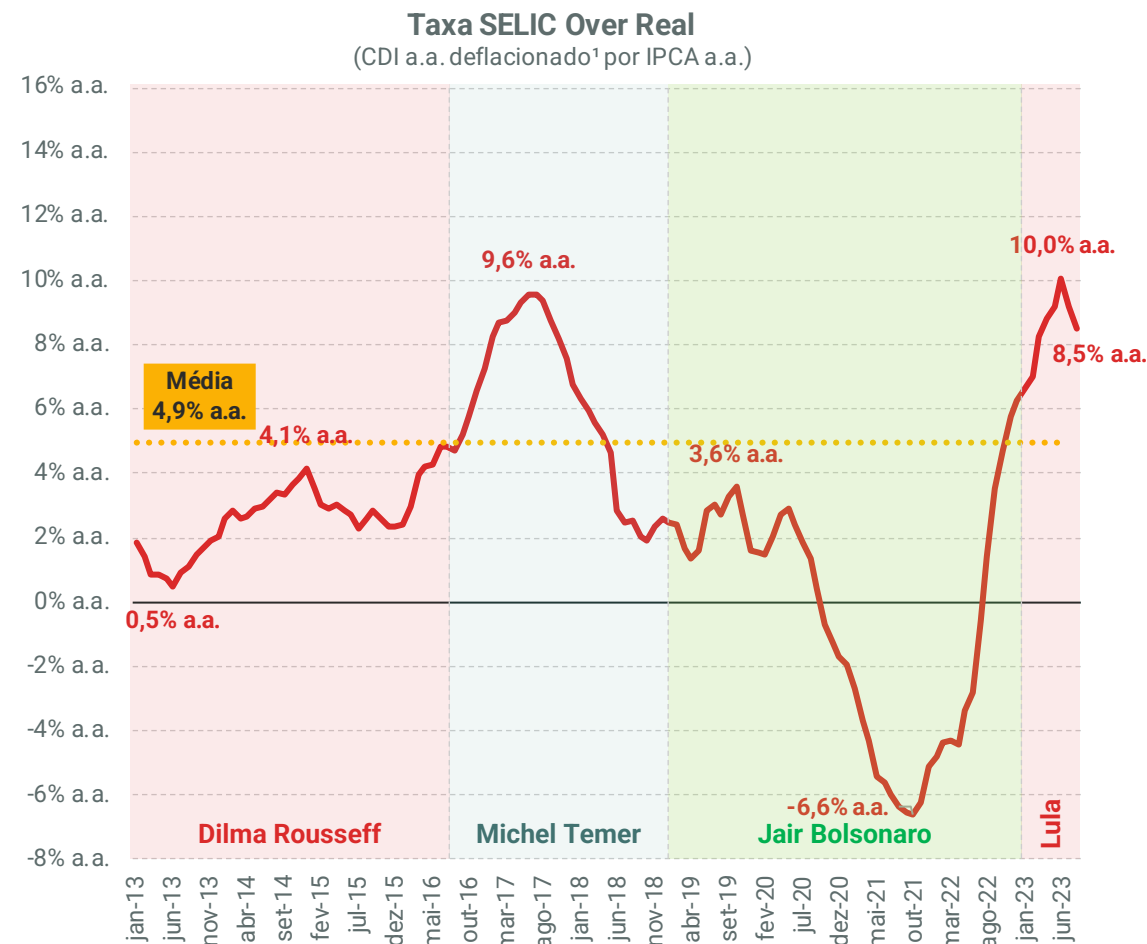
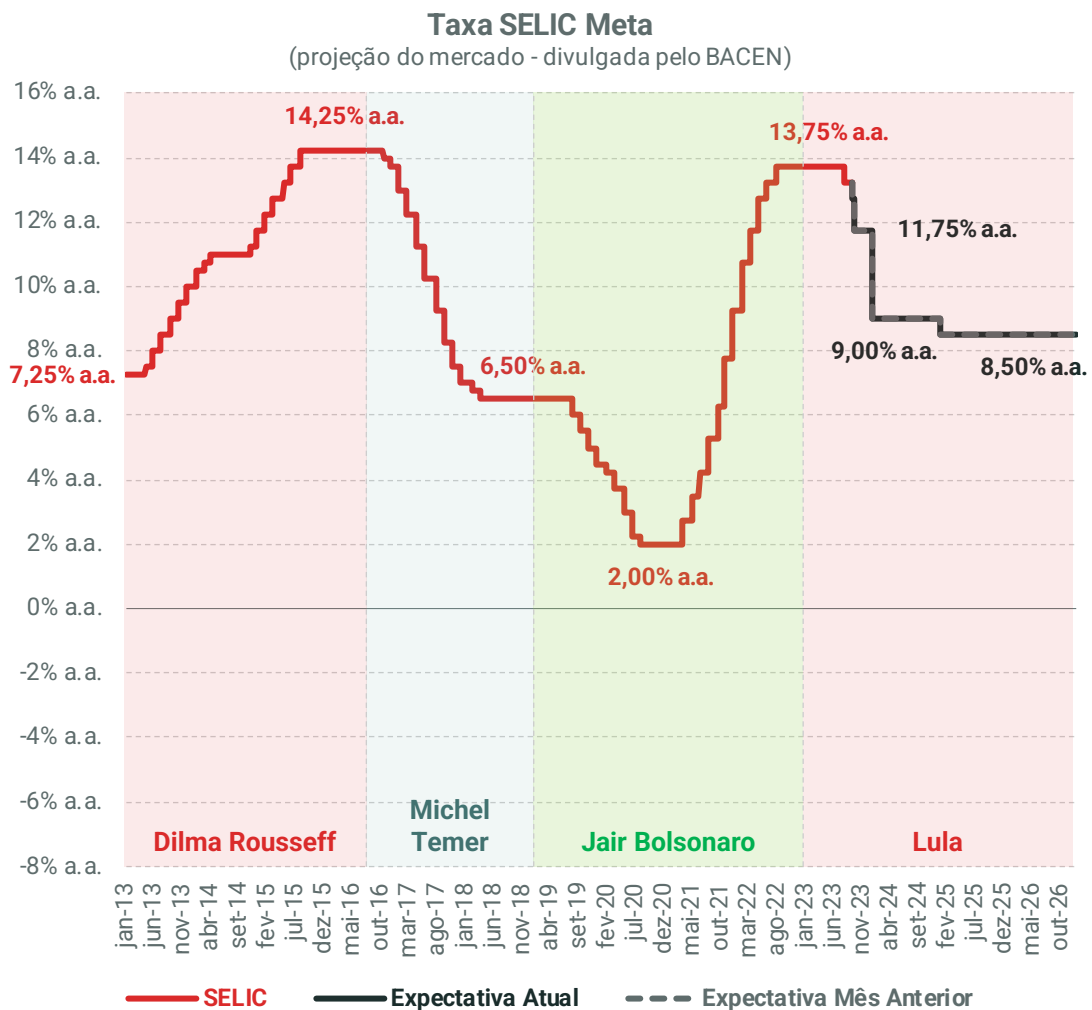
caio@RExperts.com.br

André Baeta Neves Resende

andre@RExperts.com.br

TAXA BÁSICA DE JUROS (TAXA SELIC)

Os juros reais da economia continuam em patamares elevados (~8,5% a.a.), mesmo após quedas consecutivas nos últimos dois meses.

