

15 DE NOVEMBRO 2023

O FOCO VGV é um resumo com as principais informações econômicas que você precisa saber, preparados a partir do REMO (Real Estate Montly Overview, da RExperts).

Recomendamos que imprima para melhor leitura.

**IBOVESPA**  
Ago: -2,93%  
YTD: 3,11%

**IMOB:**  
-6,09%

**IFIX:**  
+1,97%

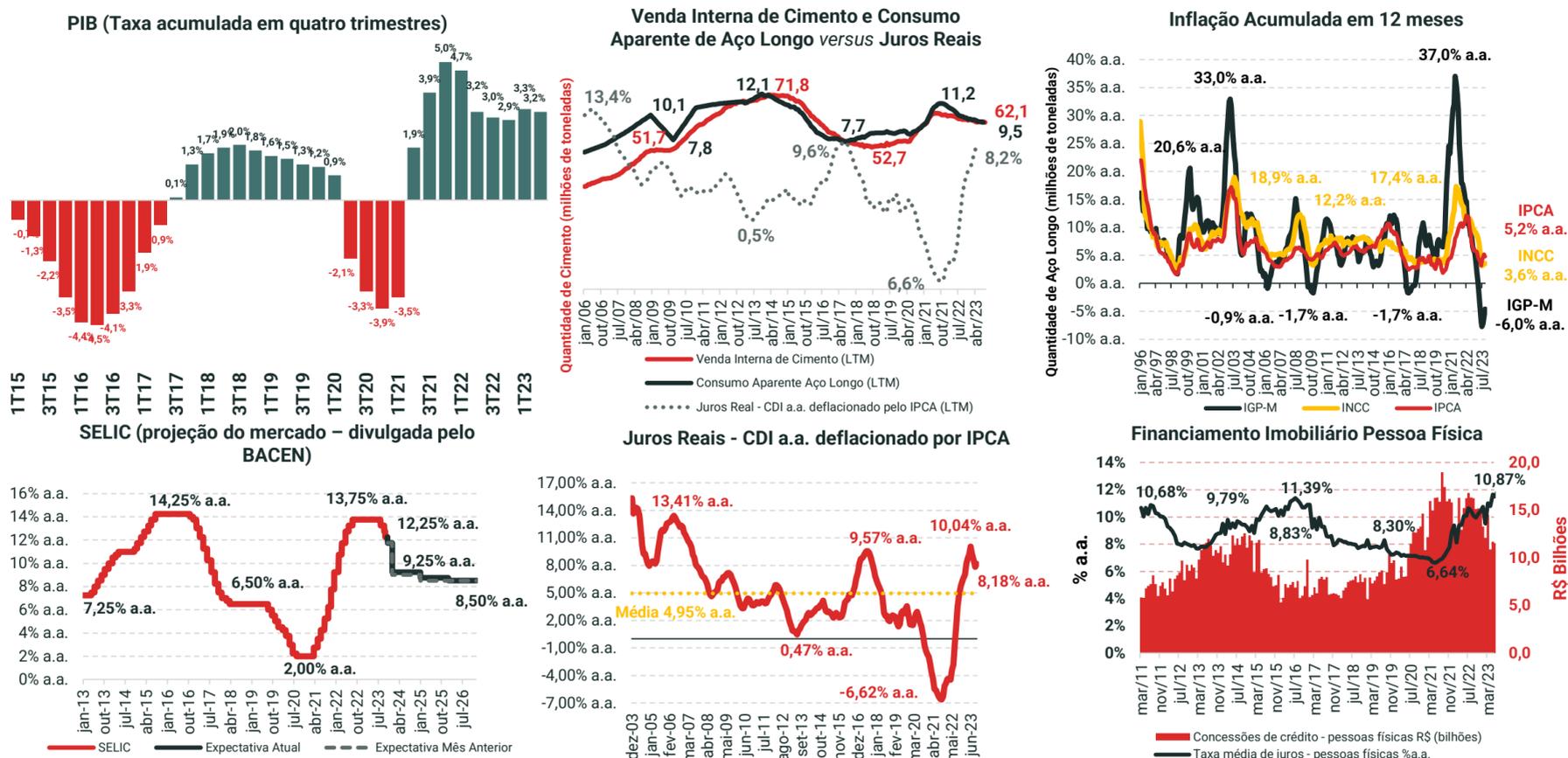
**Financiamento Imob. p/ PF: 10,87% a.a.**

	set/23	out/23	12M	YTD
IPCA	0,26%	0,24%	4,82%	3,75%
IGP-M	0,37%	0,50%	-4,57%	-4,46%
INCC	0,34%	0,20%	3,57%	3,10%
Dólar	1,74%	1,00%	-3,79%	-3,07%

