



RE RExperts
x

REMO

(Real Estate Monthly Overview)

24.04

**Relatório de Atualização Mensal de
Indicadores de Mercado**

ABRIL 2024

Aviso Legal

As informações contidas neste documento e nos produtos comercializados (sites, vídeos, palestras, áudios, planilhas, programas ou outros conteúdos) têm objetivo exclusivamente informativo e não constituem recomendação de investimento nem tampouco oferta de venda de qualquer instrumento financeiro ou imobiliário.

O conteúdo e as informações contidas em todo documento não devem ser levados em consideração como aconselhamento financeiro, imobiliário, jurídico, contábil, tributário ou como recomendação de investimento.

Ao considerar as informações a respeito de performances apresentadas, os leitores e usuários do site devem atentar-se ao fato de que resultados passados não são necessariamente indicativos de resultados futuros, e que não há garantia de que novos investimentos alcançarão resultados semelhantes.

Projeções e/ou valores futuros de investimentos não realizados dependerão de fatores futuros e sempre poderão divergir materialmente das projeções aqui apresentadas, podendo apresentar-se materialmente divergentes das premissas e condições aqui consideradas. Valores não realizados não devem ser considerados como fatos, e não há qualquer garantia de que tais resultados serão alcançados.

Os leitores e usuários do site RExperts são encorajados sempre a entrar em contato com os autores a fim de discutir os procedimentos e metodologias, incluindo as premissas, utilizadas para calcular as informações de performance de investimento, bem como qualquer outro aspecto apresentado.

Embora os autores do RExperts tenham tomado todas as precauções para assegurar que as informações aqui contidas não sejam falsas ou enganosas, os mesmos não se responsabilizam pela exatidão, veracidade ou abrangência de tais informações.

Os dados utilizados são calculados pelas instituições referenciadas. Toda metodologia e mérito são destas instituições que trabalham por um mercado melhor.

VOCÊ CONCORDA QUE O USO OU INCAPACIDADE DE USO DOS NOSSOS CONTEÚDOS E PRODUTOS É POR SUA CONTA E RISCO.

Você é o único responsável por suas ações e resultados na vida e negócios, principalmente no que depende de fatores pessoais, incluindo, mas não necessariamente limitado, a sua habilidade, conhecimento, dedicação, conhecimento de negócios e situação financeira, para citar apenas alguns.

Para maiores informações ou dúvidas, contate-nos através do e-mail contato@rexperts.com.br

Índice

1. RExNews - Notícias do Mercado Imobiliário	4
Multipropriedade no Brasil.....	4
2. O Relatório	5
3. Overview	5
3.1 Panorama Internacional.....	5
3.2 Panorama Nacional	5
4. Indicadores de Preços.....	8
5. Taxa de Juros	10
5.1 Meta SELIC.....	10
5.2 Juros Real	11
5.3 Estrutura a Termo da Taxa de Juros	12
6. Financiamento Imobiliário	13
7. IFIX.....	17
7.1 Evolução histórica.....	18
7.2 Correlação NTN-B e IFIX	19
7.3 Top 5 FIIs do mês Variação da Cota + Proventos	20
8. IBOVESPA.....	20
8.1 Evolução histórica.....	21
9. Mais Informações.....	21
10. Equipe Responsável	22

PRIVATE EQUITY

Estruturação completa de investimentos privados

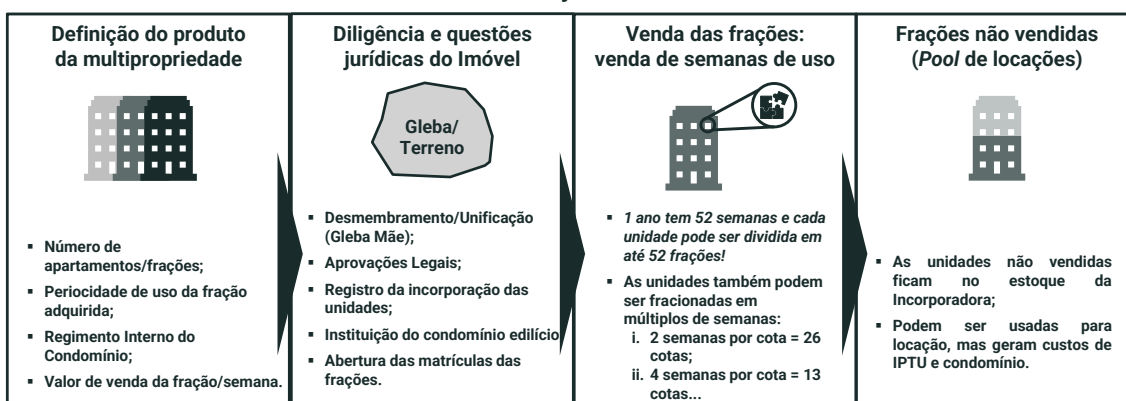
SAIBA MAIS

1. RExNews - Notícias do Mercado Imobiliário

Multipropriedade no Brasil

Enquanto em regiões como os EUA, Europa e México, a multipropriedade é um nicho consolidado há décadas, no Brasil, esse setor tem mostrado uma evolução significativa nos últimos anos, principalmente com a lei específica que rege o setor sendo promulgada em 2018. A multipropriedade surge como uma alternativa mais acessível para a segunda residência e vem ganhando destaque entre os empreendedores imobiliários. No entanto, é importante lembrar que este modelo de negócio é complexo e requer cautela.

A multipropriedade é um modelo no qual são criadas matrículas imobiliárias que permitem a divisão da unidade em frações para uso por tempo, em múltiplos de semanas. Normalmente associados ao turismo, esses empreendimentos oferecem residências por temporada com serviços hoteleiros e atrações turísticas. Mas como funciona esse modelo no âmbito técnico e jurídico?



Existem diferentes tipos de fração dependendo da época do ano, como alta, média ou baixa temporada (comercialmente podem ser chamadas de altíssimas, altas e médias, para evitar falar "baixa temporada"). Os valores cobrados geralmente variam de acordo com a demanda, sendo mais altos em períodos de alta temporada, como as férias de janeiro.

À primeira vista, o nicho atrai empreendedores porque permite "multiplicar" o Valor Geral de Venda (VGV) do empreendimento. Por exemplo, um apartamento de 50 m² em Balneário Camboriú, um destino turístico, pode ser vendido a R\$ 12,5 mil por metro quadrado¹. No entanto, na multipropriedade, seriam vendidas 52 frações (semanas em um ano) dessa unidade a um preço médio² de R\$ 35,3 mil por fração. Assim, multiplicando a fração por 52 (um ano), o valor total da unidade ficaria em torno de R\$ 1,8 milhão, ou seja, aproximadamente R\$ 36 mil por metro quadrado. Portanto, nesse exemplo, o empreendedor quase triplica o valor de venda do apartamento.

No entanto, apesar do benefício de vender por um preço mais alto, há desafios associados à multipropriedade. Tais como: i) maior esforço operacional e o volume de vendas; ii) custos de marketing mais elevados; iii) demanda relativamente menor para segunda residência; iv) fluxo considerável de distratos devido a compras impulsivas; v) custos operacionais e de estoque significativos que impactam a margem do empreendimento. Ainda assim, o Brasil conta com 189 empreendimentos de multipropriedade, representando um potencial de VGV³ de cerca de R\$ 60 bilhões.

[Clique aqui e assista ao vídeo do RExperts no YouTube sobre o tema!](#)

¹ média de Balneário Camboriú em dez/23¹, segundo índice FIPEZAP de venda residencial;

² valor médio da semana no Brasil em 2023, segundo relatório do Caio Calfat Real Estate Consulting;

³ fonte: <https://www.caiocalfat.com/blog/multipropriedade-rj>

2. O Relatório

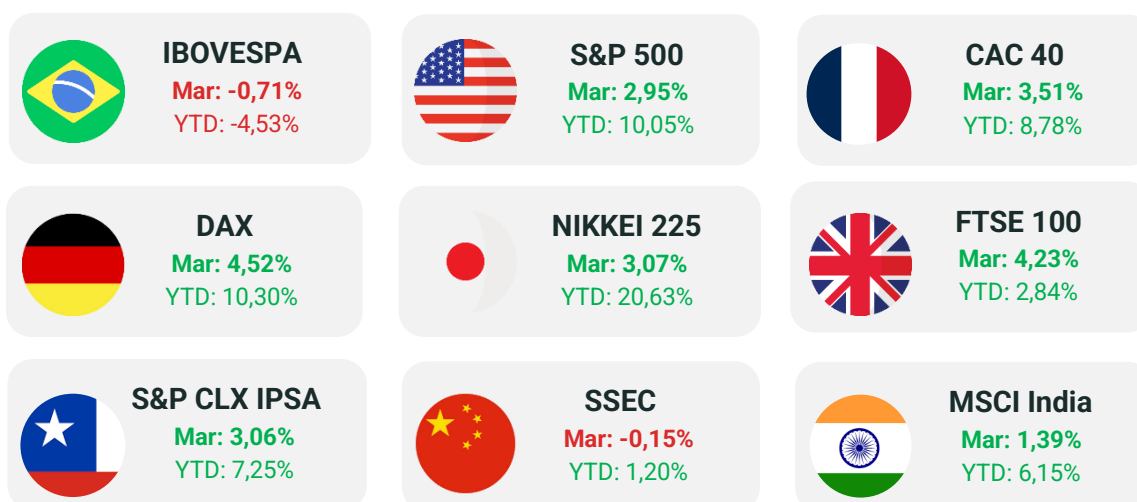
O objetivo deste relatório é sintetizar e fornecer informações atualizadas de mercado, de forma a auxiliar as decisões de investimento da equipe do RExperts e dos leitores em geral.