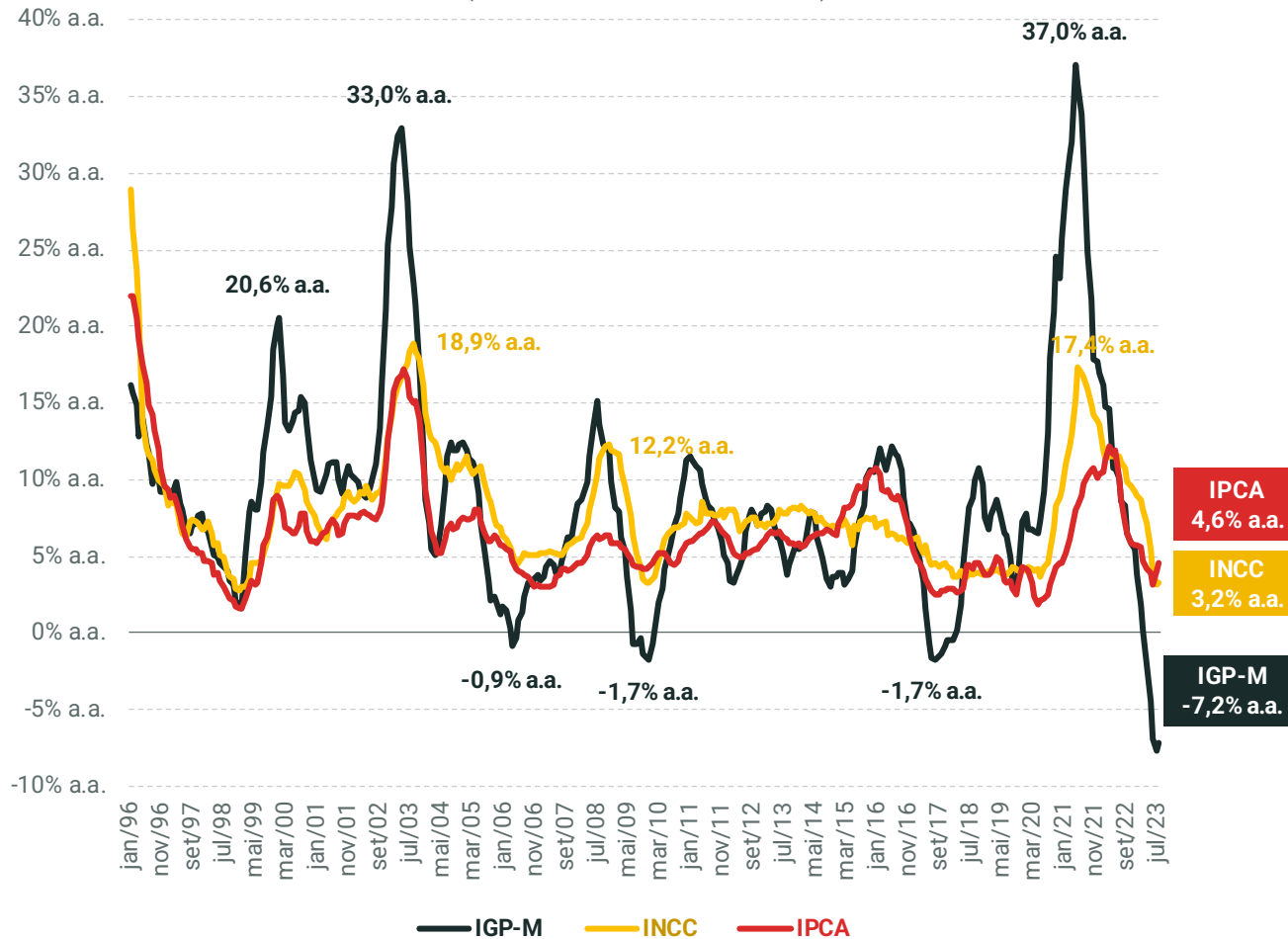


¹Calculou-se o CDI a.a. deflacionado através da Fórmula de Fisher. Fonte: Sistema Gerenciador de Séries Temporais do Banco Central e Boletim FOCUS de 08/09/2023.