## Destaques FOCO VGV 23.11

- O IBGE divulgou, no dia 1º de setembro, o resultado do PIB do 2º trimestre, a taxa acumulada em quatro trimestres foi 3,2%, ante 3,3% no 1ºT. O crescimento foi **puxado** pela **alta no setor de serviços** (0,6%), que **representa ~ 70%** do índice;
- O **IGP-M** apresentou variação de **+0,50%**, ante o mês anterior **+0,37%**, apresentando um **acumulado em 12 meses de -4,6%**;
- O **IPCA** apresentou alta de **0,24%**, ante 0,26% em setembro. No **acumulado de 12 meses** a variação foi de **4,8%**;
- Em outubro, o **INCC** apresentou alta de **0,20%**, ante o mês anterior quando variou **0,34%**, resultando em um acumulado de 3,6% nos últimos 12 meses;
- O **dólar** encerrou o mês com **alta de 1,00%**, cotado em **R\$ 5,06**, porém apresenta uma baixa de -3,8% no acumulado em 12 meses;
- Neste mês, o Ibovespa apresentou **desvalorização (-2,93%)**, recuando para **113.144 pontos**. O IFIX encerrou o mês com **variação de -1,97%**, cotado em **3.156 pontos**;
- O índice **IMOB** apresentou **baixa de -6,09%**, cotado em 810 pontos;
- A taxa SELIC está em **12,25%**, com expectativa, segundo o Relatório Focus, de baixar para **11,75%** até o final de 2023;
- A **taxa de juros real** (CDI deflacionado pelo IPCA) apresentou variação positiva, atingindo a marca de **8,18% a.a.**, nos últimos 12 meses, ante **7,83% a.a. em setembro**;
- Apesar do patamar elevado dos juros reais, os níveis de **venda interna de cimento e o consumo aparente de aço longo** também se mantêm em **patamares relativamente elevados**. Entretanto, o consumo está diminuindo desde agosto de 2021;
- A **taxa de juros média para financiamentos imobiliários** um valor médio de **10,87% em out/23**.

## Gráficos e Séries Históricas



## REXNews 23.11 – Atualizações do Mercado Imobiliário

### wework Pioneiros no segmento de coworking, a WeWork pede RJ nos EUA

A WeWork foi fundada nos Estados Unidos em 2010 pelo israelense Adam Neumann e pelo estadunidense Miguel McKelvey. A ideia nasceu em 2008 quando, na crise, houve uma onda de demissões e assim muitos ex-funcionários precisavam de um espaço físico, com baixo custo, para buscar novas oportunidades. Desse modo, a dupla fundou a GreenDesk em 2008 para explorar o segmento de coworking, o sucesso foi grande e a empresa foi vendida para dar início a WeWork, em 2010.

O negócio da WeWork gira em torno de alugar prédios e salas comerciais em grandes centros empresariais para dividir os espaços e realocá-los. No início da operação, o cofundador, Adam Neumann, cativava investidores com um discurso inovador e visionário, dizendo renovar os espaços de trabalho eternamente. Nesse âmbito, obteve mais de US\$ 12 bilhões em investimentos de risco, sendo o SoftBank – grupo japonês, o principal investidor. Porém, ao mesmo tempo que cativava investidores, Neumann agia de maneira “dubiosa” como CEO da empresa, além de ser proprietário de alguns prédios alugados para a sua empresa, também recebeu empréstimos com juros baixíssimos da WeWork para, futuramente, adquirir mais prédios e alugar para a própria empresa.

A WeWork tinha planos de realizar um IPO no ano de 2019, mas, a abertura dos livros da empresa apresentou um resultado muito diferente do esperado. A empresa havia sido avaliada em US\$ 47 bilhões pelo SoftBank, ao mesmo

tempo que apresentou um prejuízo de US\$ 1,9 bilhões no ano anterior ao do planejado IPO (2018). Segundo o ex-CEO, Neumann, o valuation era explicado pelo tamanho e pela “espiritualidade” da empresa e não pelas suas receitas. Assim sendo, em meio a polêmicas envolvendo a contabilidade e as ações dos executivos, Neumann renunciou ao cargo de CEO (recebendo, claro, um “pacotão” na sua saída) e o IPO, que primeiramente havia sido adiado, foi revogado.

Mesmo assim, a WeWork abriu o capital na bolsa americana no final de 2021 com uma avaliação de aproximadamente US\$ 8 bilhões, bem menor à avaliação de US\$ 47 bilhões em 2019. Entretanto, o IPO não foi o suficiente para a empresa voltar aos trilhos, isso, pois a pandemia do COVID-19 modificou a cultura de trabalho que a WeWork se baseava, trazendo um modelo híbrido, no qual o Home Office virou uma prática comum. Dessa forma, as ações da WeWork caíram aproximadamente 98% em 2023 e, com dívidas de quase US\$ 19 bilhões, a empresa pediu recuperação judicial (RJ) nos EUA no início novembro.

Entretanto, por ser uma joint venture, com o SoftBank como sócio-majoritário, as operações da WeWork não sofrem alterações no Brasil. Segundo o relatório gerencial do Fundo VINO11, que tem a WeWork como locatária, a empresa segue adimplente com os compromissos perante o fundo. Além do fundo da Vinci, O Ourinvest Renda Estruturada (OURE11), o Multi Renda Urbana (HBRH11), o Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11), o BTG Pactual Corporate Office Fund (BRCR11) e o FII Torre Norte (TRNT11) também possuem ativos alocados para a WeWork.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ENTRE EM CONTATO: contato@rexperts.com.br ou (11) 94245-8240

CONTEÚDO EXCLUSIVO:

GRUPO VGV REXperts