Devido a defasagens nos dados referentes ao mês de abril/24, o presente relatório fundamenta-se nas informações do mês de março/24 como base.

3. Overview

3.1 Panorama Internacional

Desempenhos dos principais índices em março de 2024.



3.2 Panorama Nacional

No mês de março¹ de 2024, observamos:



¹ O valor do Financiamento Imobiliário Médio p/ Pessoa Física referente a fevereiro de 2024, último valor divulgado.

RESUMO:

	fev/24	mar/24	12M	YTD
IPCA	0,83%	0,16%	3,93%	1,42%
IGP-M	-0,52%	-0,47%	-4,26%	-0,91%
INCC	0,13%	0,28%	3,36%	0,68%
Dólar	0,60%	0,26%	-1,66%	3,20%

CONSULTORIA E ASSESSORIA

Potencialize o valor do seu projeto

SAIBA MAIS

PRODUTO INTERNO BRUTO - BRASIL

- O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) divulgou o resultado acumulado do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro do **4º trimestre de 2023**;
- No 4º trimestre a taxa de variação acumulada em quatro trimestres foi de **2,9%**, ante **3,1%** no acumulado do trimestre anterior;
- Assim, totalizando **R\$ 10,9 trilhões em 2023**, um **PIB per capita** de **~R\$ 50 mil**, **crescimento real de 2,2%** em comparação ao ano anterior;
- Viu-se **crescimento nos setores de Agropecuária (15,1%), Indústria (1,6%) e Serviços (2,4%)**;

PIB (Taxa acumulada em quatro trimestres)



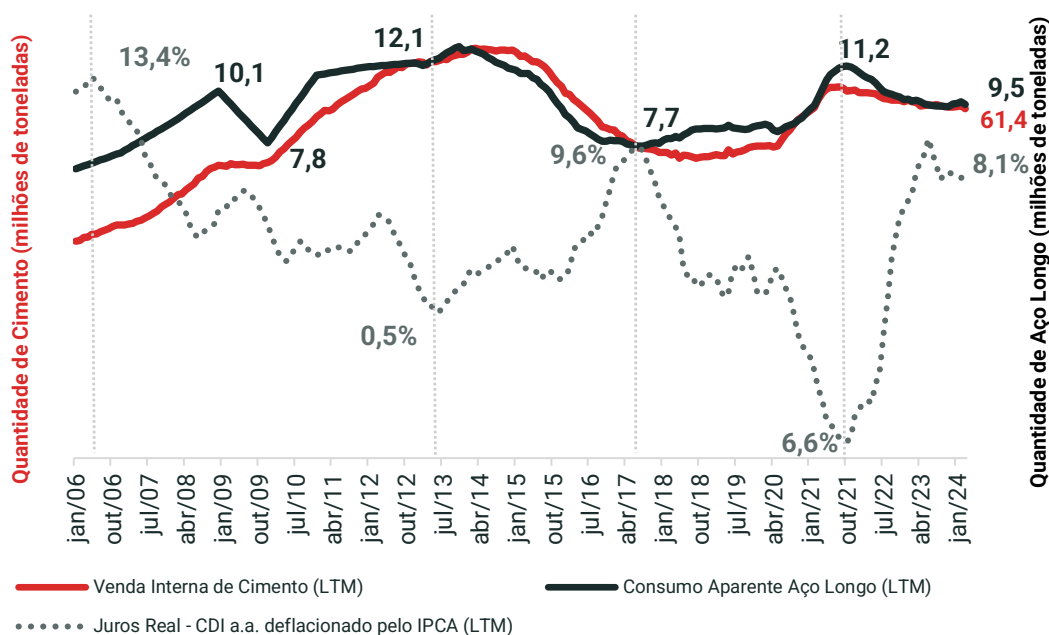
- No intervalo de 2015 a 2019, o Produto Interno Bruto brasileiro declinou ao longo dos dois primeiros anos, chegando a acumular uma queda de 4,5%, durante o mandato do governo Dilma;
- Em 2020, devido a pandemia do Covid-19, o Brasil foi prejudicado com diversas consequências econômicas e sociais, como, por exemplo, o aumento do desemprego atingindo patamares relevantes. Nesse período houve uma retração considerável de 3,9% do PIB quando comparado ao ano de 2019;

- No **Relatório Focus divulgado no dia 09/04/2024** as expectativas de crescimento do PIB foram revisadas para cima. Espera-se um **crescimento de 1,90%** em 2024, em comparação com a **previsão do mês anterior de 1,78%**.

CICLO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – BRASIL

- No mês de março, o Sindicato Nacional da Indústria do Cimento (SNIC) publicou o relatório de resultados preliminares em que as vendas de cimento no mercado interno² apresentaram **alta de 5,42% do mês**, ante **-5,20%** apresentada no mês anterior;
- O acumulado dos últimos 12 meses (LTM de mar/23 – mar/24) apresentou uma baixa de **-2,06%** quando comparado com o acumulado de 12 meses do ano anterior (LTM de mar/22 – mar/23);
- O Instituto Aço Brasil publicou o relatório de desempenho mensal da siderurgia brasileira. No relatório, **observa-se variação no consumo de 7,61%**, ante baixa de **-3,40%** apresentada no mês anterior. O acumulado dos últimos 12 meses (LTM de mar/24 – mar/23) variou em **-5,22%** quando comparado com o acumulado de 12 meses do ano anterior (LTM de mar/23 – mar/22);
- Para acompanhar a ciclicidade do setor de construção civil, é interessante elaborar séries históricas que mostram o consumo dos principais insumos ligados à construção civil - cimento e aço longo – em comparação com a taxa de juros real;
- O gráfico abaixo ilustra a relação de venda interna de cimento e consumo aparente de aço longo com os Juros Reais (CDI a.a. deflacionado pelo IPCA);

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



² Não inclui a venda do cimento importado.

- A relação dos Juros Reais (CDI a.a. deflacionado pelo IPCA) e o consumo dos materiais de construção pode ser entendida através do seguinte raciocínio do ciclo imobiliário:
 - Em situações de queda de juros, o custo de financiamento imobiliário para aquisição de unidades e para produção tende a diminuir, melhorando a viabilidade econômica de empreendimentos;
 - Além disso, o custo de oportunidade tende a ser menor e os investidores buscam alternativas de investimento mais rentáveis, como imóveis;
 - Quando o retorno dos empreendimentos imobiliários está atrativo, há motivação para os empreendedores e investidores alocarem o capital no setor;
 - Portanto, com taxas de juros reais mais baixas, há maior incentivo ao mercado da construção civil, acarretando o aumento do consumo de materiais como o cimento e o aço longo;
 - Por outro lado, em um ambiente com taxas de juros reais mais elevadas há tendência de desaquecimento do mercado imobiliário.
- No gráfico acima, foram indicados (através de linhas verticais segmentadas em cor cinza) os momentos em que as variações do ciclo ocorreram no período em análise, isto é, momentos em que os juros reais pararam de diminuir e iniciaram o processo de alta, enquanto o consumo dos materiais parou de crescer e começou a diminuir e vice-versa;
- A curva de juros real parece ter atingido **outro ponto de inflexão em jun/23**. O declínio da taxa tende a se manter uma vez que a **inflação vem cedendo e novos cortes de juros estão previstos**. Assim, o **aço e cimento podem iniciar um novo ciclo de aumento de consumo**;
- Porém, existem muitos outros fatores, como a oferta de unidades e o prazo de entrega de empreendimentos, que podem impactar o mercado imobiliário, dificultando a percepção de uma causalidade direta ou relação definitiva.