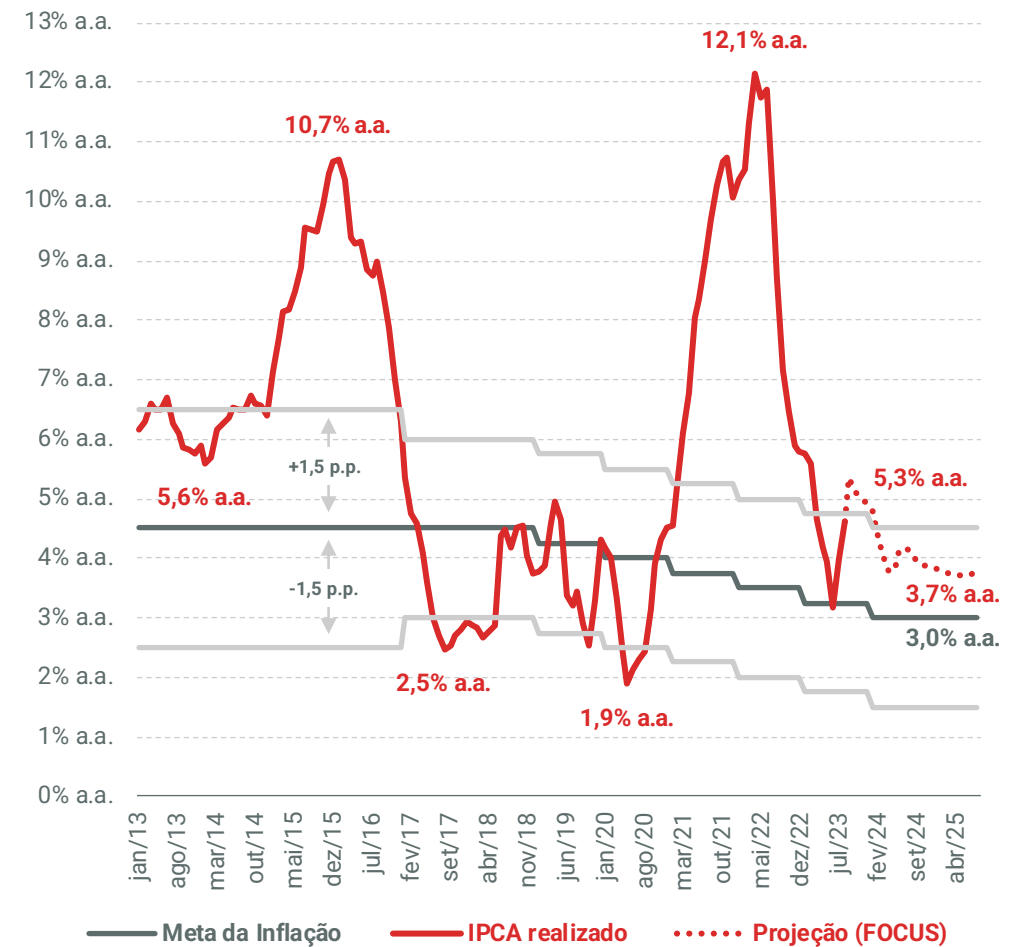
INFLAÇÃO NO BRASIL

Desde mar/23, a inflação brasileira (IPCA) tem se mantido dentro do intervalo da meta de inflação para 2023 (entre 4,75% – 1,75% a.a.).

Índices de Inflação
(Taxas acumuladas em 12 meses)



IPCA e Meta para Inflação

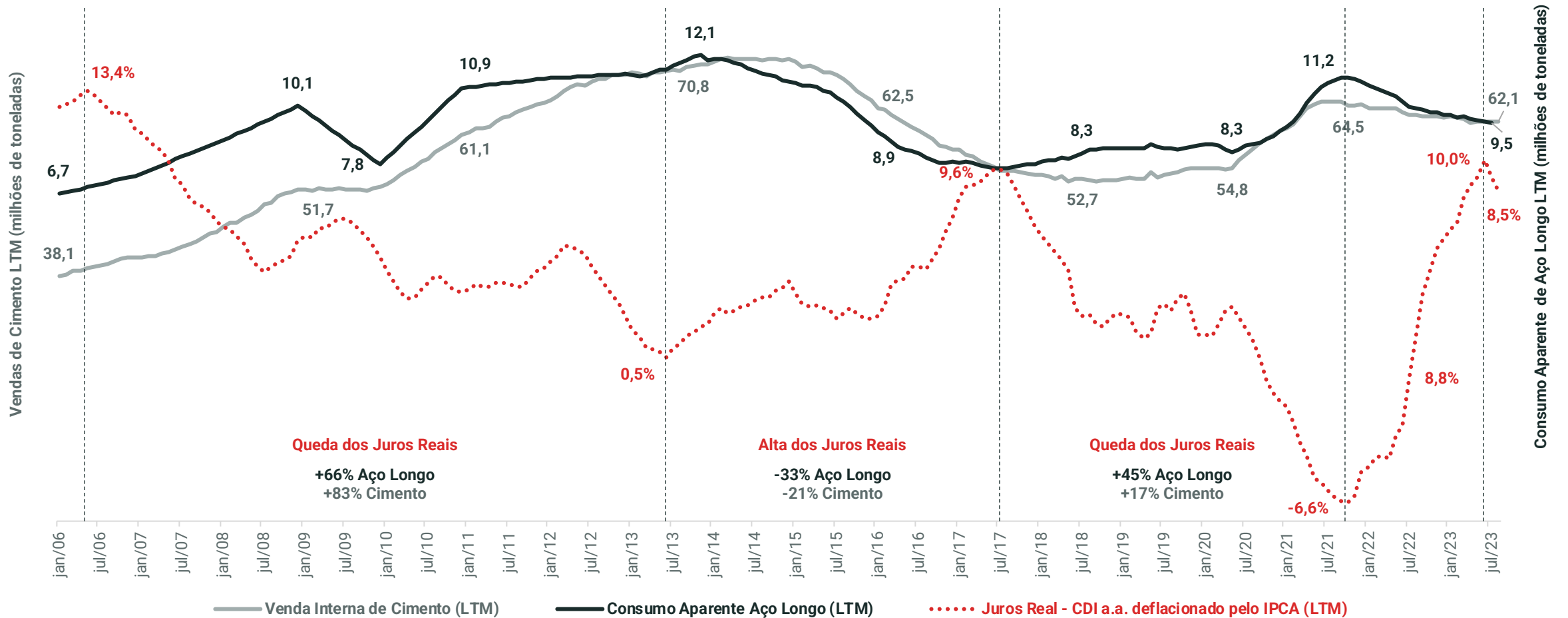


Fonte: Sistema Gerenciador de Séries Temporais do Banco Central e Boletim FOCUS de 08/09/2023.

CICLO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Apesar do aumento dos juros reais, os níveis de cimento e aço longo se mantêm em patamares relativamente elevados.

Venda Interna de Cimento e Consumo Aparente de Aço Longo versus Juros Reais



Fonte: Instituto Aço Brasil, Sindicato Nacional da Indústria do Cimento e Sistema Gerenciador de Séries Temporais do Banco Central.

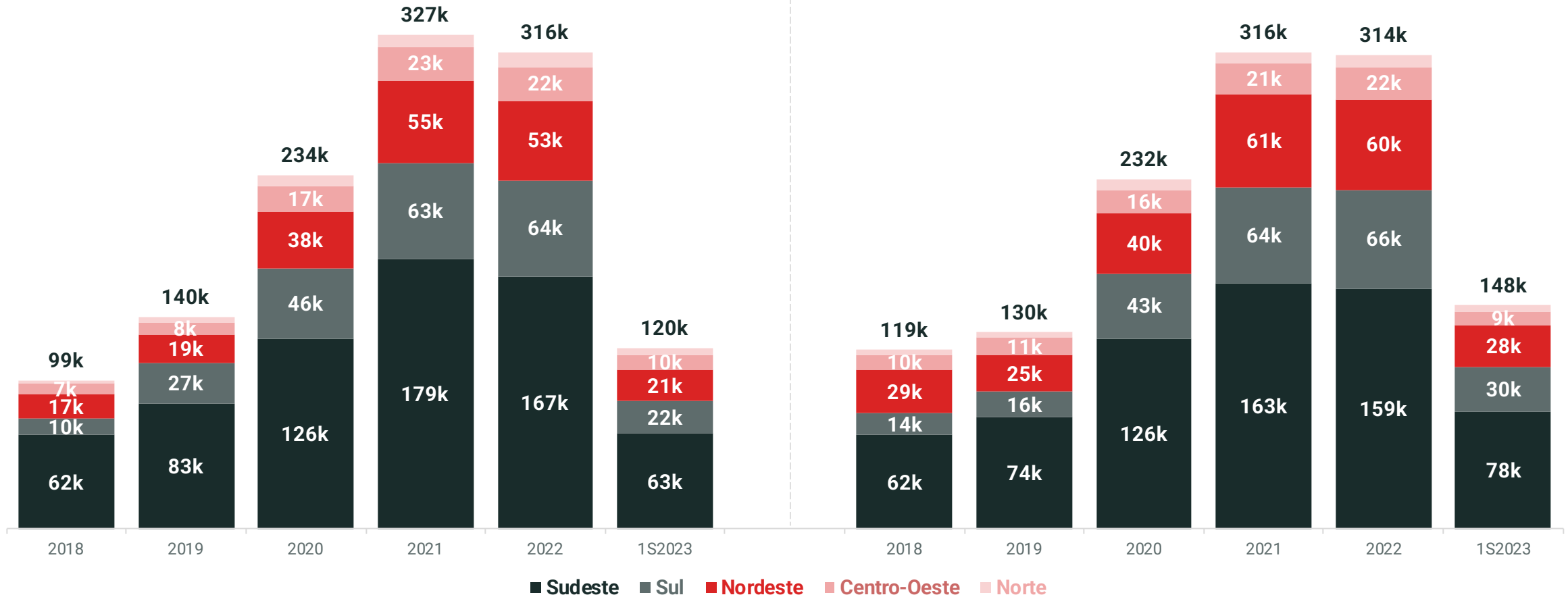
OFERTA E DEMANDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

