

## **RBR Asset: Opinião sobre Mercado Imobiliário no Brasil** (Residencial, Escritórios e Crédito Imobiliário)

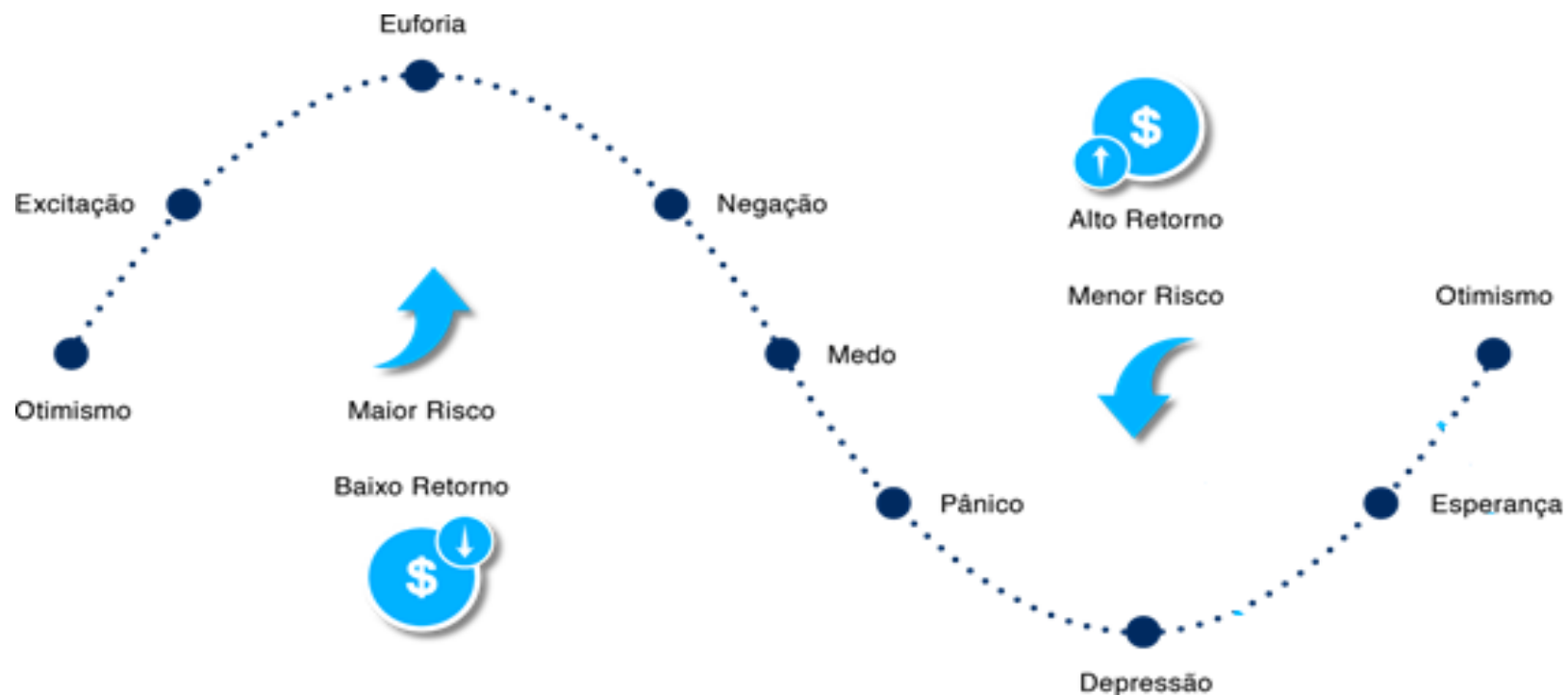
---



	Renda	Desenvolvimento	Crédito	FIs Listados	Real Estate Wealth Management/ USA
<b>Estratégia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Foco em escritórios Classe A/B+</li> <li>Geração de Renda e valor Patrimonial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desenvolvimento residencial na cidade de São Paulo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fundo Imobiliário listado que investe em Crédito Imobiliário - CRI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fundo de Fundos listado em Bolsa (RBRF11) e carteiras administradas</li> <li>Arbitragem entre o mercado Publico e Privado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestão de Portfólio</li> <li>Alocações estratégicas / Decisões de Desinvestimento</li> </ul>
<b>Sócio RBR</b>	Caio Castro	Guilherme Bueno Netto	Guilherme Antunes	Bruno Nardo	Ricardo Almendra
<b>Retorno Esperado (TIR Nominal)</b>	>15% a.a.	>20% a.a. (alavancado)	>12% a.a.	>15% a.a.	n/a
<b>AUM Atual</b>	<b>R\$ 166mm</b>	<b>RS\$304mm</b>	<b>R\$ 168mm</b>	<b>RS\$125mm</b>	<b>R\$300mm</b>

### Ciclo Imobiliário

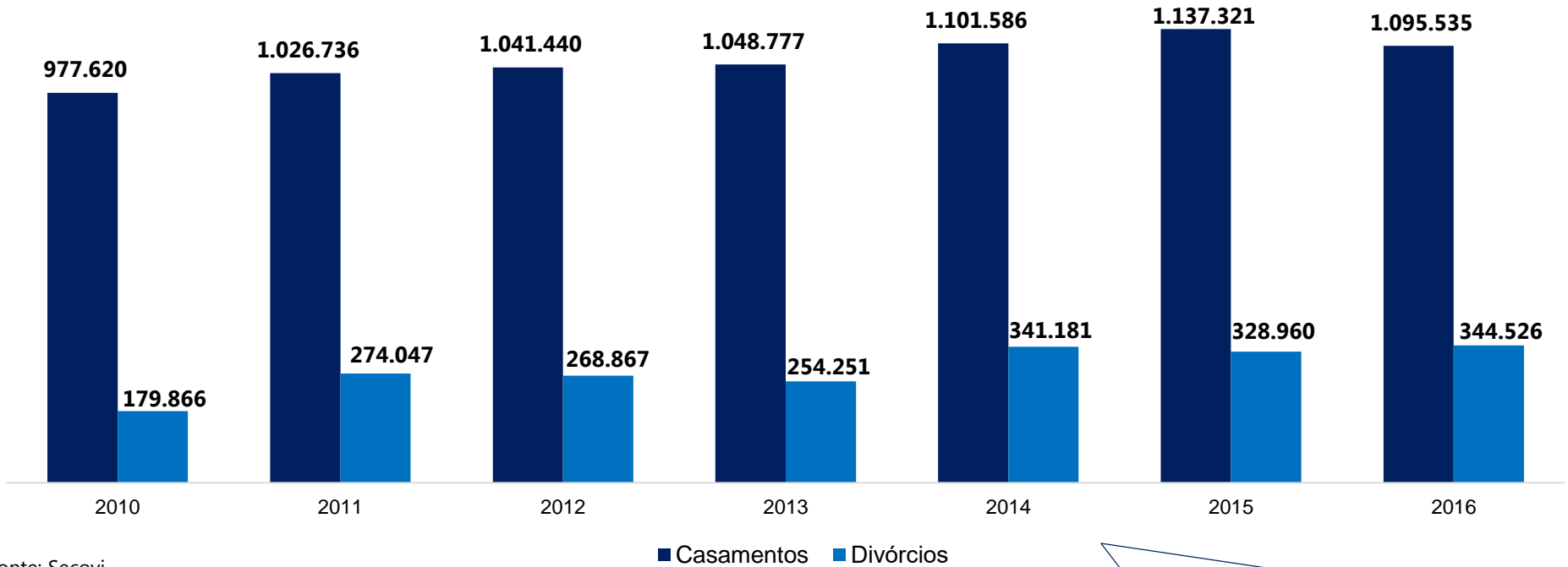
O mercado imobiliário é caracterizado por um comportamento cíclico que varia do otimismo (economia crescendo, preços de locação em alta e vacância em baixa) à depressão (economia encolhendo, preços de locação em baixa e vacância em alta).