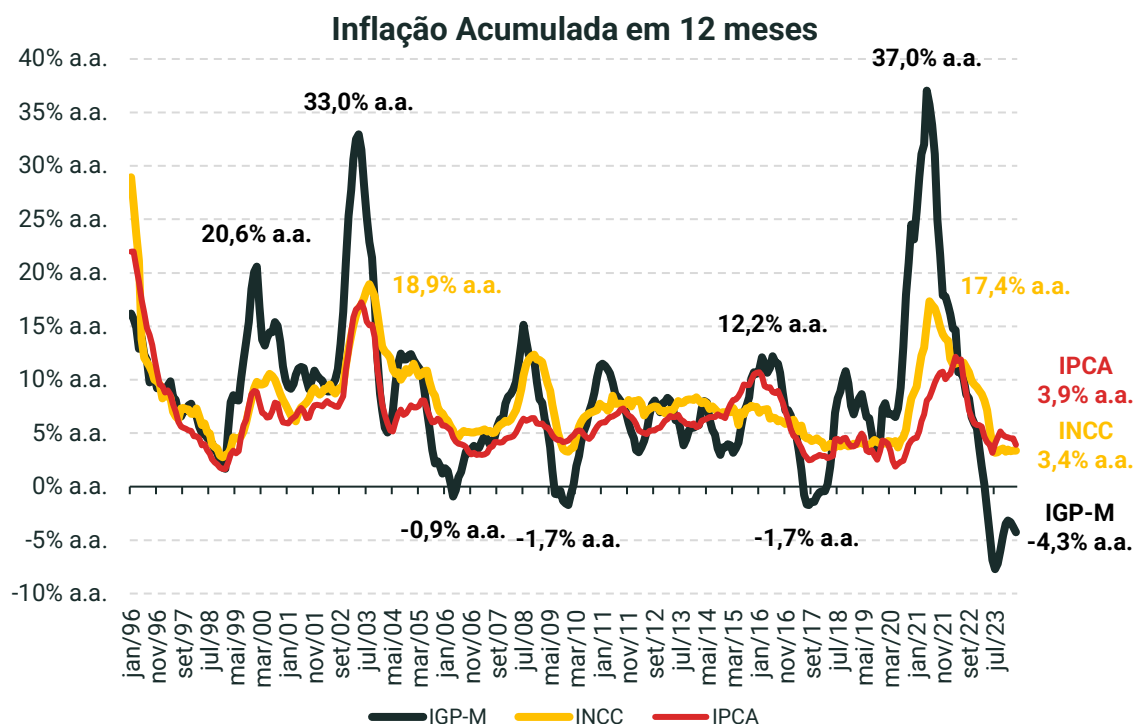
CONSULTORIA DIAGNÓSTICA

Obtenha um estudo completo do seu ativo

SAIBA MAIS

4. Indicadores de Preços

O gráfico abaixo indica a inflação acumulada de 12 meses. Os índices apontam níveis controlados de inflação, se comparado com o período analisado.



IPCA³

- O **IPCA** apresentou alta de **0,16%** após +0,83% no mês anterior. Nos últimos **12 meses** o índice acumula alta de **3,93%**;
- No mês, dos nove setores que compõe o IPCA, 7 apresentaram alta. A maior variação positiva vem do setor de **Alimentação e Bebidas (+0,53%)**, seguido pelo setor de **Saúde e Cuidados Pessoais (+0,43%)**. As duas maiores baixas foram dos setores de **Transportes (-0,33%)** e **Comunicação (-0,13%)**;
- Segundo o **Relatório Focus**, espera-se para o ano de 2024 uma **inflação de 3,76%**, ante expectativa de **3,77% no mês anterior**.

IGP-M⁴

- O **IGP-M** apresentou baixa de **-0,47%**, ante o mês anterior **-0,52%**, segunda deflação seguida no ano;
- Nos últimos **12 meses** o índice acumula **deflação de -4,26%**, maior desde outubro de 2023.

³ IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo - Custo de vida para famílias de 1 a 40 salários-mínimos em regiões metropolitanas brasileiras. Calculado pelo IBGE.

⁴ IGP-M: Índice Geral de Preços do Mercado - 60% IPA (Índice de Preços por Atacado), 30% IPC (Índice de Preços ao Consumidor) e 10% INCC. Calculado pela FGV.

INCC⁵

- O INCC registrou alta de **0,28%** em março, ante **0,13%** em fevereiro, maior desde setembro de 2023;
- Nos últimos 12 meses a alta acumulada foi de **3,36%**. Para termos de comparação, o acumulado no final de 2022 era de 9,28% e de 2023 3,49%;

DÓLAR⁶

- O dólar encerrou o mês de março em alta, a moeda americana valorizou **0,26%** frente ao real, cotada em **R\$ 5,00**;
- **Nos últimos 12 meses o dólar acumula uma queda de -1,66%**, menor desde abril de 2023, em fev/24 o acumulado em 12 meses apresentava uma desvalorização de **4,31%**;

ANÁLISE DE VIABILIDADE

Estruture o modelo econômico-financeiro do seu projeto

SAIBA MAIS

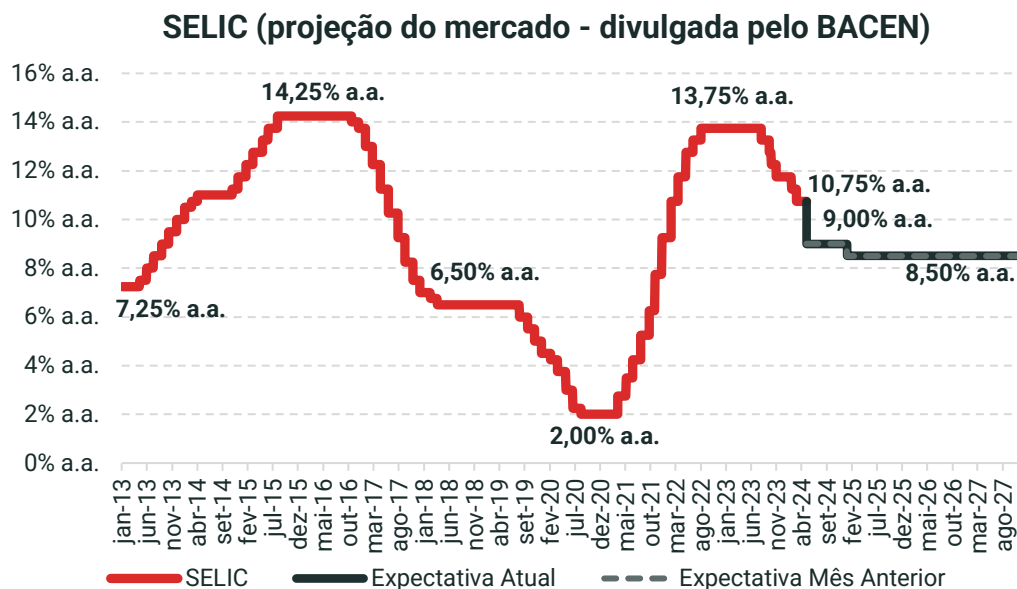
5. Taxa de Juros

5.1 Meta SELIC

- Na última reunião do COPOM, que ocorreu nos **19 e 20 de março**, o Banco Central (BC) reduziu a taxa SELIC de 11,25% para **10,75% a.a.**, registrando a sexta queda de 0,50 p.p. seguida;
- Diferentemente das últimas reuniões, nas quais sinalizavam cortes (no plural) de 0,50 p.p., nessa última reunião o COPOM sinalizou um próximo corte (no singular) de 0,50 p.p.;
- Nos dias 7 e 8 de maio, ocorrerá a próxima reunião do COPOM, a **expectativa para o final de 2024** é de uma taxa de **9,00%**.

⁵ INCC-DI: Índice Nacional de Custo de Construção/Disponibilidade Interna – é medido entre o primeiro e último dia do mês de referência e indica a evolução dos custos no setor da construção que incluem preços de materiais, equipamentos, serviços e mão-de-obra. Calculado pela FGV.

⁶ Calculado a partir da PTAX-USD: Média diária das cotações, apuradas pelo Banco Central do Brasil, a partir de consultas aos *dealers* de câmbio (grandes instituições financeiras).