Ao analisar os lançamentos e vendas, observa-se que, desde o início de 2023, as unidades vendidas superam as unidades lançadas.

Unidades Residenciais | Lançamentos vs Vendas

Unidades Residenciais Lançadas

Unidades Residenciais Vendidas



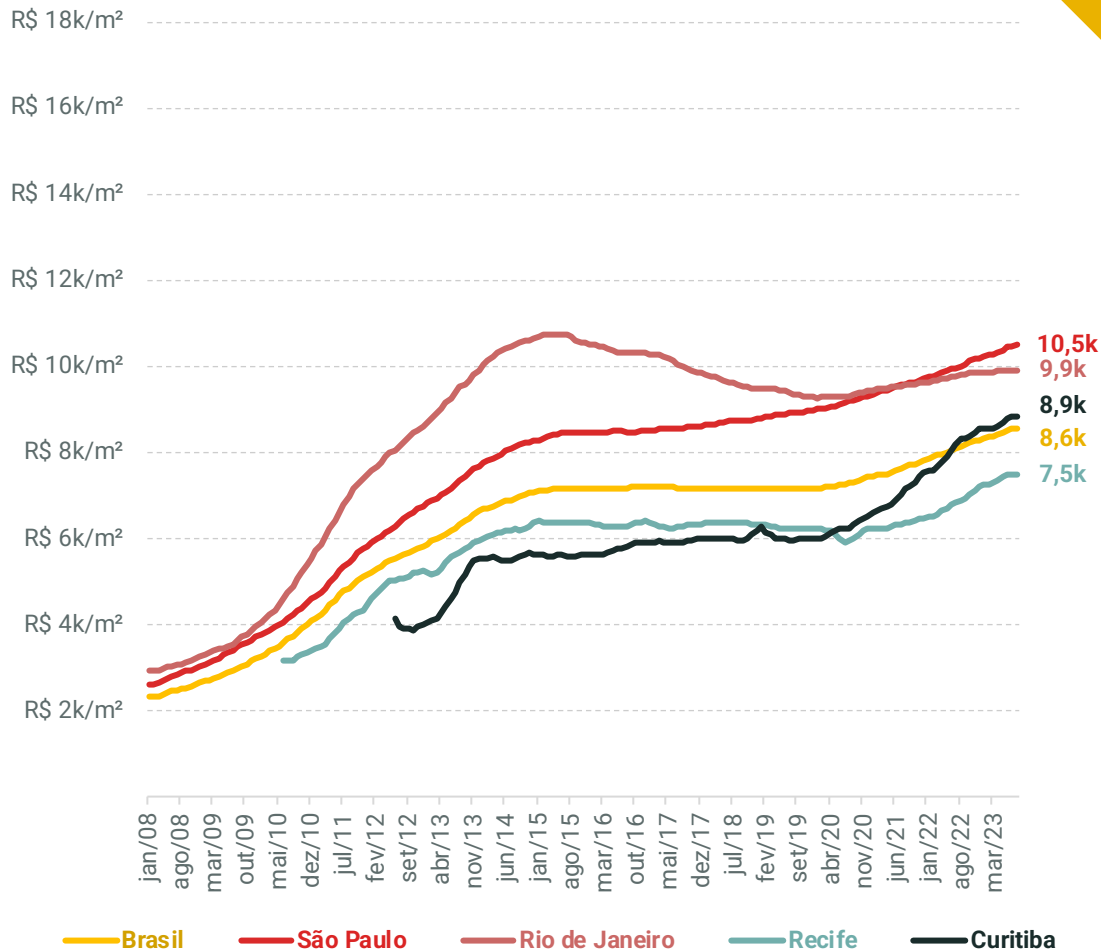
Fonte: Relatório Indicadores Imobiliários Nacionais 2T2023 (Brain Inteligência Estratégica).

PREÇOS DE VENDA POR M² | RESIDENCIAL

Desde 2008, os preços de venda ajustados pelo IPCA tiveram uma valorização real, mesmo com a relevante queda nos últimos 10 anos.