- 1. Residencial**
2. Corporativo
3. Crédito Imobiliário
4. A Indústria de FIs

# Mercado Imobiliário

## Casamentos e Divórcios - Brasil



Fonte: Secovi

**Demanda Constante !**

## Cenário para demanda habitacional – Evolução do estoque de domicílios

	Incremento		Estoque	Incremento	Estoque
	2004 - 2014	2009 - 2014	2014	2015 - 2025	2025
Região Norte	1.359.255	712.159	4.957.690	1.351.011	6.308.701
Região Nordeste	4.220.658	2.200.527	17.594.419	4.225.567	21.819.986
Região Sudeste	5.932.223	2.986.031	29.191.435	5.684.786	34.876.221
Região Sul	2.107.374	1.166.020	10.288.575	1.947.756	12.236.331
Região Centro Oeste	1.357.555	736.909	5.141.738	1.341.993	6.483.731
<b>Brasil</b>	<b>14.977.065</b>	<b>7.801.646</b>	<b>67.173.857</b>	<b>14.551.113</b>	<b>81.724.970</b>
São Paulo - UF	3.062.117	1.482.025	14.879.589	3.022.639	17.902.228
<b>Regiões Metropolitanas</b>					
São Paulo	1.388.770	737.892	7.018.349	1.333.849	8.352.198
Rio de Janeiro	764.002	478.952	4.476.827	601.755	5.078.582
Belo Horizonte	376.269	195.487	1.753.572	358.590	2.112.162
Salvador	392.908	220.745	1.381.282	369.812	1.751.094
Porto Alegre	262.875	150.961	1.535.506	239.132	1.774.638

Fonte: Secovi

- Incremento de domicílios da ordem de 14,5 milhões de unidades entre 2015 e 2025;
- Em termos absolutos, este incremento está pouco abaixo do observado entre 2004 e 2014, de quase 15 milhões de unidades .

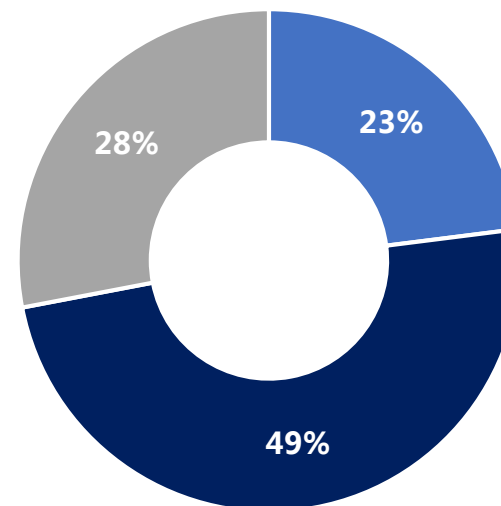
## Oferta Final Disponível por Região

Todas as regiões apresentaram redução na oferta final disponível em 2017.

### Oferta Final Disponível

Região Pesquisada	dez/16	dez/17	Variação %
Norte	6.401	5.779	<b>-9,7%</b>
Nordeste	42.233	38.709	<b>-8,3%</b>
Centro - Oeste	18.176	15.390	<b>-15,3%</b>
Sudeste	65.246	54.843	<b>-15,9%</b>
Sul	21.909	20.330	<b>-7,2%</b>
<b>Total</b>	<b>153.965</b>	<b>135.051</b>	<b>-12,3%</b>

### Oferta final por fase de obras



■ Na planta ■ Em construção ■ Prontos

## Recomendação



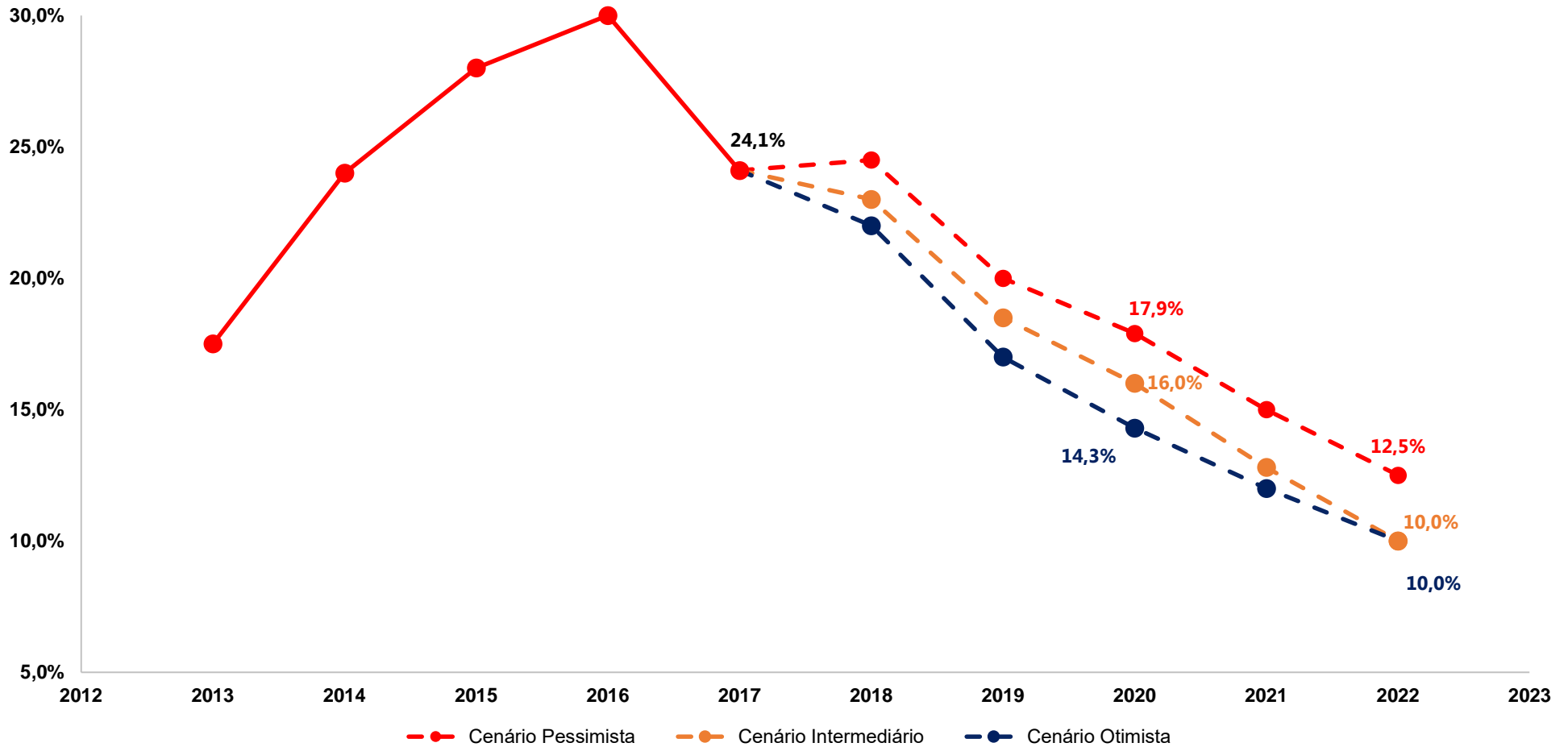
A RBR recomenda o investimento em desenvolvimento residencial em São Paulo, dado o momento atual do ciclo.