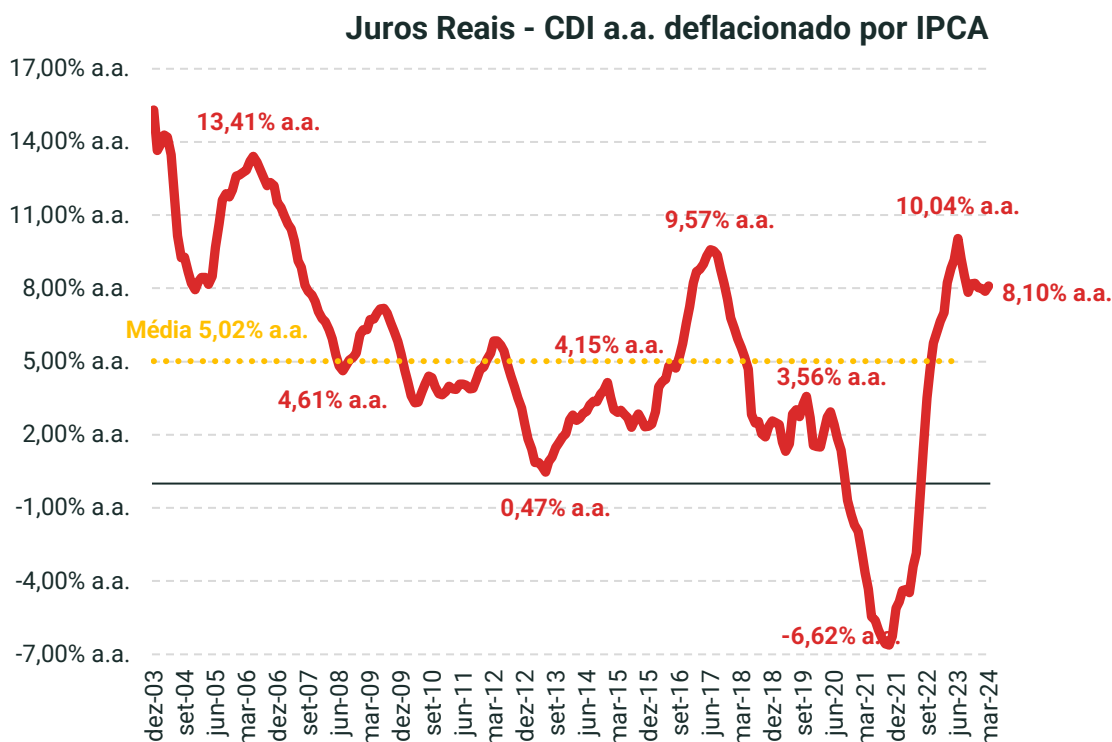


- Embora, geralmente, os aumentos de juros impactem negativamente o mercado imobiliário, manter as taxas em patamares elevados ainda é necessário no curto prazo, para conter a subida de preços. Desse modo, os cortes na taxa Selic devem ocorrer de forma moderada, conforme os dados de inflação cedem espaço para fazê-los;
- É sempre importante lembrar dos **impactos de uma Selic em patamares elevados no mercado imobiliário**:
 - Alto custo de oportunidade para que investidores invistam em empreendimentos imobiliários;
 - Dificuldade para compradores finais na tomada de financiamentos imobiliários;
 - Alta despesa de juros em empreendimentos alavancados;
 - Altas taxas de desconto impactando negativamente o *valuation* de empresas e fundos imobiliários.

5.2 Juros Real⁷

- Observando a composição dos juros reais praticados por investimentos **atrelados ao CDI e deflacionados pelo IPCA**, percebe-se que, em termos acumulados de 12 meses, os juros reais seguem em patamares positivos, com uma taxa de **8,10% a.a.**;

⁷ A Taxa de Juros Real é aquela que indica a rentabilidade de um certo investimento em termos além da inflação. Os juros reais representados neste gráfico foram calculados deflacionando os últimos 12 meses da Taxa do Depósito Interbancário (DI) pelo IPCA desse período.

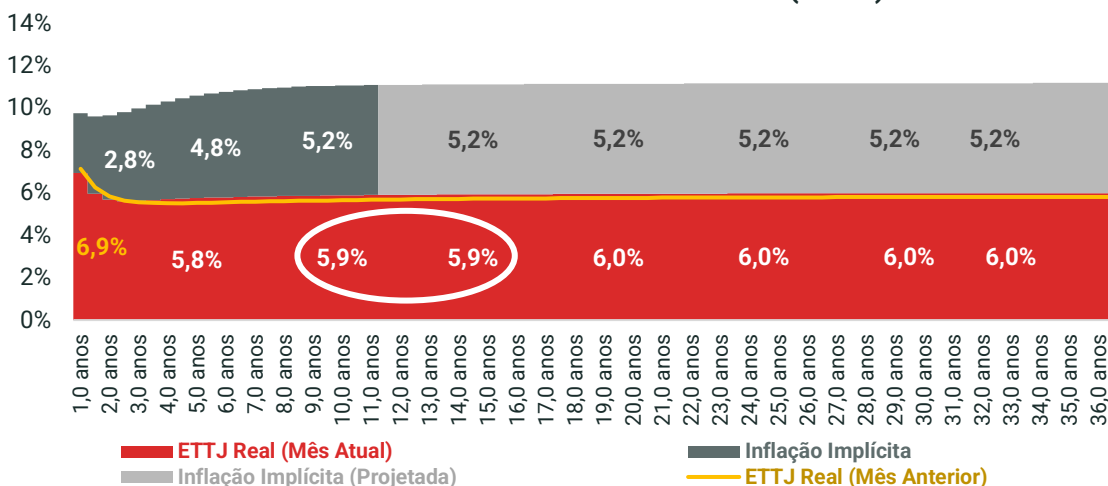


5.3 Estrutura a Termo da Taxa de Juros⁸

- A ETTJ do dia 29/02/2024 indica uma projeção, de **médio/longo prazo**, de juros reais dos títulos públicos de **5,9% a.a.**;
- Empreendimentos Imobiliários (incorporações para venda) com prazo próximo de 5 anos e Empreendimentos de Base Imobiliária (foco na renda) com prazo de 10 anos ou mais, devem ter suas **taxas mínimas de atratividade analisadas com spread sobre esse trade-off**;
- A remuneração dos títulos de curto prazo, que estava em uma sequência de quedas, apresentou grande aumento em relação à última análise no final de janeiro, partindo de **7,1%** para **6,9%** no final de março;
- Geralmente, o mercado observa títulos de prazos mais longos como mais arriscados, uma vez que quanto mais longo for o prazo de resgate de um ativo, maior tenderá a ser a taxa de juros, devido a maiores incertezas e risco de crédito implícito. Quando ocorre a inversão dessa curva, ou seja, quando a taxa de curto prazo se torna maior que a de longo prazo, entende-se que o mercado julga que os **riscos de curto prazo são maiores que os riscos de médio e longo prazo**. Esse efeito é por muitos considerado como um indício de um potencial **recessão econômica**;

⁸ A Estrutura a Termo da Taxa de Juros (também conhecida como Yield Curve ou Curva de Rentabilidade) é a relação, em dado momento, entre taxas de juros de títulos de renda fixa de mesma qualidade creditícia, mas com diferentes prazos de vencimento. A Estrutura a Termo da Taxa de Juros é divulgada pela ANBIMA, a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, que representa as instituições do mercado de capitais brasileiro.

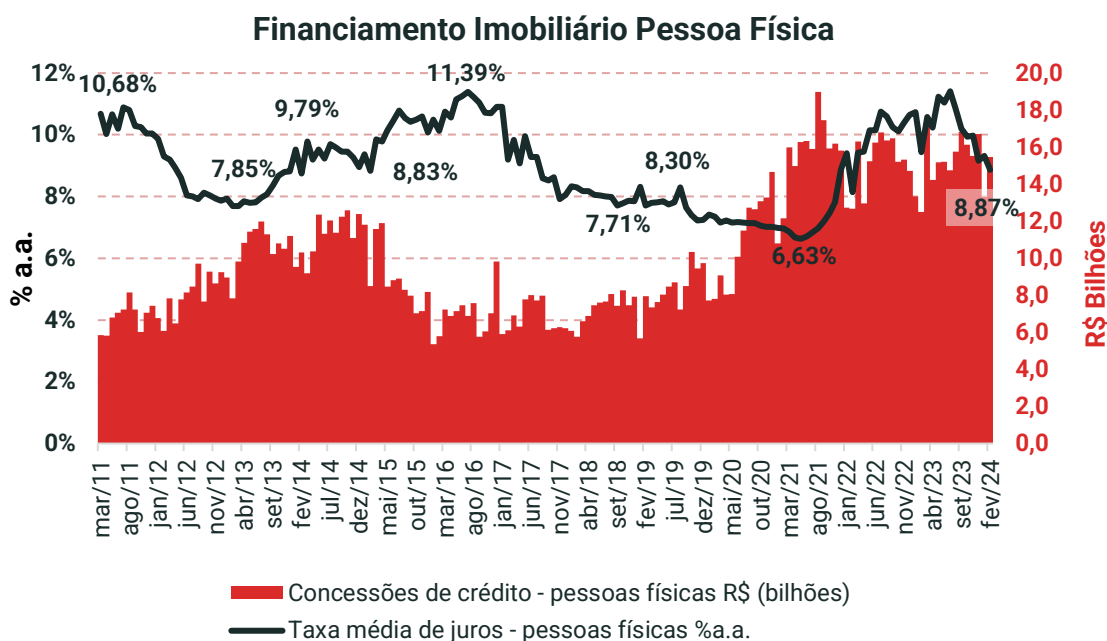
Estrutura a Termo da Taxa de Juros (ETTJ)