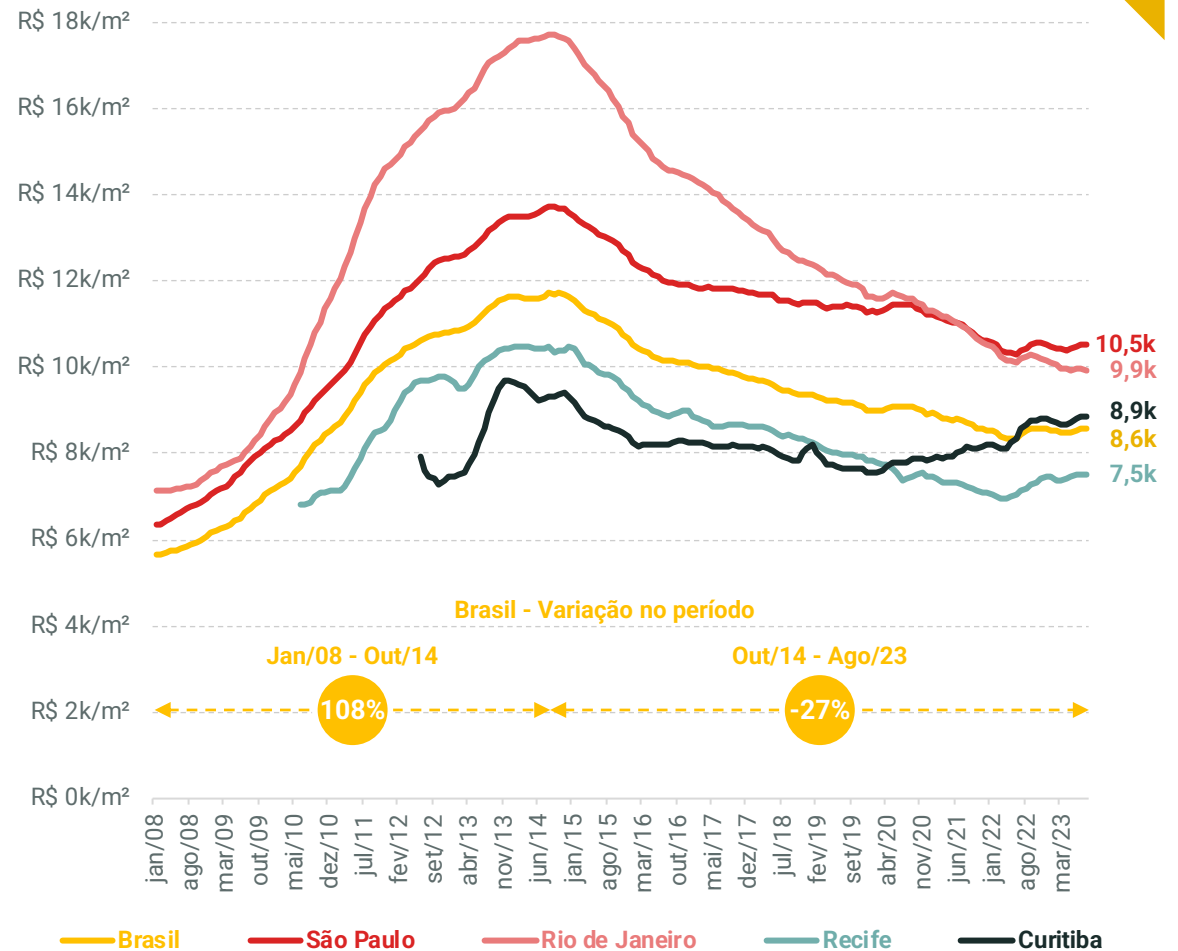
Preço de Venda por m² | Evolução Nominal (R\$/m²)

Nominal



Preço de Venda por m² | Evolução Ajustada por IPCA (R\$/m²)

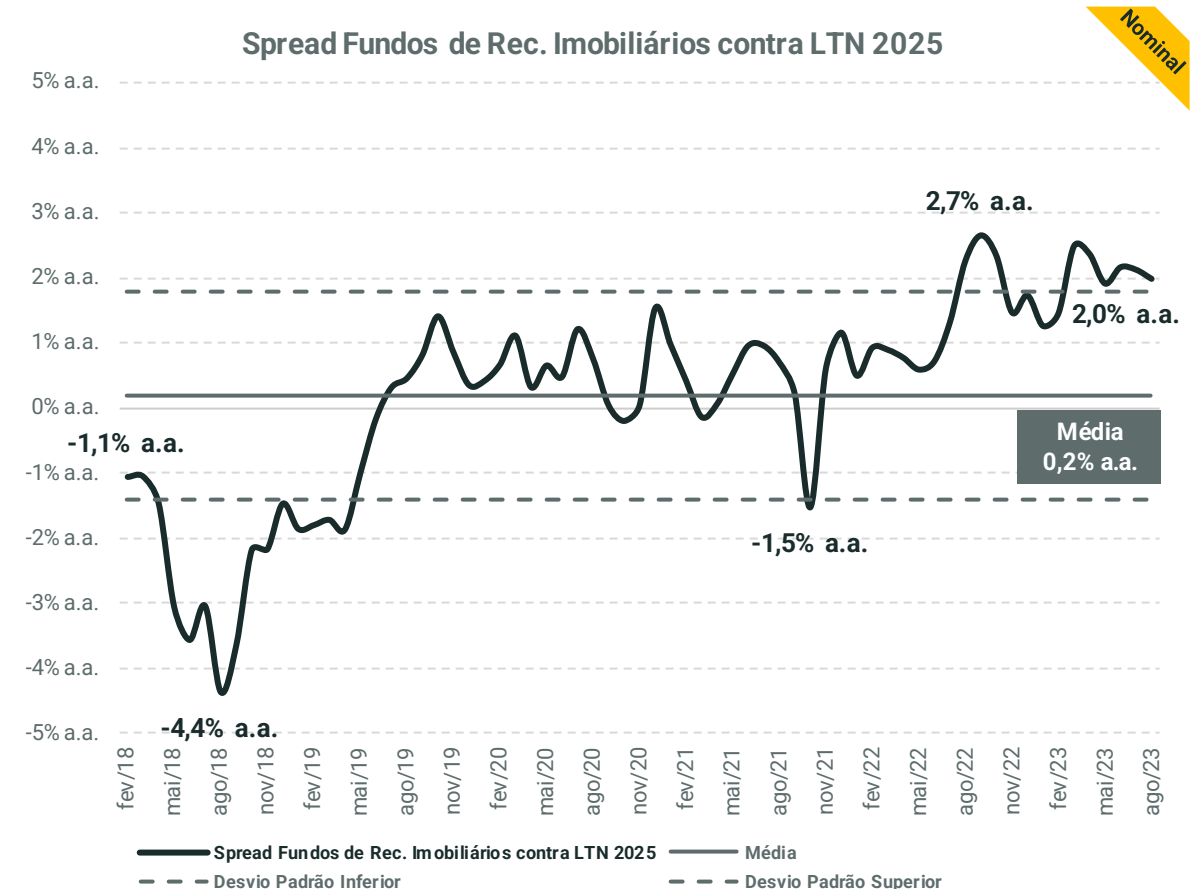
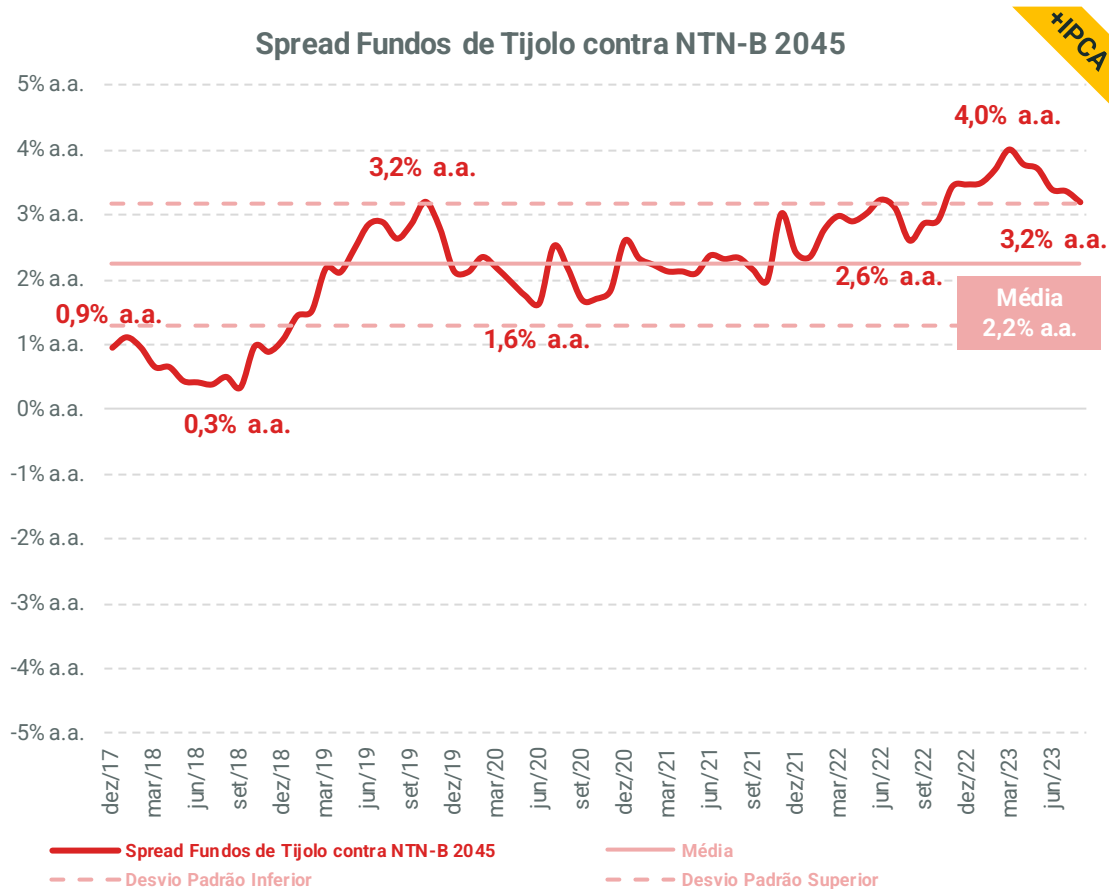
+ IPCA