1. Residencial
2. **Corporativo**
3. Crédito Imobiliário
4. A Indústria de FIIs

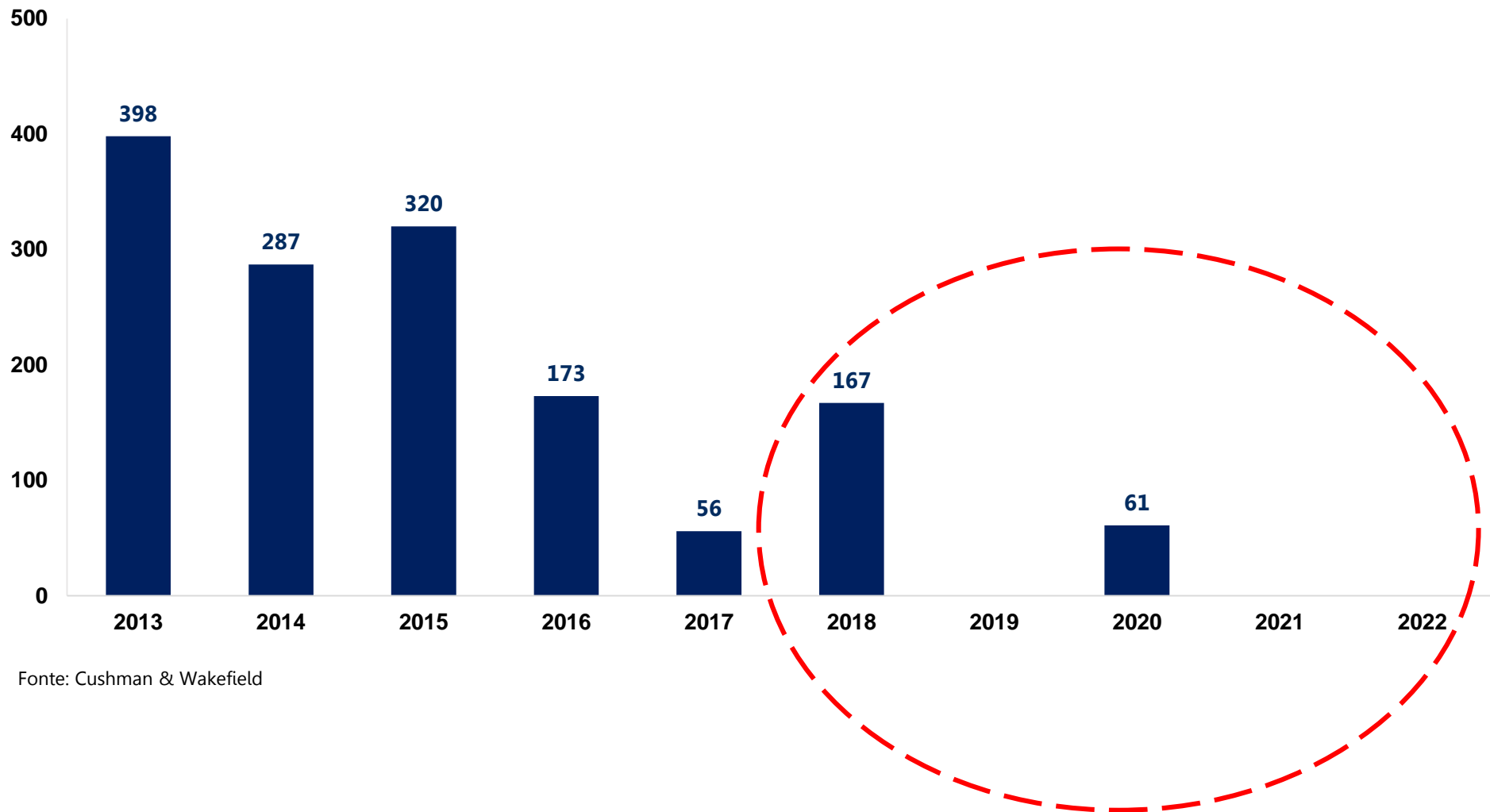
# Mercado Imobiliário

Vacância (%) Padrão AA+ São Paulo



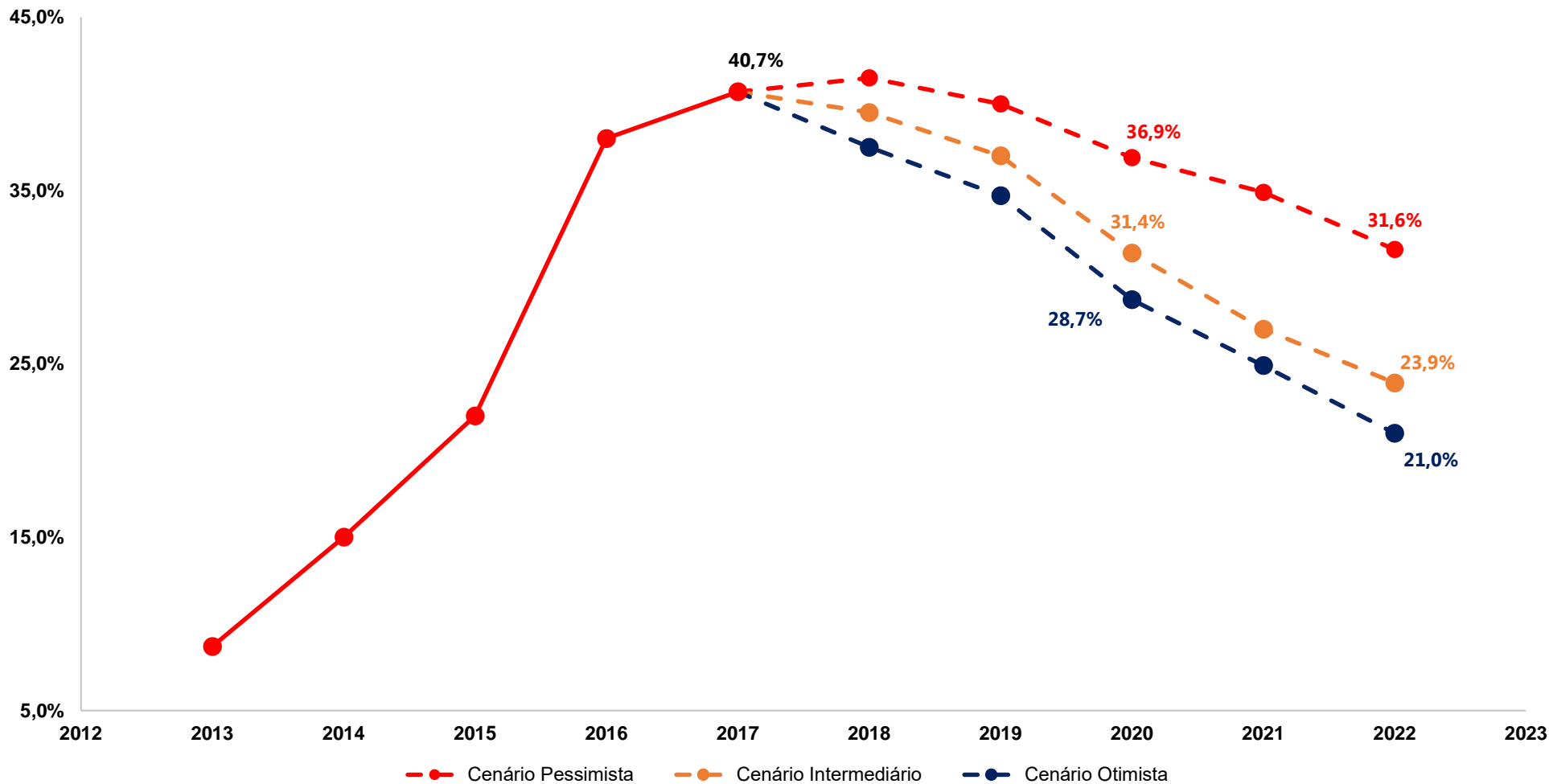
Fonte: Cushman & Wakefield

Novas Entregas – São Paulo AA+



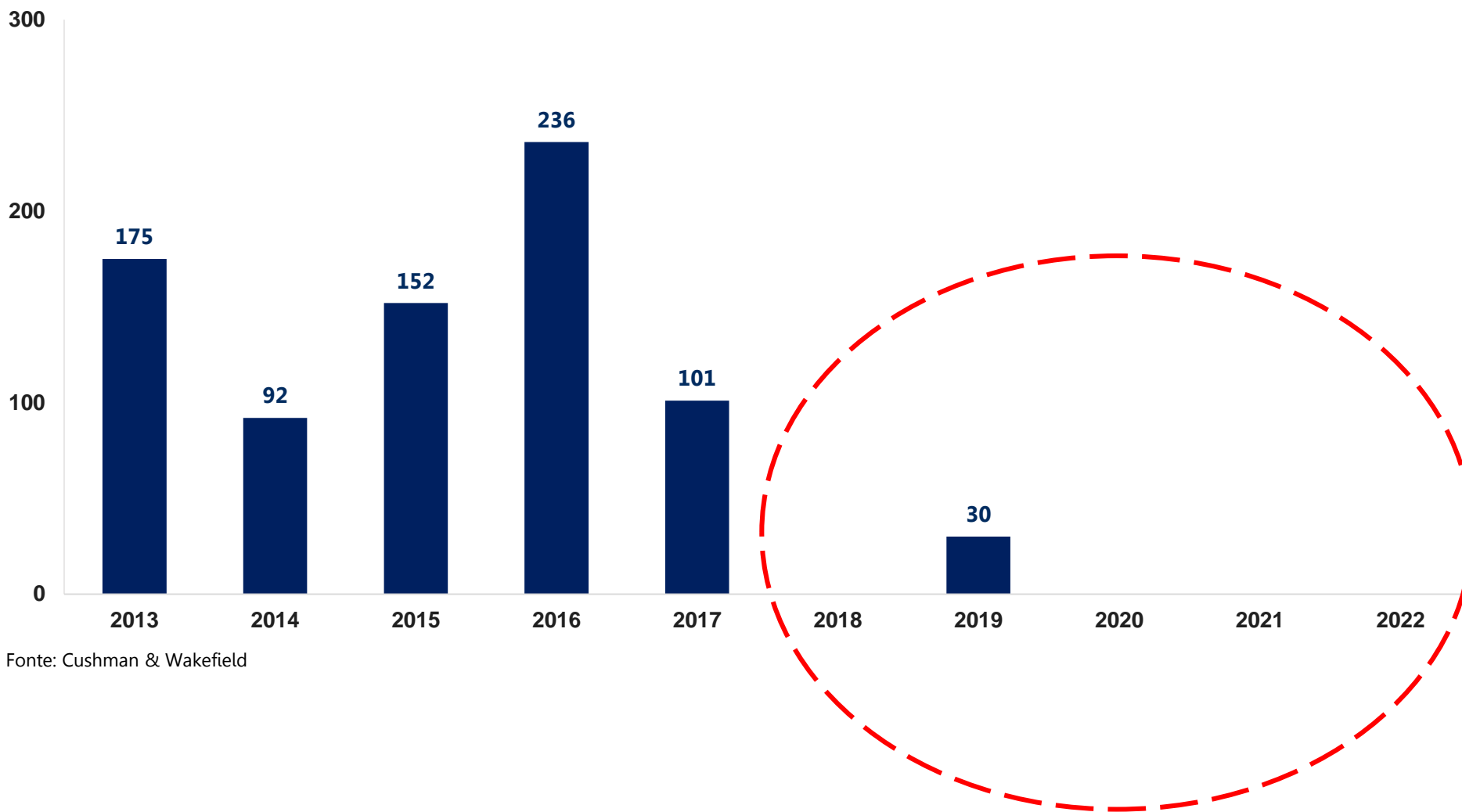
Fonte: Cushman & Wakefield