6. Financiamento Imobiliário⁹

Disclaimer: i) Houve uma variação atípica da taxa média de juros de jan/22 para fev/22, que foi revertida a partir de mar/22 quando a taxa média de juros voltou a subir, em conformidade com as variações positivas da Taxa Selic (Meta); ii) No mês de janeiro/24, a o BC revisou os dados do financiamento imobiliário (a partir de set/22) apresentando novos valores na base de dados histórica. RExperts utilizou a nova base em sua análise.

Os gráficos abaixo ilustram a taxa de juros média total de financiamentos imobiliários à Pessoa Física, além do volume, em R\$ bilhões, dos valores concedidos.



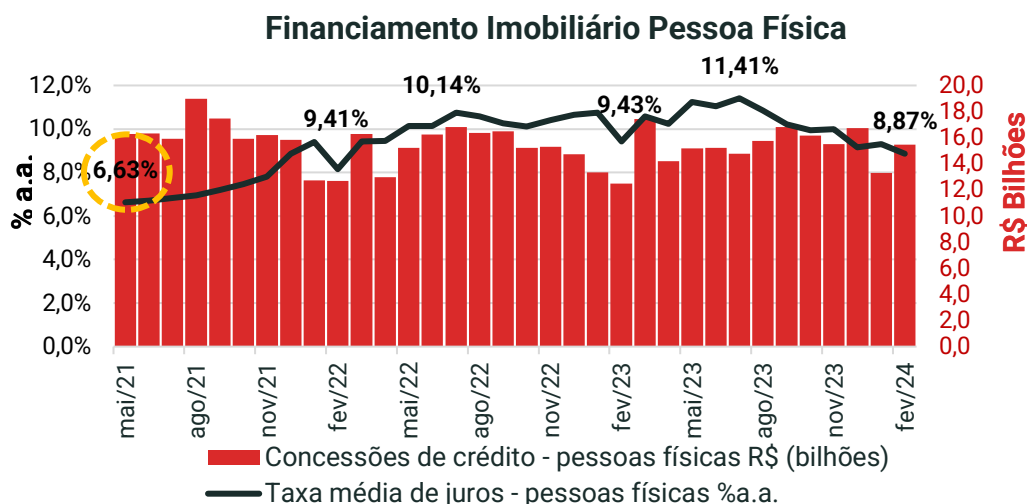
⁹ Os dados do Financiamento Imobiliário para Pessoa Física de março/2024 ainda não foram divulgados pelo Banco Central do Brasil.

ASSESSORIA EM NEGÓCIOS

Profissionalize suas operações imobiliárias

SAIBA MAIS

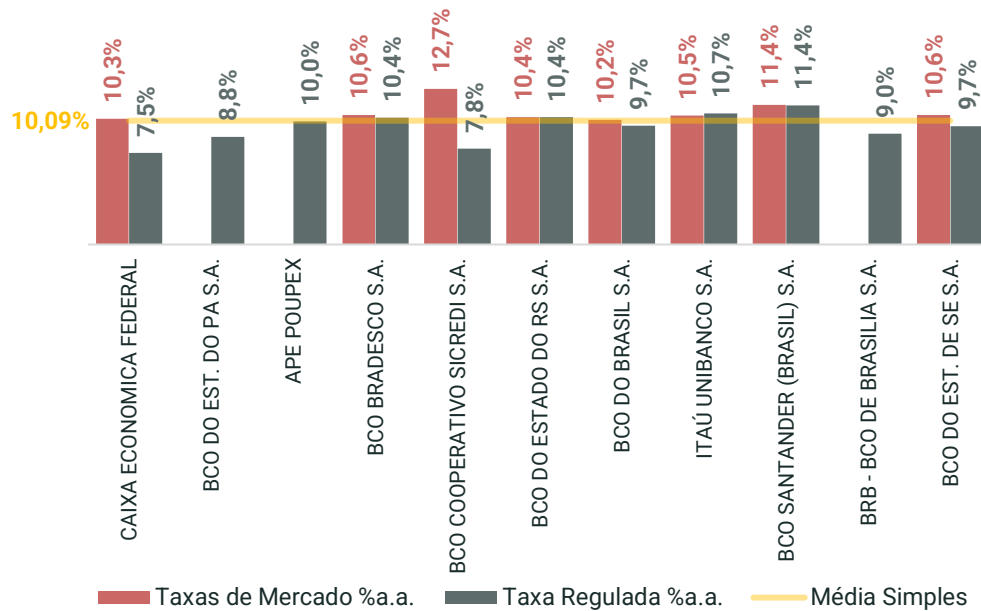
- Em fevereiro de 2024 a taxa média de financiamento imobiliário apresentou uma taxa de **8,87%**, ante **9,31%** em janeiro. O valor é o menor para um mês desde fevereiro de 2022;
- Além disso, em fevereiro, houve um volume concedido de **R\$ 15,5 bilhões**;



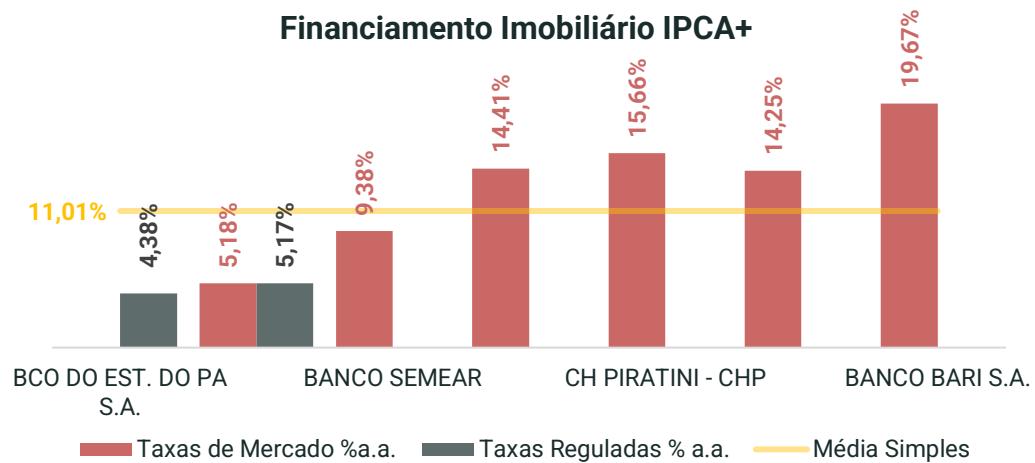
- Os gráficos abaixo ilustram, para março de 2024, as taxas anuais reguladas¹⁰ e de mercado pedidas por algumas instituições financeiras, para financiamentos imobiliários destinados a pessoas físicas, tanto na modalidade IPCA+ como TR+;
- Atualmente, a **maior parte do mercado opta por oferecer financiamento imobiliário TR+**, havendo maior quantidade de opções e homogeneidade nas taxas pedidas;
- É importante ressaltar que a partir da segunda metade do mês de novembro de 2021 a **Taxa Referencial (TR) deixou de ser zero**. No mês de março deste ano a TR estava em **~0,062% a.m. (~1,18% a.a.)**.

¹⁰ A taxa regulada é a utilizada na concessão de crédito direcionado, ou seja, em financiamentos com destinação específica, vinculados à comprovação da aplicação dos recursos voltados para o mercado imobiliário, nesse caso, tendo como fonte de recursos parte das captações de depósitos à vista e da caderneta de poupança, fundos e programas públicos que possuem um objetivo específico. A taxa é fixada por algum regulamento, sendo, portanto, artificial.