Fonte: Índice FipeZap (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Fipe e ZAP Imóveis).

SPREAD DIVIDEND YIELD DOS FIIS CONTRA TRADE-OFFS

Quanto maior o spread entre o Dividend Yield dos fundos e o cupom do título público analisado, mais atrativo fica investir nos FIIs.



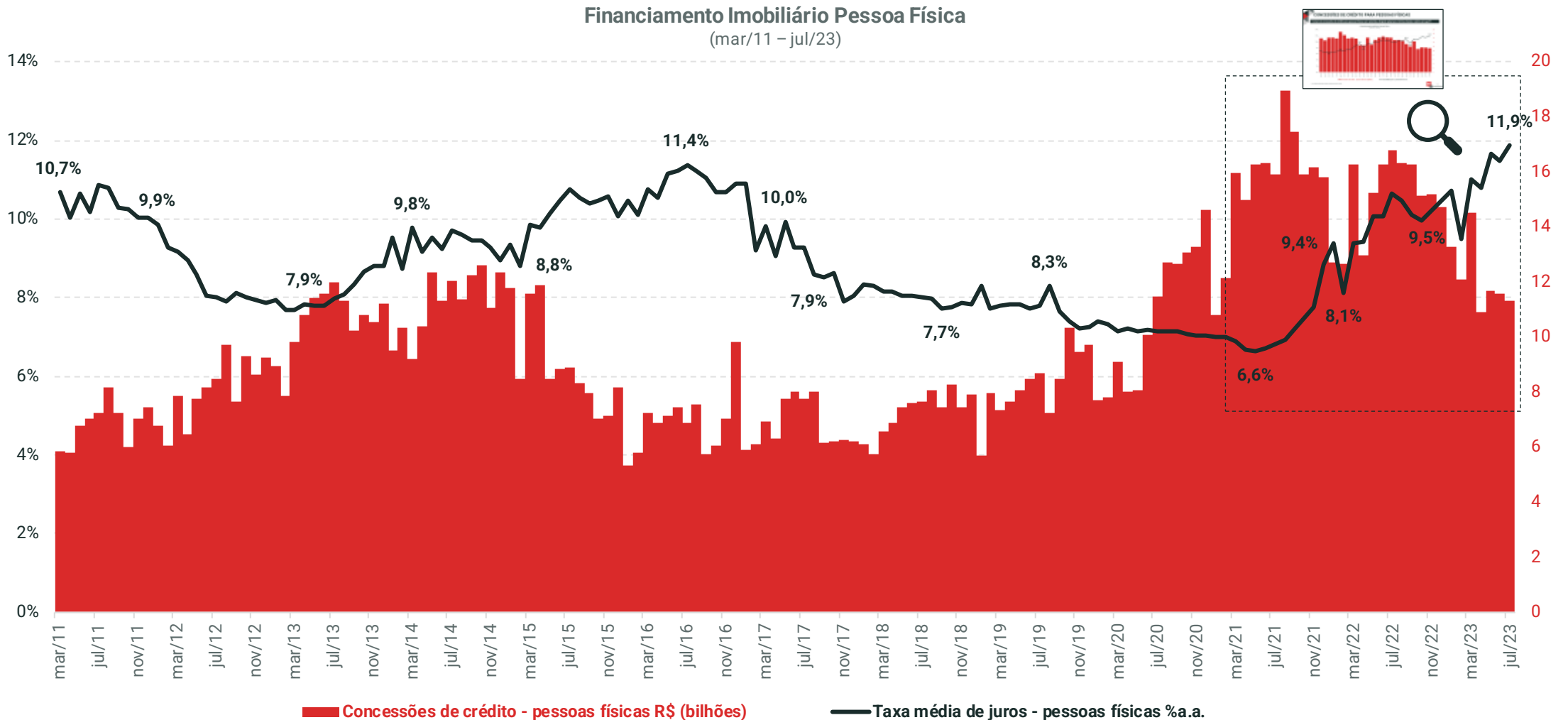
Analisando o prêmio de risco médio dos **fundos de tijolo que compõem o IFIX**, visualizamos um prêmio contra a NTN-B 2045 **ainda atraente** (~3,2%), apesar da queda desde março/23, e no mesmo patamar de um desvio padrão da média histórica dos últimos anos.

Enquanto que, analisando o prêmio de risco médio dos **fundos de recebíveis imobiliários que compõem o IFIX**, visualizamos um prêmio contra a LTN 2025 **menos atraente** (~2,0%) que dos FIIs de tijolo, mesmo estando acima de um desvio padrão da média histórica dos últimos anos (~1,8%).

Os spreads apresentados são brutos, ou seja, consideram os cupons dos títulos públicos antes dos impostos. Ao calcular o spread com os cupons líquidos dos títulos públicos federais, entende-se que o spread analisado pode aumentar, uma vez que os FIIs ainda têm isenções fiscais. Fonte: Economática e Tesouro Nacional (último dia útil do mês).