Vacância (%) Padrão AA+ Rio de Janeiro



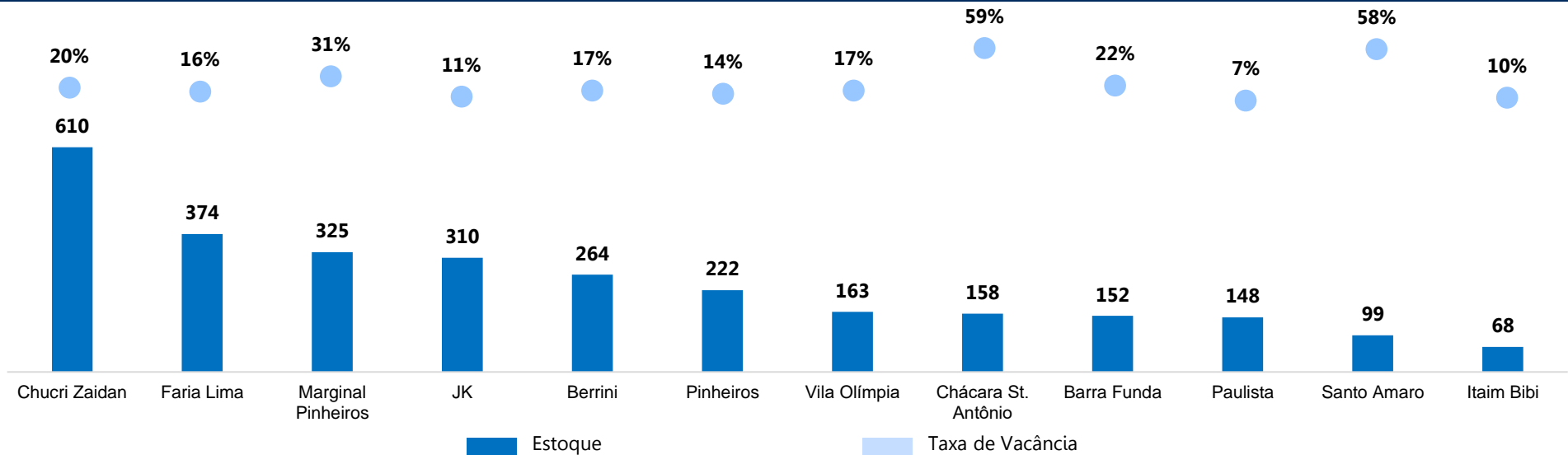
Fonte: Cushman & Wakefield

**Novas Entregas – Rio de Janeiro AA+**

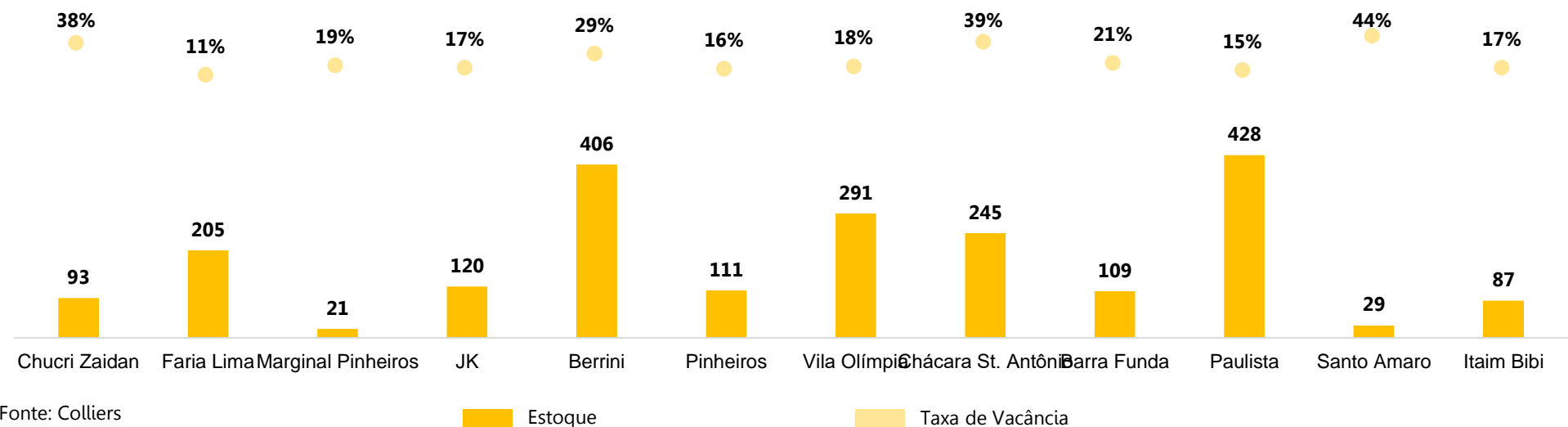


Fonte: Cushman & Wakefield

## Classe A+A



## Classe B



Recomendação



A RBR enxerga boas oportunidades de investimento, dado o momento do ciclo imobiliário, em prédio corporativos SP.