Financiamento Imobiliário TR +

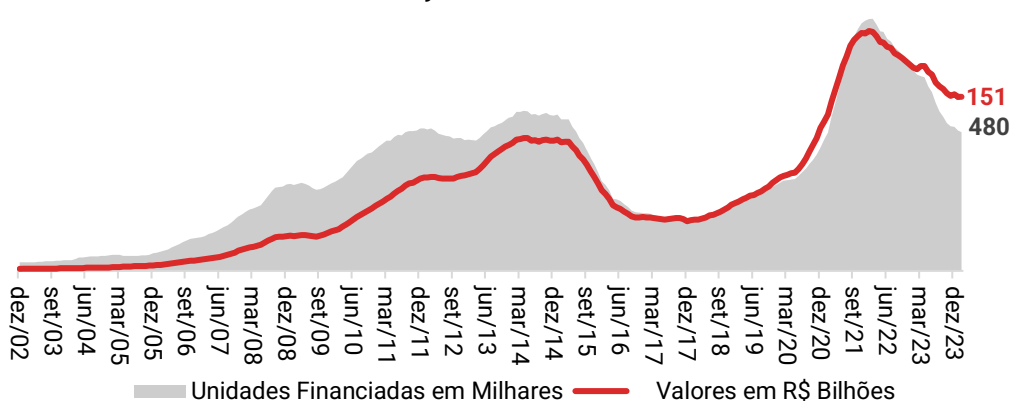


Financiamento Imobiliário IPCA+



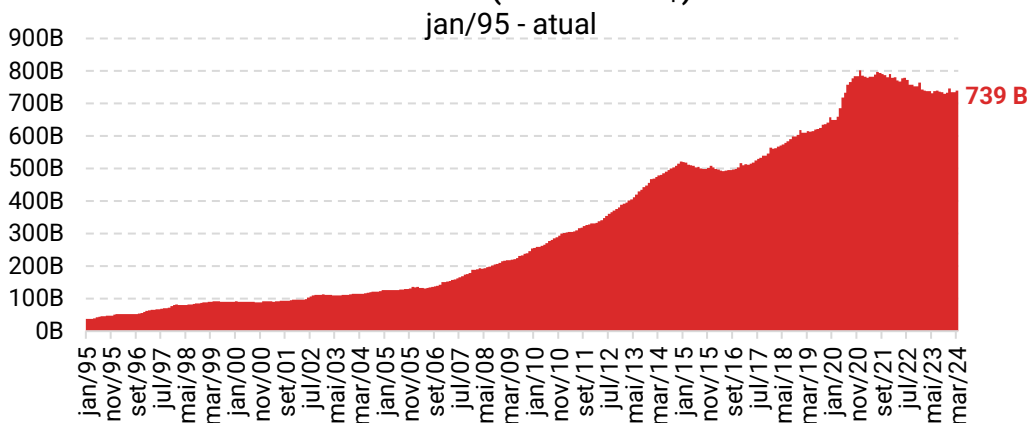
- Além dos dados de Financiamento Imobiliário, foi elaborado um gráfico das operações contratadas, em unidades financiadas e valores em R\$ bilhões, com recursos de poupança que foram destinados à construção, aquisição, reforma e material de construção de dez/2002 até fev/2024 (último dado divulgado);
- No início de 2020, é perceptível o aumento considerável de unidades e valores financiados pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) motivado pela taxa de juros que vinha se reduzindo desde 2016, atingindo sua mínima histórica em março de 2020, o que incentivou as contratações pelo SBPE;
- No mês de fevereiro de 2024, as contratações acumuladas em 12 meses atingiram **~R\$ 151 bilhões** e **~480 mil unidades** financiadas;

SBPE - Contratações acumuladas em 12 meses

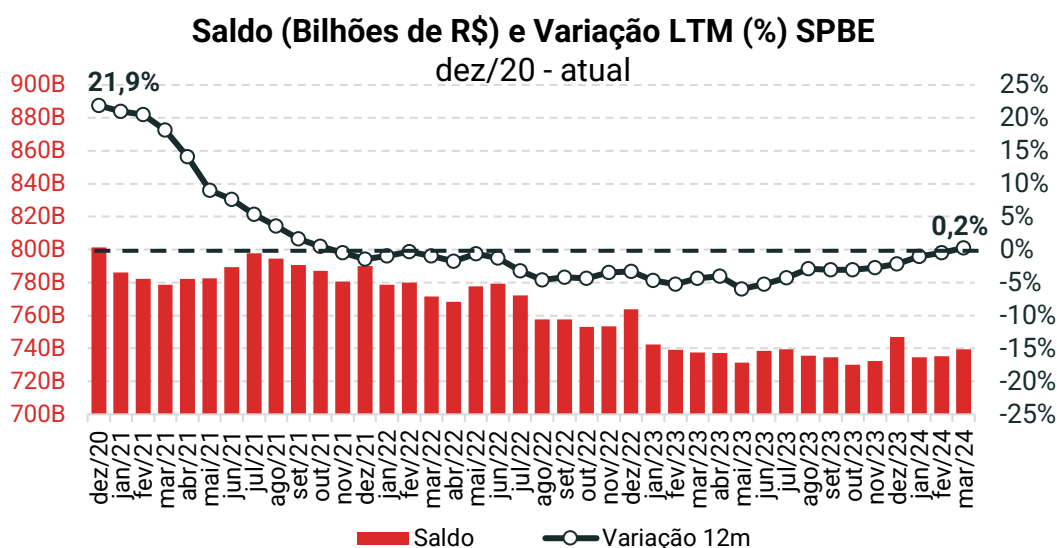


- O **SBPE** é um sistema financeiro que combina **depósitos de poupança de pessoas físicas e jurídicas para financiar projetos imobiliários**, inclusive empreendimentos em construção ou aquisição e construção de imóvel próprio. **Todos os tipos de imóveis podem ser inclusos, como casas, apartamentos e até terrenos**, também abrange para **nichos não residenciais**, e pode-se utilizar da poupança para **imóveis comerciais**, como investimento em aluguel para escolas, empresas, lojas, etc. Ele opera sob a supervisão do Banco Central do Brasil e desempenha um papel crucial no fornecimento de financiamento para o setor imobiliário;
- Existem **3 linhas de crédito imobiliário diferentes**, o Sistema Financeiro de Habitação (**SFH**), o Sistema Financeiro Imobiliário (**SFI**) e a **Carteira Hipotecária**. O **SFH possui algumas exigências** que restringem os possíveis interessados, tais são: valor do imóvel (máximo de R\$ 1,5 milhão), prazo (35 anos) e um Custo Efetivo Total (CET) de, no máximo até 12% a.a. O **SFI e a Carta Hipotecária não possuem restrições**, são utilizados quando as exigências não se enquadram nos termos do SFH. A **diferença entre ambas é a garantia**, na qual o **SFI adota a alienação fidejussória (AF)**, e a **carta a alienação hipotecária (AH)**. Na AF o imóvel fica em nome do credor até quitação, na AH, fica em nome do comprador, porém hipotecada ao credor.

Saldo SPBE (Bilhões de R\$)



- O saldo da caderneta de poupança teve um crescimento significativo nas últimas duas décadas, atingindo o valor mais alto de **R\$ 801 bilhões** em **dezembro de 2020**. Entretanto, desde o **final de 2020**, o **saldo da poupança vem diminuindo**, indicando que houve **mais saques do que novos depósitos**. Isso afeta a disponibilidade de capital para os bancos aplicarem em financiamento de construção;
- Em **março de 2024**, a poupança apresentou um saldo de **R\$ 739 bilhões**, registrando um aumento de **0,55% em relação ao mês anterior**. Ao analisar a **variação acumulada nos últimos 12 meses**, observa-se um aumento de **0,24%**. Assim, observamos 2 meses seguidos de aumento no saldo da poupança, além disso, o **acumulado em 12 meses não apresentava alta desde out/21**;