CONCESSÕES DE CRÉDITO PARA PESSOAS FÍSICAS

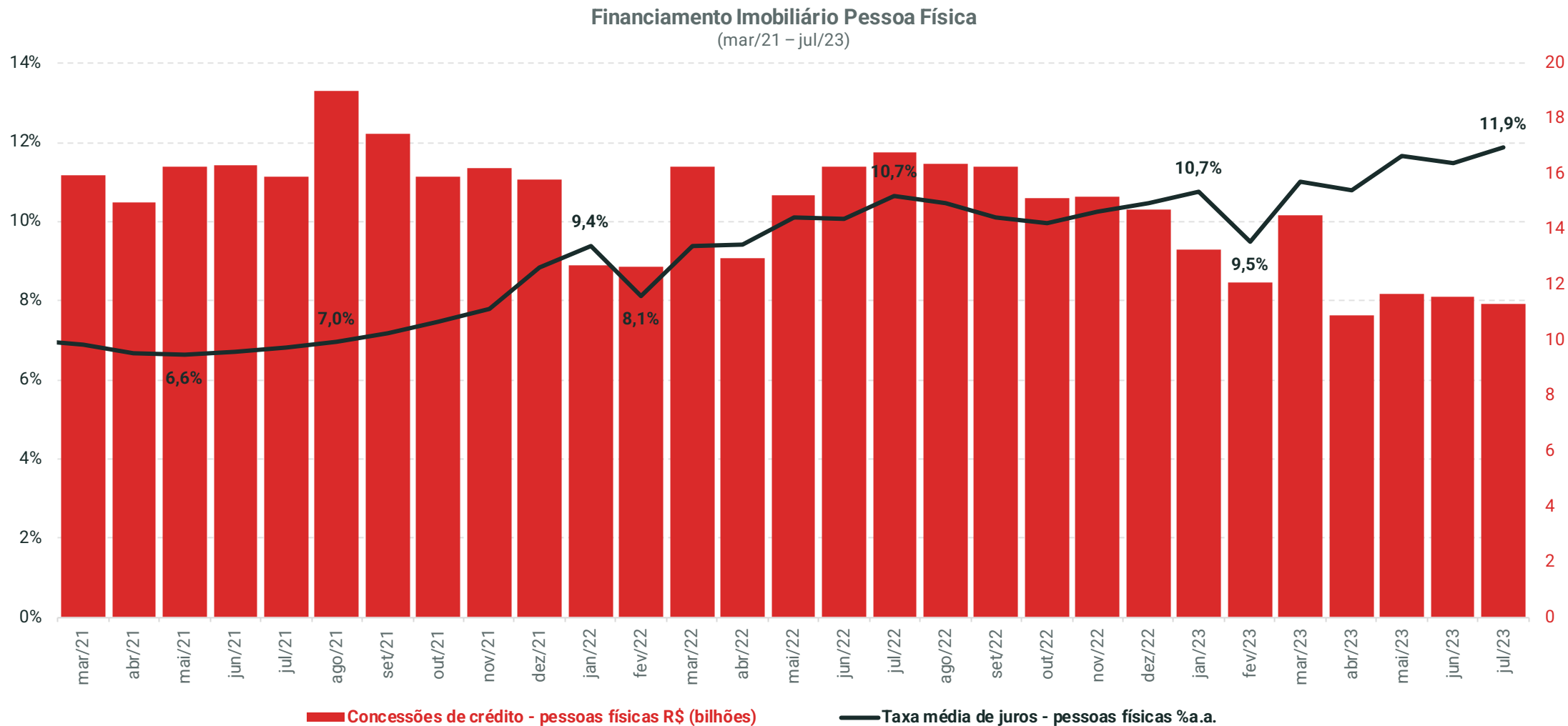
O volume de concessões de crédito para pessoas físicas vem reduzindo, atingindo patamares mínimos desde a máxima em ago/21.



Fonte: Sistema Gerenciador de Séries Temporais do Banco Central.

CONCESSÕES DE CRÉDITO PARA PESSOAS FÍSICAS

O volume de concessões de crédito para pessoas físicas vem reduzindo, atingindo patamares mínimos desde a máxima em ago/21.