1. Residencial
2. Corporativo
3. **Crédito Imobiliário**
4. A Indústria de FIs

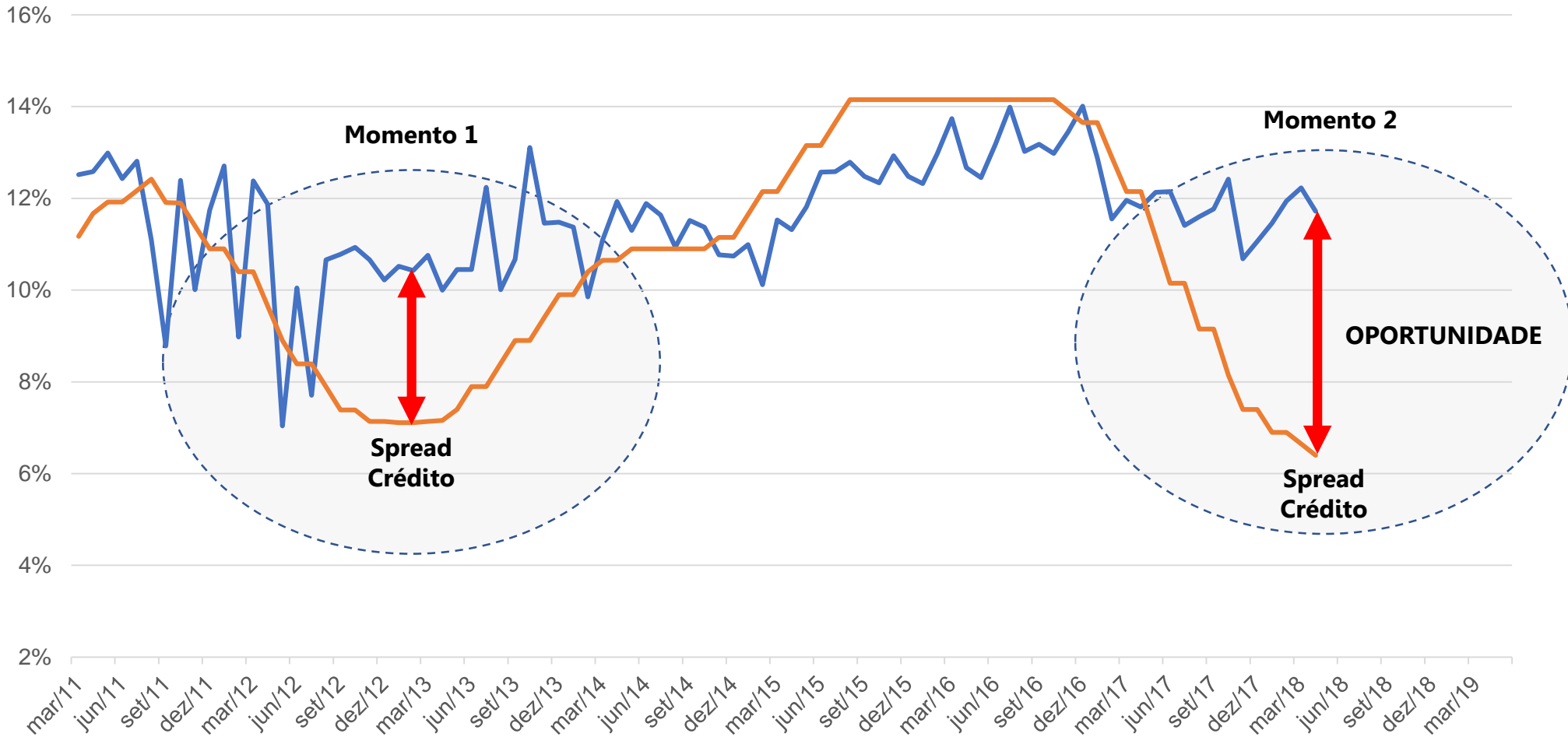
# Mercado Imobiliário



## Spread no Crédito Imobiliário → Oportunidade

— Taxa média de juros PJ imobiliário - % a.a.

— Taxa SELIC - % a.a.



Fonte: Bacen

O que é Crédito Imobiliário? 3 pontos importantes

1

**GARANTIA IMOBILIÁRIA**

— Valor

— Liquidez

— Formalização

2

**FLUXO IMOBILIÁRIO**

— Pulverizado

— Concentrado

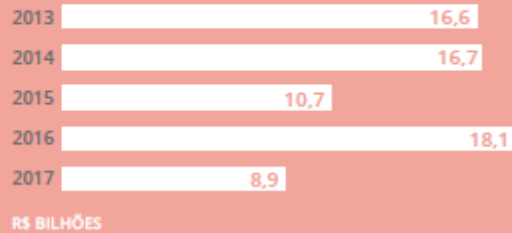
— Formalização

3

**ACOMPANHAMENTO**

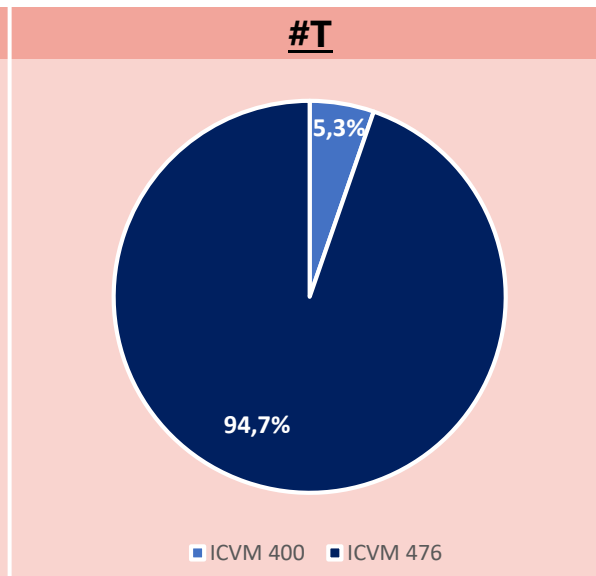
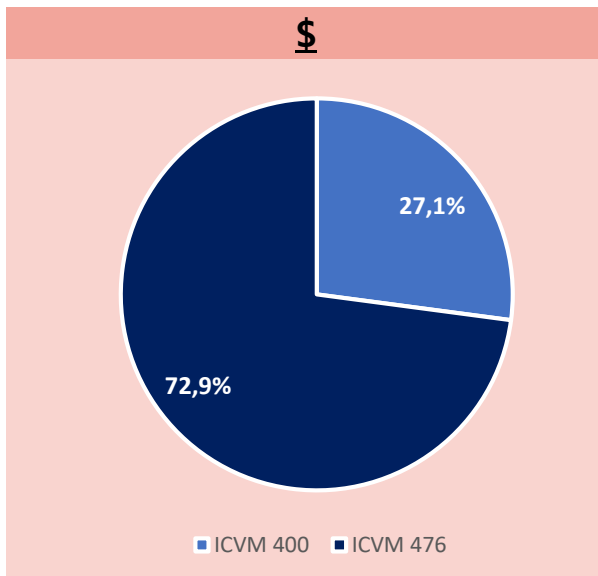
Originação e seleção é um problema?

EMISSIONES

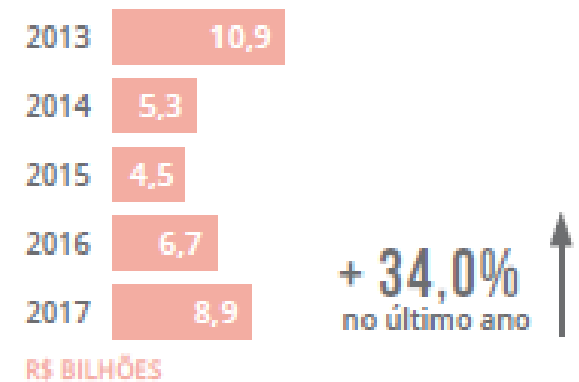


OPERAÇÕES DE MERCADO

**100%**  
DO TOTAL DE EMISSIONES



MONTANTE



## Estudo de Caso Internacional



Gerem um Fundo de investimento de dívidas garantidas por propriedades em todo o mundo.

**~USD\$ 5 bilhões  
AuM**

Recomendação



A RBR enxerga boas oportunidades de investimento, dado o momento do ciclo imobiliário, em CRIs, especialmente em ofertas restritas bem estruturadas, com muita garantia real e fluxo de recebíveis que garantem a operação.