FUSÕES E AQUISIÇÕES

Extraia o máximo de valor em operações de M&A

SAIBA MAIS

7. IFIX

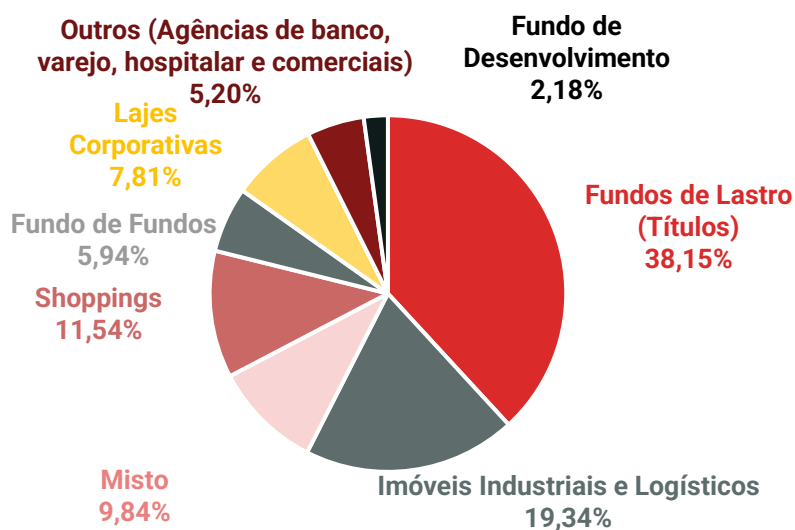
Período	IFIX
fev/24	0,79%
mar/24	1,43%
Últimos 12 meses	+23,44%
YTD	+2,93%

- O **IFIX**, índice de **Fundos imobiliários**, é uma carteira teórica de ativos, elaborada pela Bolsa de Valores de São Paulo (B3) com o objetivo de ser o indicador de desempenho médio dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e balcão;

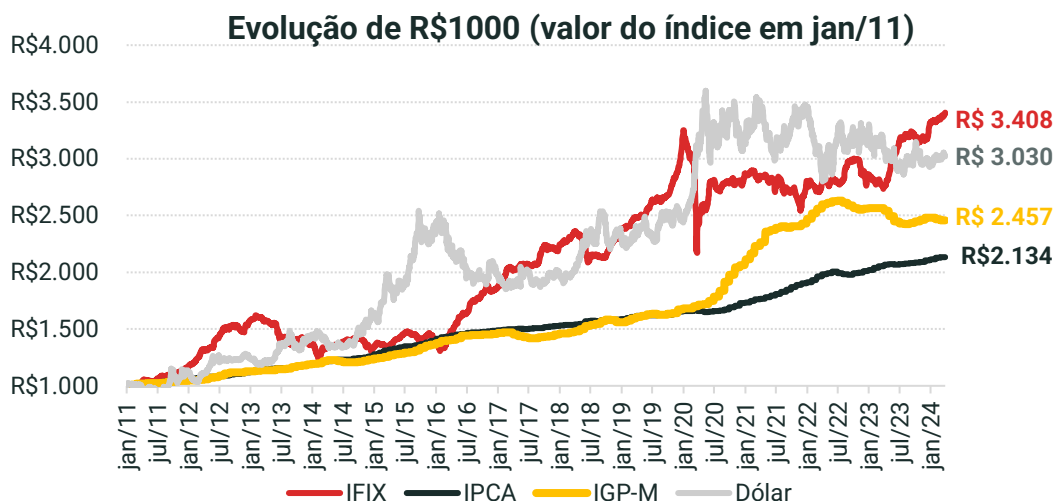
- O IFIX finalizou o mês atingindo sua **nova máxima histórica** (3.408 pontos);
- A carteira atual do IFIX contém **104 FIs** de diversas categorias e setores, composto conforme abaixo¹¹:

Movimentação recente do IFIX:

Composição Atual do IFIX



7.1 Evolução histórica¹²



- Desde a sua criação em janeiro de 2011, o IFIX teve variação acumulada de **+240,44%**, uma média composta anual (CAGR) de **9,69% a.a. em termos nominais**;
- O índice, porém, em termos reais **deflacionado pelo IPCA**, rendeu apenas **59,70%** (média de **3,60% a.a.**), e **deflacionado pelo IGP-M** rendeu ainda menos, **38,72%**, média de **2,50% a.a. (CAGR)**;

¹¹ Fonte: Status Invest.

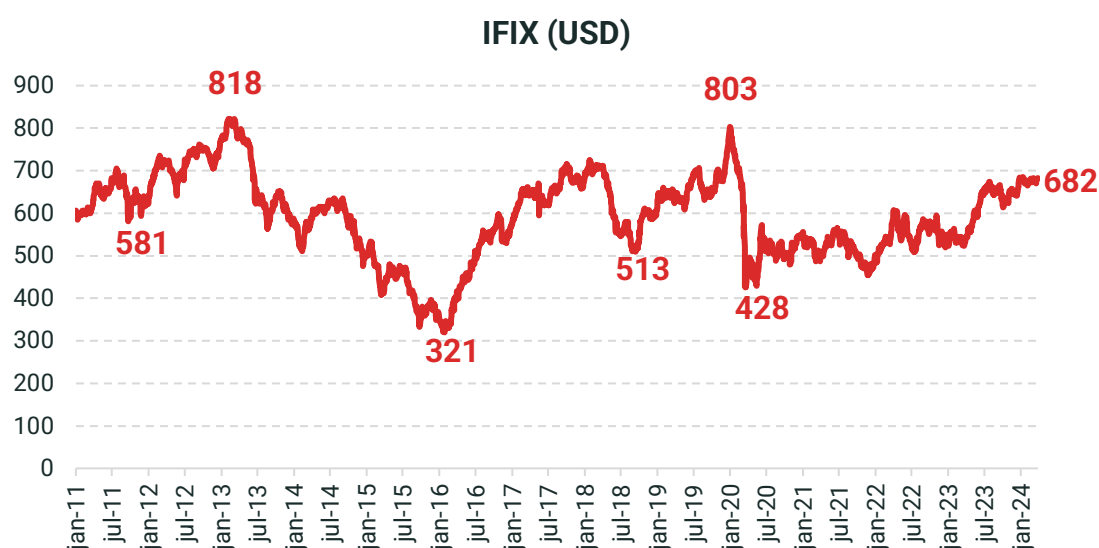
¹² Evolução do investimento de R\$ 1.000 nos diferentes índices de inflação, IFIX e dólar.

- Quando avaliamos o índice deflacionado pela variação do dólar (variação PTAX), observa-se que ele se valorizou, com uma média anual de **0,89% a.a. (CAGR)** totalizando em um **crescimento de 12,50%**;
- Abaixo ilustramos a evolução dos “pontos” do índice se divididos diretamente pela taxa de câmbio (PTAX) diária. Observa-se que o índice IFIX, em dólares, apresentou uma guinada relevante nos últimos meses, no entanto, ainda está bem distante da sua máxima histórica, atingida nesses termos em março de 2013. O período em que o IFIX chegou mais próximo de retomar sua máxima histórica foi em 2019, quando o índice atingiu a marca de 803 pontos em USD;
- Interessante observar que, mesmo com o “choque” da crise do COVID, a “mínima” de 2016, resultado da crise econômica, não foi superada, mesmo com um intenso impacto nas economias globais.

PRIVATE EQUITY

Estruturação completa de investimentos privados

SAIBA MAIS

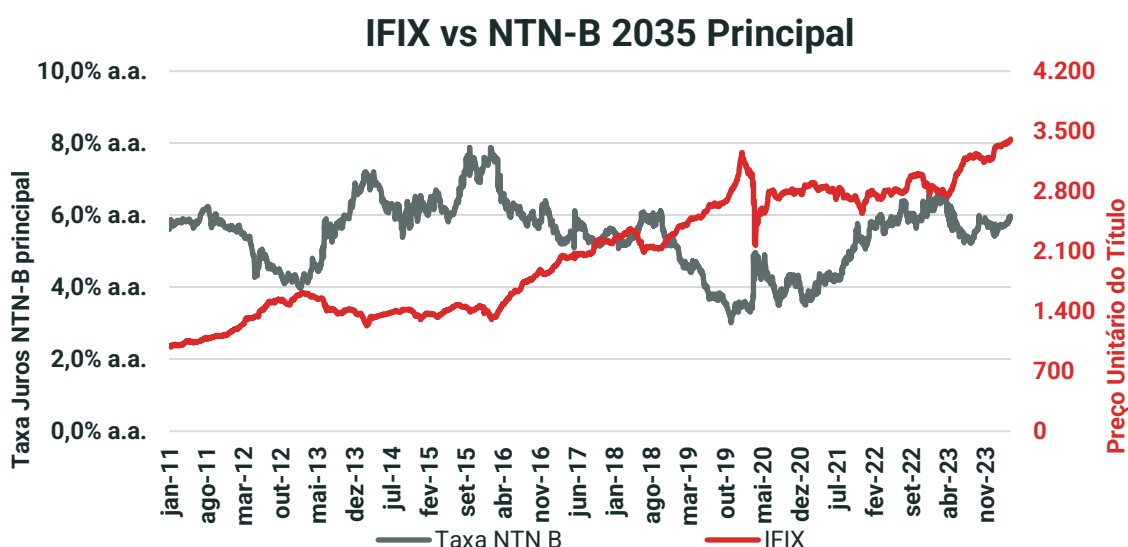


7.2 Correlação NTN-B e IFIX

- Grande parte dos fundos imobiliários tem como importante característica a geração de renda em termos reais, dado que os contratos de locação dos imóveis ou outros recebíveis são normalmente reajustados por índices inflacionários;
- Observa-se que há **correlação entre o IFIX e a NTN-B (2035) Principal**, pois nela os juros são incorporados ao principal gerando juros compostos, assim como no cálculo do IFIX, que inclui a projeção de reinvestimentos dos dividendos dos FIs da carteira, também resultando em juros compostos¹³;

¹³ Fonte: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX B3): Manual de Definições e Procedimentos.