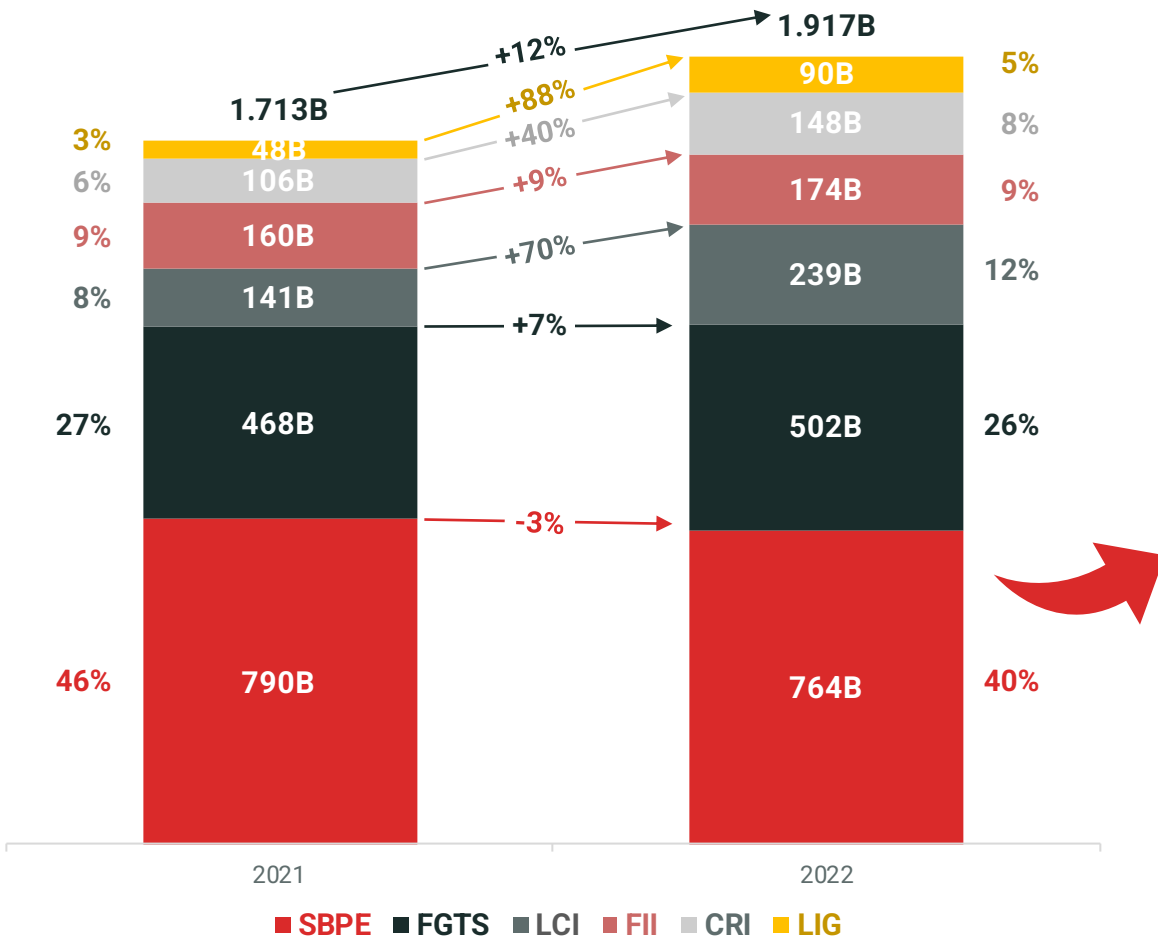


Fonte: Sistema Gerenciador de Séries Temporais do Banco Central.

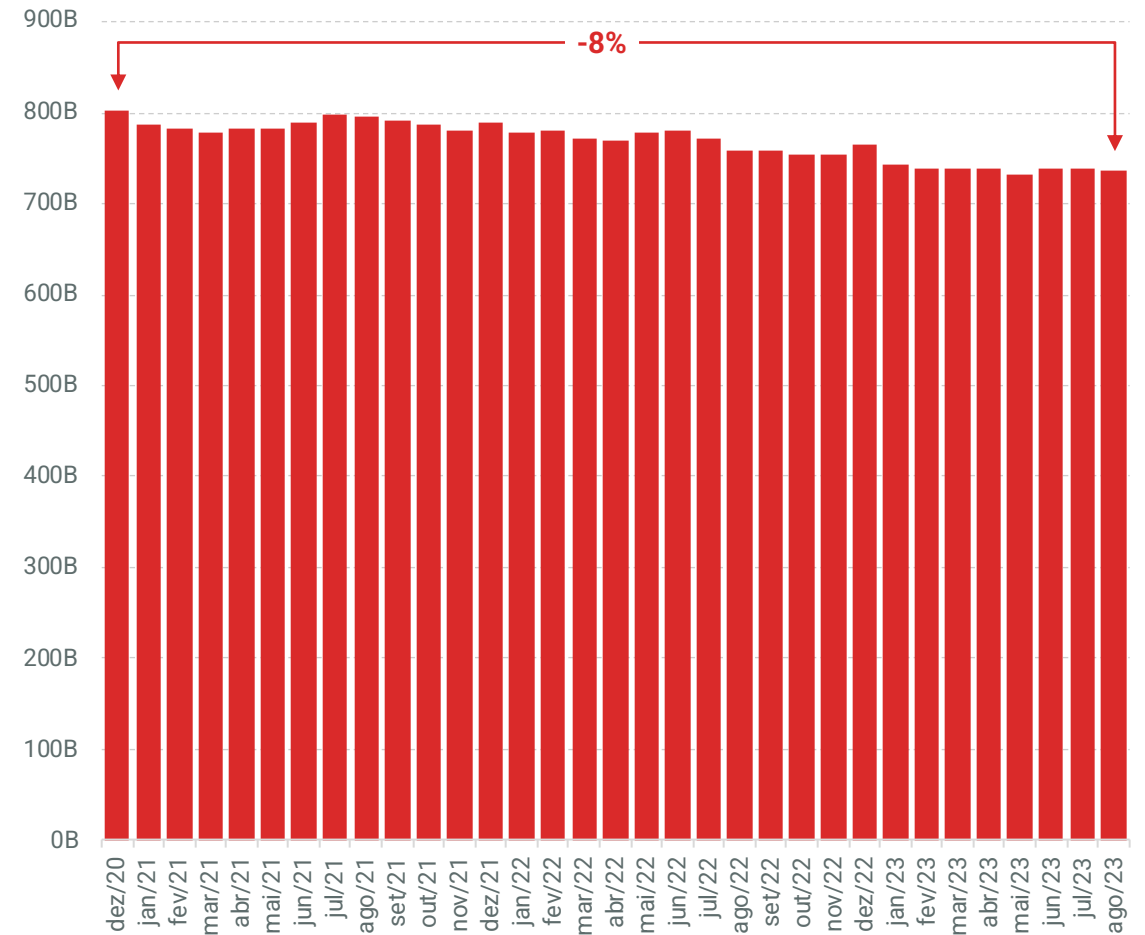
ESTRUTURAS DE FUNDING NO MERCADO

As estruturas de funding via FGTS e SBPE ainda são os principais e maiores fundings para o mercado imobiliário.

Estrutura de Funding (2021-2022)



Saldo SPBE (Bilhões de R\$)
(dez/20 - atual)



Fonte: Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) e Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP).



RE_x RExperts

O RExperts é uma casa independente, focada no setor de investimentos em Real Estate e Ativos Reais, com mais de 8 anos de mercado.

Acreditamos que promovendo o profissionalismo e sofisticação do mercado imobiliário, contribuiremos com o desenvolvimento do Brasil.

Entendemos que a qualificação desse setor favorece a geração de empregos, promove educação financeira, incentiva investimentos em infraestrutura, reduz o déficit habitacional e possibilita o desenvolvimento da sociedade.

Contato:
+55 (11) 94245-8240
contato@RExperts.com.br

Consultoria

Consultoria Diagnóstica.

O RExperts auxilia nossos clientes através de análises de viabilidade de projetos, assessoria de negócios, pesquisas de mercado, análise de produtos e estruturação de estratégias financeiras. Temos o posicionamento de “consultoria com visão de empreendedor” que, aliado com a didática advinda do nosso braço educacional, proporciona uma combinação única de *expertise* nos mercados imobiliário e de capitais de forma clara para os nossos clientes.

Análise de Viabilidade.

Saiba mais em: RExperts.com.br

Assessoria

Operações Estruturadas.

Desinvestimentos.

Captação de Recursos.

Fusões e Aquisições.

Desenvolvimento de Negócios.

Private Equity.

Educação



Economia e
Finanças



Investimentos e
Viabilidade



Fundos de
Investimento



Custos e
Orçamentos

● REXPERTS EM NÚMEROS

+60

CLIENTES

+150

PROJETOS DE CONSULTORIA
ENTREGUES

+60M

EM VGV DE
EMPREENDIMENTOS
PRÓPRIOS

+2500

LIVROS VENDIDOS

+1500

ALUNOS DOS CONTEÚDOS DE
EDUCAÇÃO ONLINE

+100

ARTIGOS PUBLICADOS

+5000

LEITORES DA NEWSLETTER

+12

CURSOS DE REAL ESTATE
DISPONÍVEIS