

FEVEREIRO 2024

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

Recomendamos que imprima para melhor leitura.



IBOVESPA
Jan: -4,79%
YTD: -4,79%

IMOB:
-8,46%

IFIX:
+0,67%

Financiamento Imob. p/ PF: 10,77% a.a.

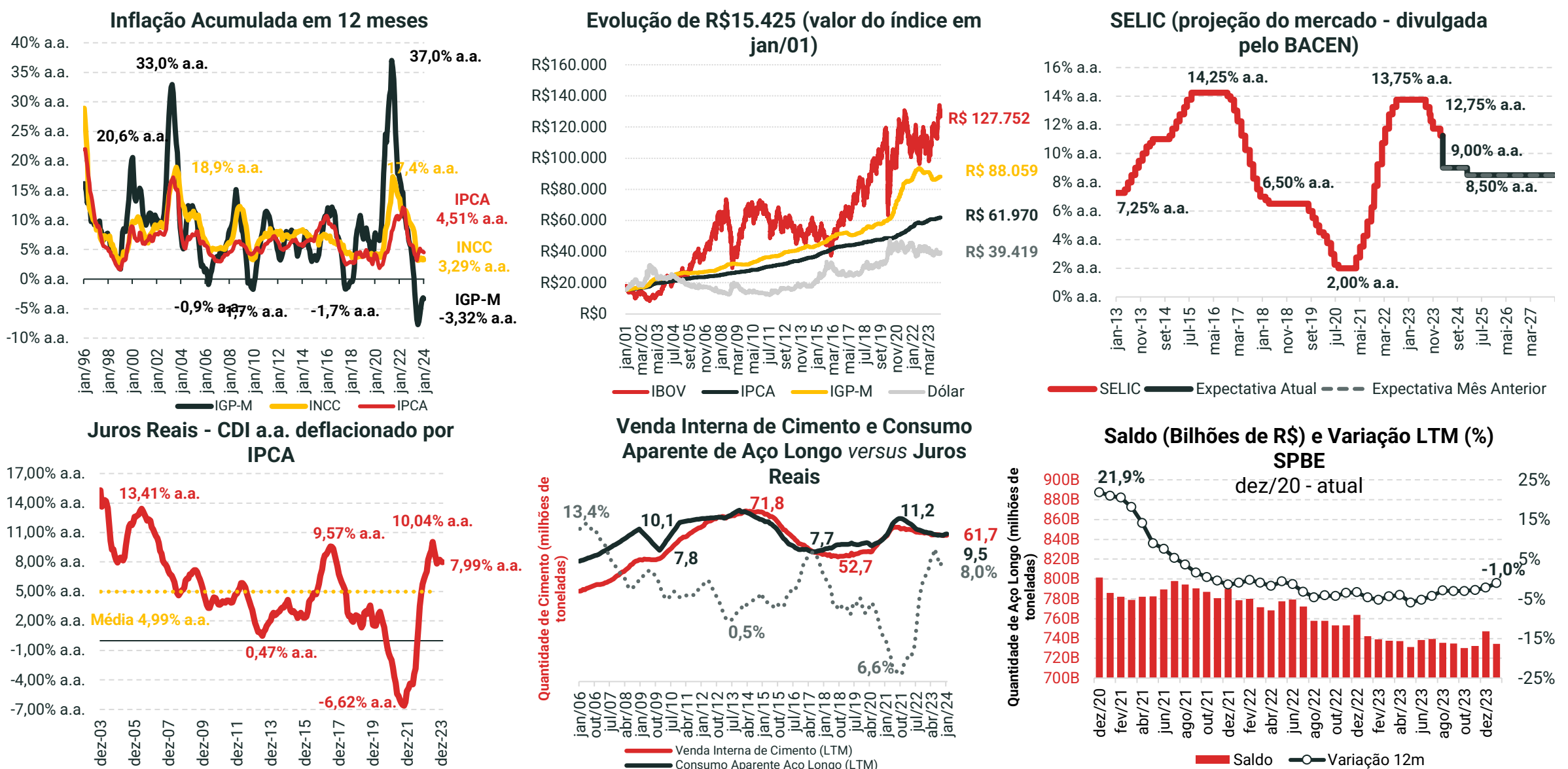
Dados referentes à nov/23

	dez/23	jan/24	12M	YTD
IPCA	0,56%	0,42%	4,51%	0,42%
IGP-M	0,74%	0,07%	-3,32%	0,07%
INCC	0,31%	0,27%	3,29%	0,27%
Dólar	-1,91%	2,32%	-2,86%	2,32%