- Os valores do IFIX, portanto, podem apresentar correlação inversa com as taxas de juros praticadas pela NTN-B Principal;
- A taxa da NTN-B 2035 finalizou o mês de março em **5,96% a.a.**, 0,19 p.p. a mais que o mês anterior. Já o IFIX, teve alta de **1,43% no mês**;



7.3 Top 5 FIIs do mês | Variação da Cota + Proventos¹⁴

Melhores desempenhos		Piores desempenhos	
HCTR11	+21,33%	XPPR11	-9,92%
HTMX11	+17,97%	TORD11	-6,22%
DEVA11	+7,87%	BROF11	-5,28%
SARE11	+6,33%	BRCR11	-2,56%
SNFF11	+6,28%	VSLH11	-1,85%

8. IBOVESPA

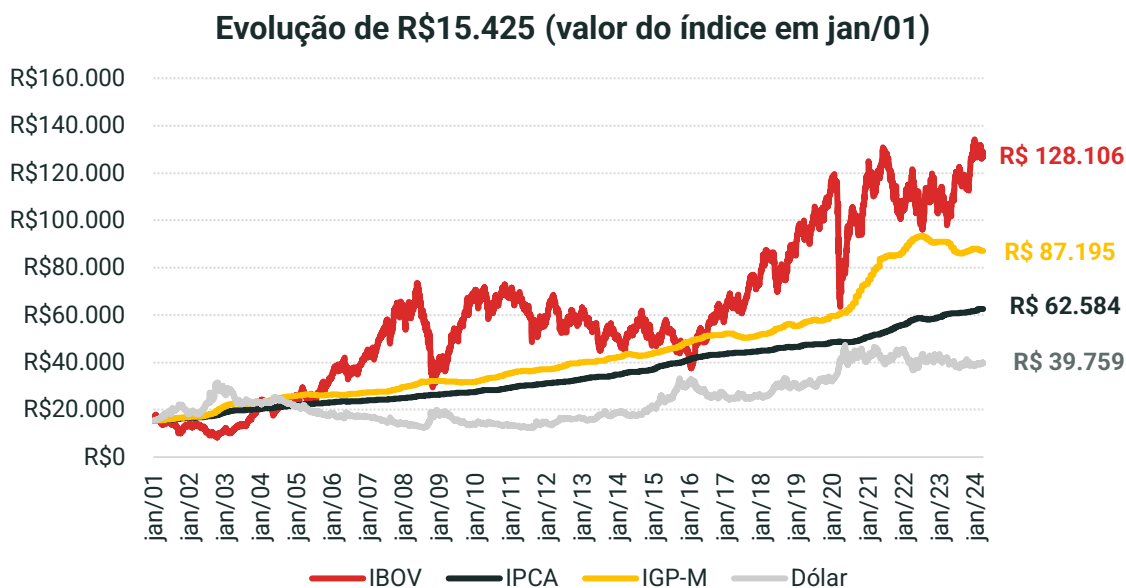
Período	Ibovespa
fev/24	+0,99%
mar/24	-0,71%
Últimos 12 meses	+25,74%
YTD	-4,53%

- Desde 2001, o Ibovespa teve variação acumulada de 730,49%, uma média composta anual (CAGR) de **9,53 a.a. em termos nominais**;

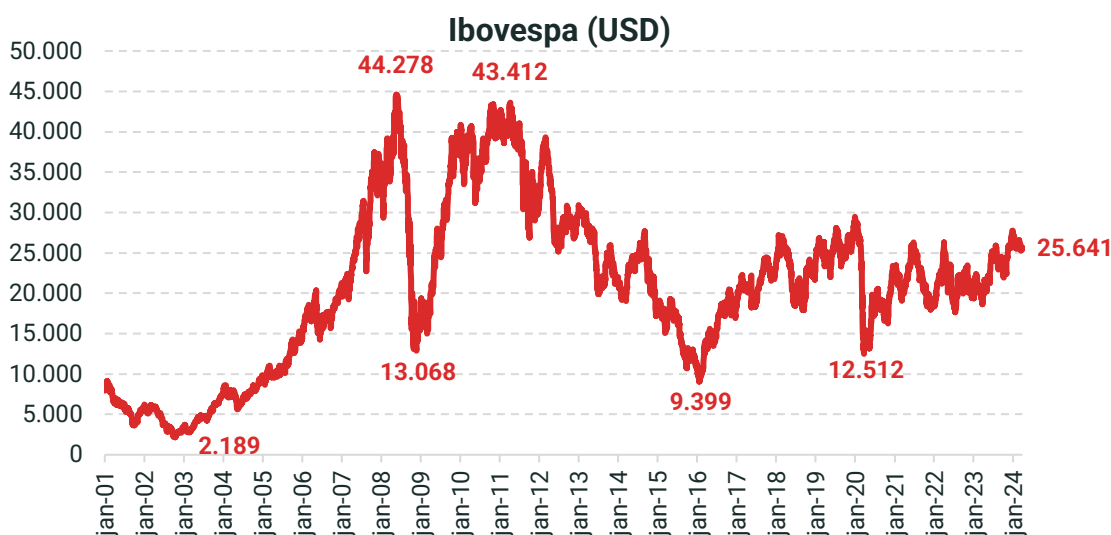
¹⁴ Fonte: Clube FII

- O índice, porém, em termos reais deflacionado pelo **IPCA** rendeu apenas 104,70% (média composta de **3,13% a.a.**) e deflacionado pelo **IGP-M** rendeu ainda menos: **46,92%** (média composta de **1,67% a.a.**).

8.1 Evolução histórica



- Abaixo ilustramos a evolução dos “pontos” do índice se divididos pela taxa de câmbio (PTAX) diariamente e observamos que, em dólares, o Ibovespa ainda está bem distante da sua máxima histórica, atingida nesses termos em maio de 2008.



9. Mais Informações

Para mais informações sobre o RExperts, visite www.rexperts.com.br e conheça nossa equipe.

10. Equipe Responsável

Contato:

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



**GUILHERME
LAÇO**



**GIULIANO
TOGNETTI**



**ANTONIO
ABRAHÃO**



**CAIO
ZUÑIGA**



**ANDRÉ
RESENDE**



PROJETOS REXPERTS

RExperts Consultoria contribui com o profissionalismo do mercado financeiro imobiliário do Brasil, auxiliando nossos clientes através de análises de viabilidade de projetos, assessoria em negócios, pesquisas de mercado, análise de produtos e estruturação de estratégias financeiras.

1 Consultoria

CONSULTORIA DIAGNÓTISCA.

ANÁLISE DE VIABILIDADE.

PESQUISAS DE MERCADO.

PLANO DE NEGÓCIOS.

2 Assessoria em Negócios

OPERAÇÕES ESTRUTURADAS.

CAPTAÇÃO DE RECURSOS.

DESENVOLV. DE NEGÓCIOS.

DESINVESTIMENTOS.

FUSÕES E AQUISIÇÕES.

PRIVATE EQUITY.

FALE CONOSCO

REXPERTS EM NÚMEROS

+50

CLIENTES

+100

PROJETOS DE CONSULTORIA ENTREGUES

+60 M

EM VGV DE EMPREENDIMENTOS PRÓPRIOS

+2.000

LIVROS VENDIDOS

+1.400

ALUNOS DOS CONTEÚDOS DE EDUCAÇÃO ONLINE

+100

ARTIGOS PUBLICADOS

+5.000

LEITORES DA NEWSLETTER

+12

CURSOS DE REAL ESTATE DISPONÍVEIS

ALGUNS DOS NOSSOS CLIENTES

ACADIA

BITTAR | EDUCAÇÃO

IMERI
CAPITAL

Atlas Copco

MBIGUCCI

Guerini
PLANEJAMENTOS

LMA LEITE, MARTINHO
ADVOGADOS

Lote5