1. Residencial
2. Corporativo
3. Crédito Imobiliário
4. **A Indústria de FIs**

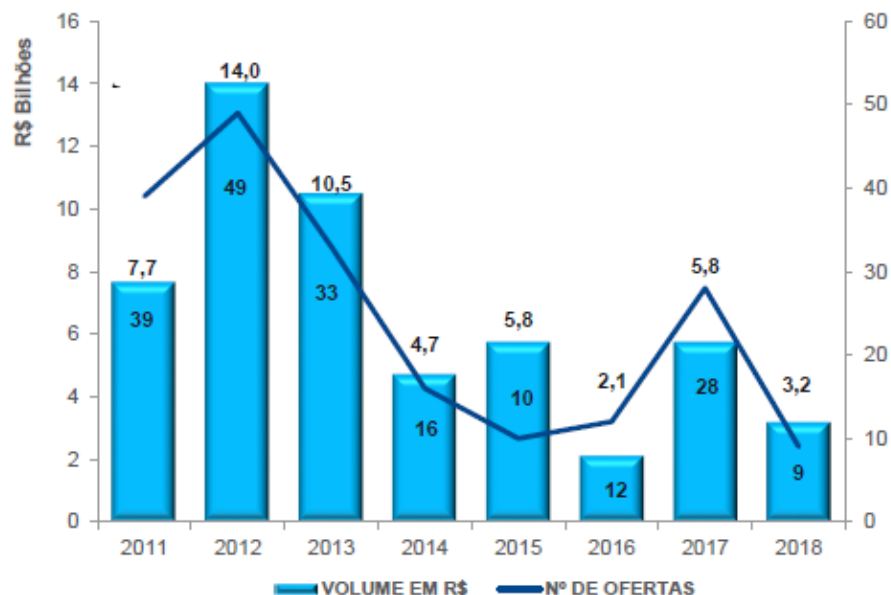
# Mercado Imobiliário

## Ofertas Públicas – ICVM 400

**Em 2018\*:**

Quantidade: 09

Volume: R\$ 3,18 Milhões



Fonte: B3

## Número de Fundos Registrados

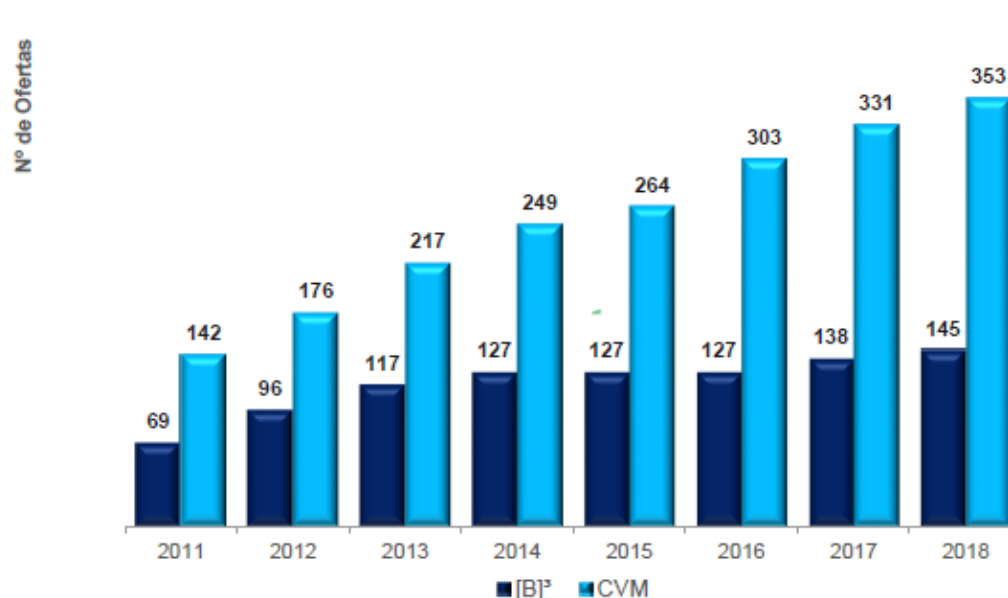
**CVM**

FII Registrados no Mês: 353

Patrimônio Líquido Total\*\*: R\$ 78,39 Bilhões

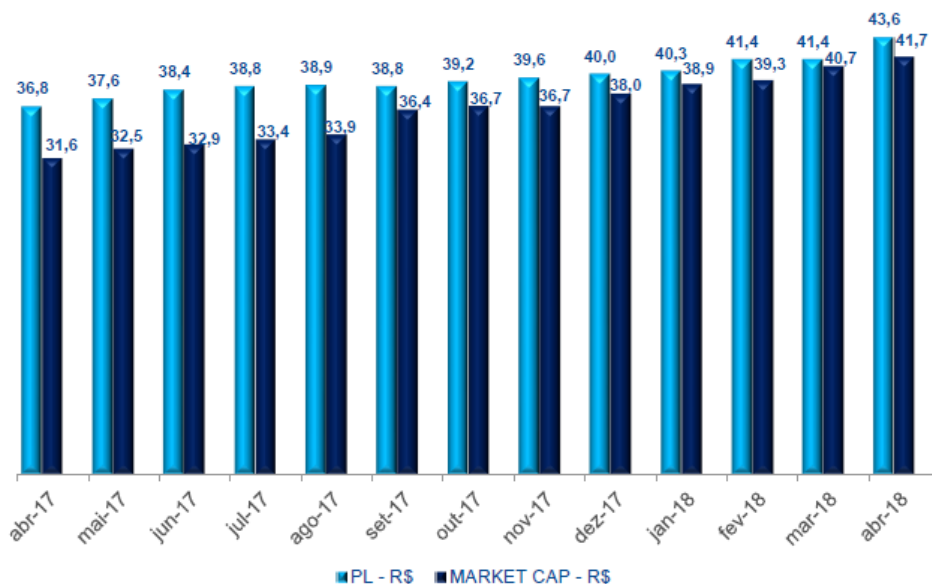
**[B]³**

FII Registrados no Mês: 145



## Patrimônio e Valor de Mercado (R\$ Bilhões)

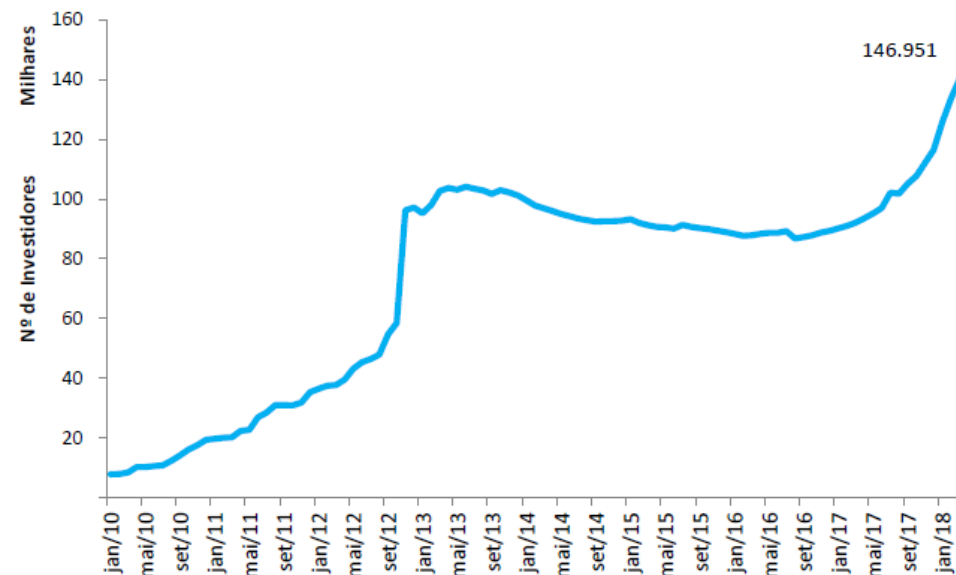
Valor de Mercado (30/04): R\$ 43,63 bilhões



Fonte: B3

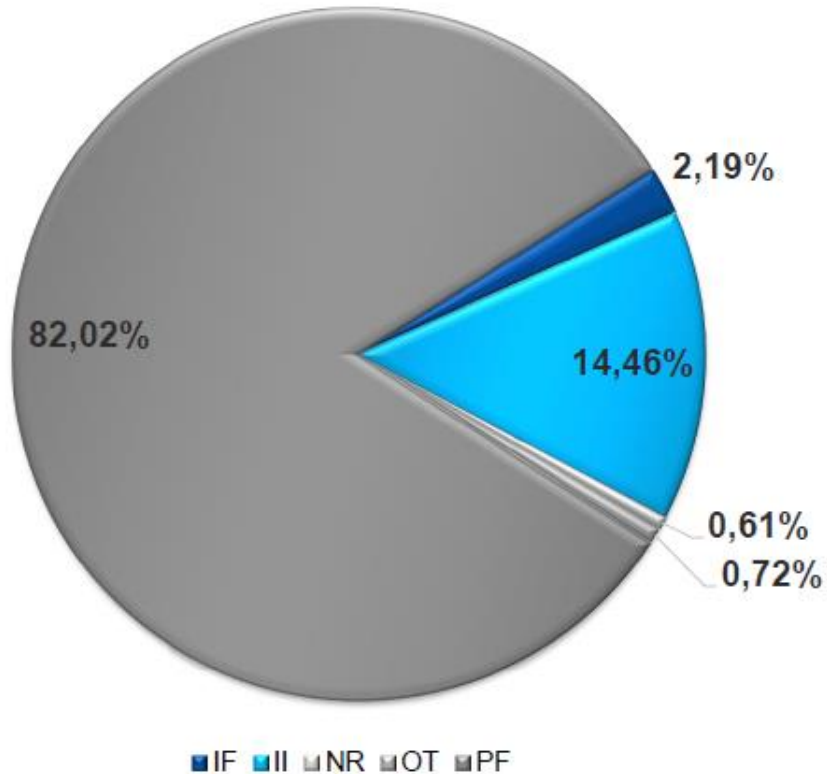
## Número de Investidores

Varição no número de investidores em relação ao mês anterior: 4,80%

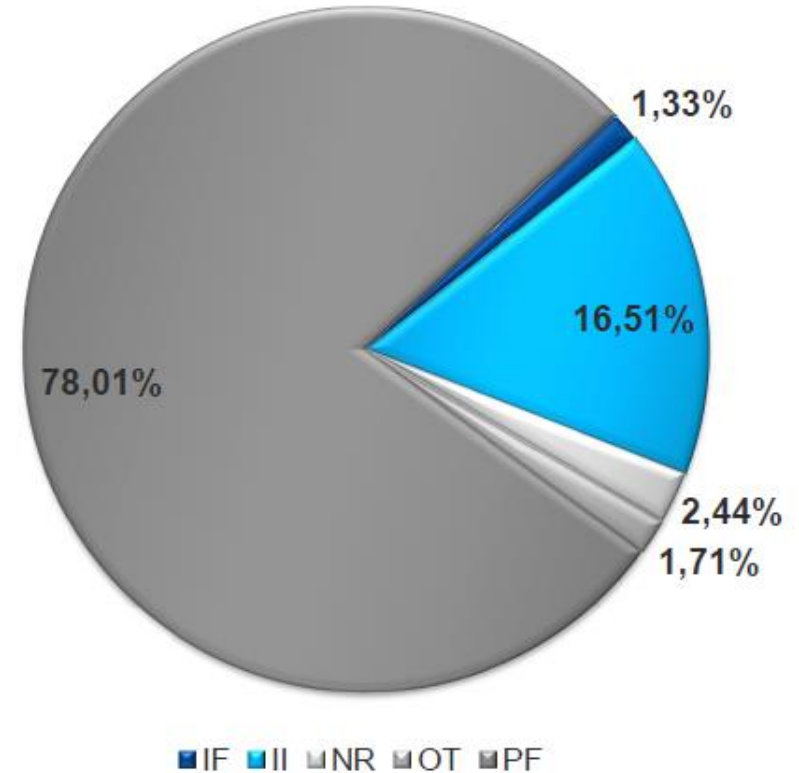




## Participação por Tipo de Investidor

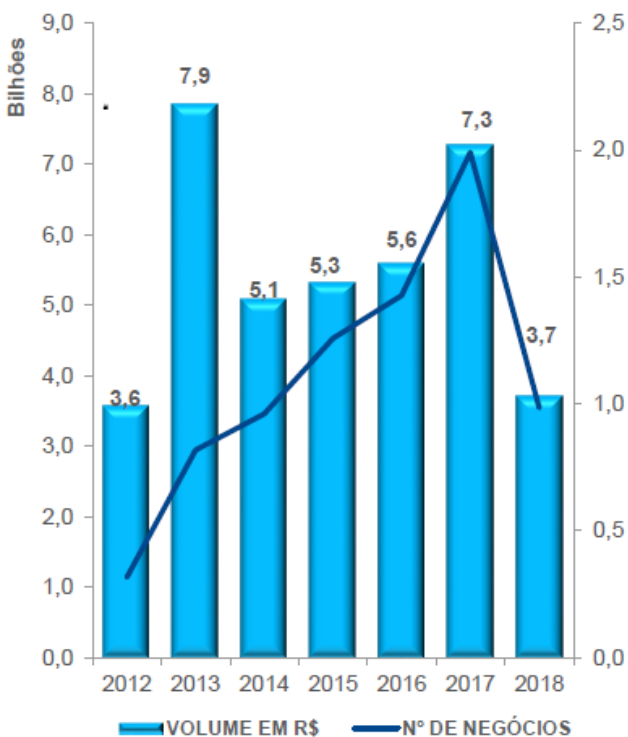


## Volume Estoque/Depositado

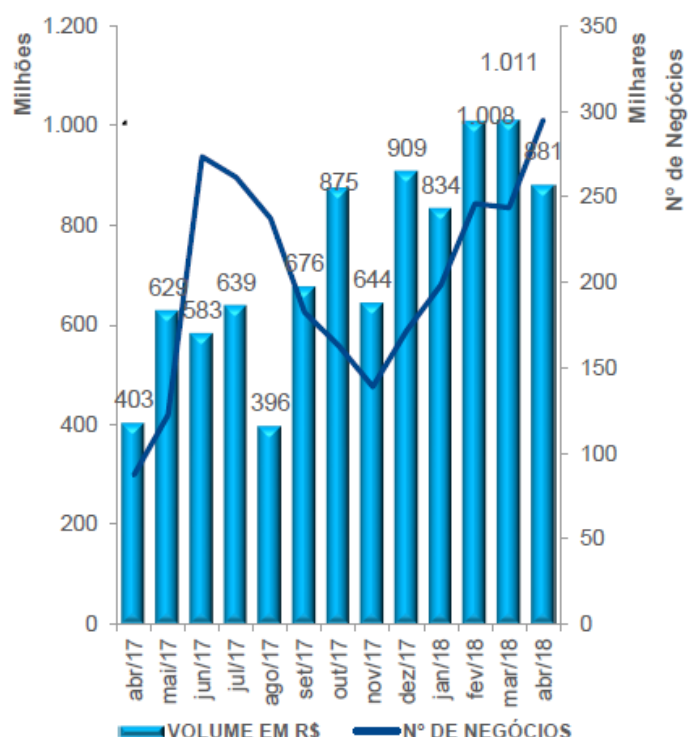


Fonte: B3

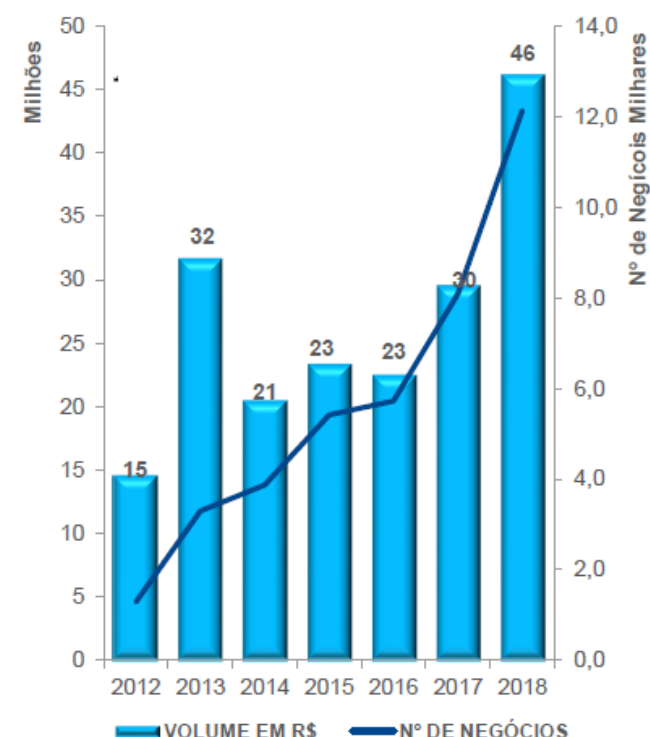
## Volume Anual de Negociação



## Volume Mensal de Negociação

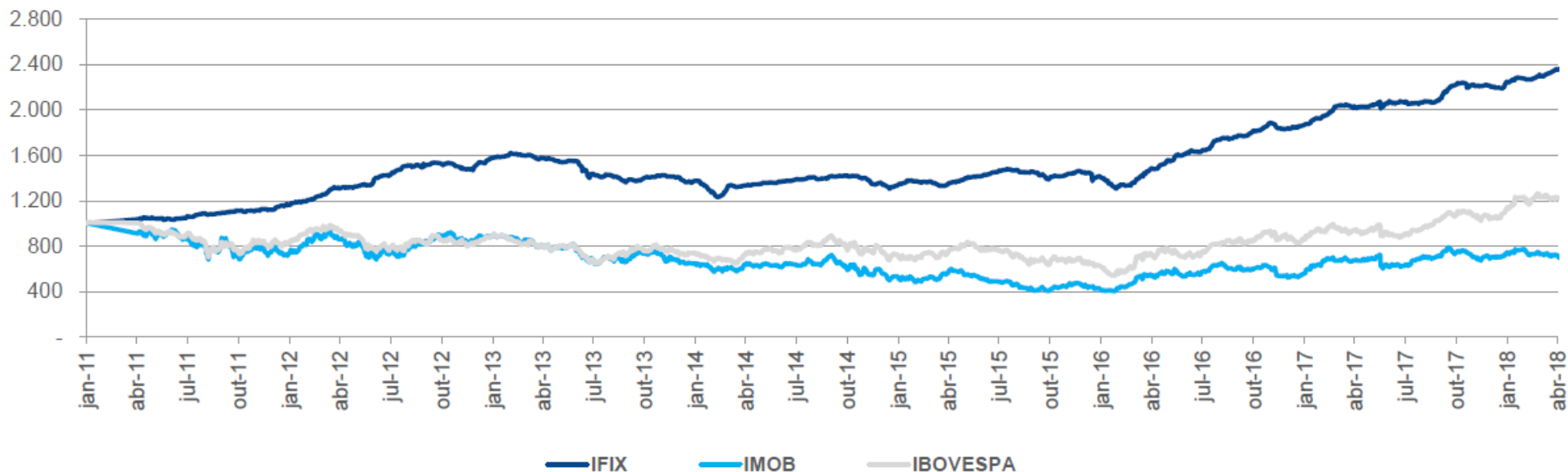


## Média Diária de Negociação



Fonte: B3

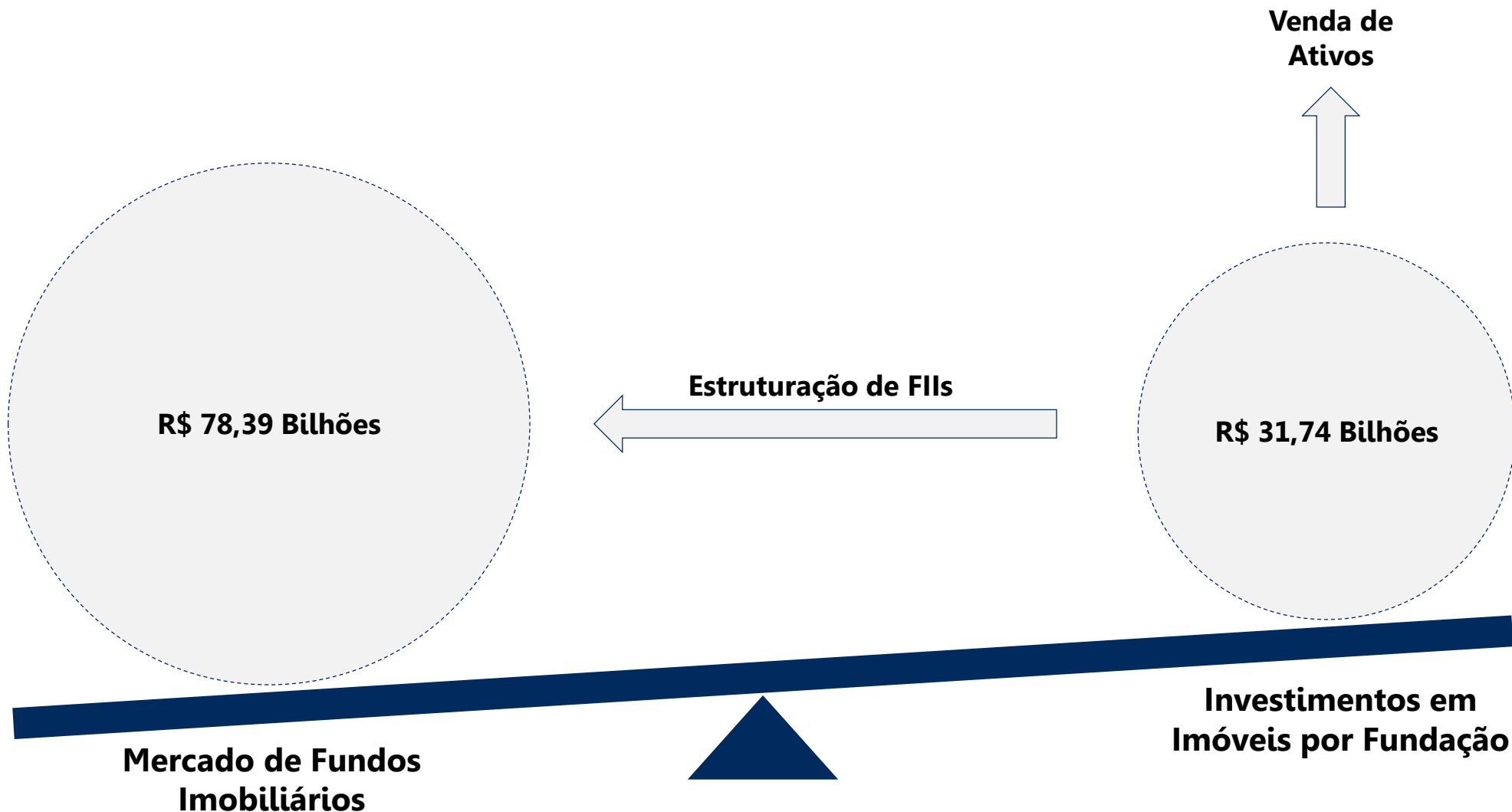
## Índice de FII (IFIX)



Fonte: B3

Desempenho Comparativo do IFIX (%)			
Índice	Mês	Ano	12 Meses
IFIX	-0,86	4,98	14,80
IBOVESPA	0,88	12,71	31,67
IMOB	-5,62	-6,61	-0,45

**Comparativo: Mercado de Fundos Imobiliários x Investimentos em Imóveis por Fundação**





Av. Brigadeiro Faria Lima 3015, 13º andar, cjto.132

São Paulo, Brasil

CEP: 01452-000

Telefone: +55 11 4083-9144

[contato@rbrasset.com.br](mailto:contato@rbrasset.com.br)

[www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br)