Destaques FOCO VGV 24.01

- O IGP-M apresentou variação de **+0,07%**, ante o mês anterior (+0,74%); apresentando um **acumulado em 12 meses de -3,3%**;
- O **IPCA** apresentou alta de **0,42%**, ante 0,56% em dezembro. No **acumulado de 12 meses** a variação foi de **4,5%**;
- Em novembro, o **INCC** apresentou alta de **0,27%**, ante o mês anterior **+0,31%**, resultando em um acumulado de **3,3%** nos últimos 12 meses;
- O **dólar** encerrou o mês com **alta de 2,32%**, cotado em **R\$ 4,95**, apresenta uma baixa de **-2,9%** no acumulado em 12 meses;
- Em dezembro, o Ibovespa apresentou **desvalorização (-4,79%)**, **recuando para os 127.752 pontos**, a maior desvalorização para o mês de janeiro desde 2016;
- O **IFIX** encerrou o mês com **variação de +0,67%**, cotado em **3.333 pontos**;
- O índice **IMOB** apresentou **baixa de -8,46%**, cotado em 925 pontos;
- A taxa SELIC está em **11,25%**, com **expectativa de baixar para 9,00% no final de 2024**;
- A **taxa de juros real** (CDI deflacionado pelo IPCA) apresentou variação negativa, atingindo a marca de **7,99% a.a.**, nos últimos 12 meses, ante **8,804% a.a. em dezembro**;
- 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 funding imobiliários** um valor médio de **10,77% em nov/23**.

Gráficos e Séries Históricas



REXNews 24.02 – Notícias do Mercado Imobiliário

Conselho Monetário Nacional Impõe Restrições à Títulos Isentos

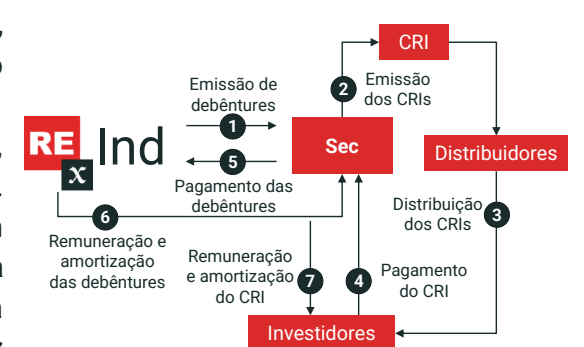
O Conselho Monetário Nacional (CMN) definiu novas regras para a emissão de títulos isentos: CRIs, CRAs, LCIs, LCAs e LIGs, especificamente. Tais mudanças foram feitas pelas resoluções 5.118 e 5.119, publicadas no dia 1 de fevereiro, limitando os lastros elegíveis para a emissão de tais títulos e alterando o prazo mínimo das Letras. O objetivo é restringir as captações por meios desses títulos isentos.

Segundo o InfoMoney, o governo atual já monitorava a situação dos títulos isentos no início do ano, após finalizar a tributação de fundos exclusivos. O Ministério da Fazenda pretende corrigir distorções do sistema tributário brasileiro e aumentar a arrecadação com essa mudança. Segundo o Ministério Público e o BC, as medidas objetivam “aumentar a eficiência da política pública no suporte aos setores do agronegócio e imobiliário, assegurando que os referidos instrumentos sejam lastreados em operações compatíveis com as finalidades que justificaram a sua criação e contribuindo para um mercado de crédito mais robusto”. Com muitas empresas de outros setores se financiando através desses títulos para aproveitar o benefício fiscal, o uso fugiu da intenção inicial, a qual é incentivar o setor imobiliário e o agronegócio.

Primeiro, vamos às principais mudanças: i) O prazo mínimo de vencimento de LCAs e LCIs aumentaram de 90 dias para 9 meses e 12 meses, respectivamente; ii) Os CRIs e CRAs foram proibidos de serem lastreados em títulos de dívidas, como debêntures, e de serem emitidos por empresas de companhias abertas que não estejam relacionadas ao mercado imobiliário ou ao agronegócio (ou partes relacionadas a essas companhias – SPEs, por exemplo).

O que era permitido, por exemplo:

Uma nova indústria fictícia, a REInd, precisa se alavancar para comprar o terreno no qual sua fábrica se instalará, para isso, ela: Emite uma dívida corporativa (debênture), tomada pela Securitizadora “Sec.”; A Sec. toma a debênture, emite um CRI lastreado em tal debênture e faz a distribuição para investidores; A REInd faz o pagamento da debênture para a Sec., que por sua vez remunera os investidores do CRI.



Assim, tivemos casos como o do BTG, emitindo CRIs e CRAs que somaram aproximadamente R\$ 15 bilhões. Os CRIs eram lastreados em pagamento de aluguéis futuros – em obrigações, ao contrário de recebíveis – e os CRAs em compra de grãos para seu trading. Portanto, um banco, empresa da qual a principal fonte de faturamento não é imobiliária nem do agronegócio, se alavancou aproveitando a isenção de IR. Assim muito se ouviu que tal mercado de títulos isentos “virou farra”. Em um levantamento feito pela CR Data, do ClubeFII, das emissões de CRIs feitas em 2023, não seriam permitidas 34% em números de emissões e 50% em volume emitido.

Analisando o impacto no Real Estate, pode-se extrair pontos positivos e negativos. Como positivo, o fim da “farra”, com uma regulação mais restrita, empresas de outros setores terão de buscar outras fontes de financiamento para se alavancar. Além disso, essas operações tendem a ficar menos complexas e mais seguras para o investidor PF. Como ponto negativo, a exemplo da “REInd”, mesmo que as empresas tivessem outro segmento como core business, o CRI era utilizado para financiar uma transação imobiliária, desse modo, as mudanças podem causar um desaquecimento do mercado.

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

CONTEÚDO EXCLUSIVO: