

Mercado de Capitais como fonte de Financiamento as Incorporadoras

Versão
03/23



SINDUSCON-RS
DESDE 1949

Warren
Investimentos

Mercado de Capitais

01

Mercado de Investimentos e a Revolução 3.0



Revolução 1.0
Bancos

Monomarca

Poucos produtos

Remuneração por Metas

Relação com a marca



Revolução 2.0
Corretoras

Multimarcas – Plataforma

Aberta

Muitos produtos

Remuneração por Comissão

Relação com os produtos e marca



Revolução 3.0
Warren

Investimento por objetivos

Relação com o cliente

Cashback

Remuneração Transparente

Multimarcas

Produtos selecionados minuciosamente

Fundos Exclusivos

Carteira Administrada

Nossos Números

+300 mil
clientes

32 Bilhões
Sob Gestão

Nossos Investidores

KASZEK



citi VENTURES

QED
INVESTORS

Ribbit
Capital



warren.

Ecosistema Warren



Mercado de Capitais

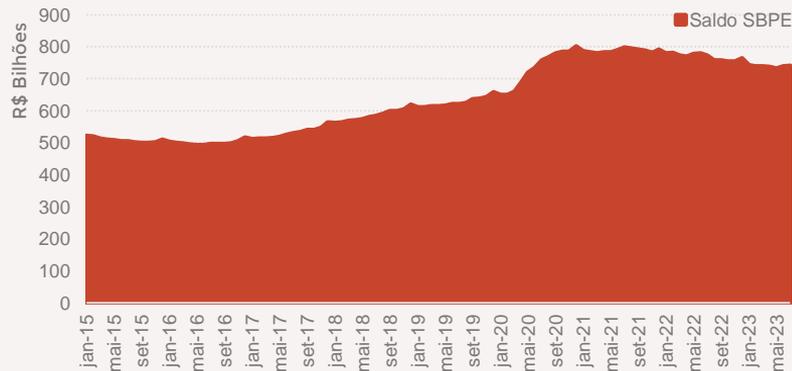
O objetivo principal do mercado de capitais é permitir que as **empresas levantem capital por meio da emissão de títulos**, como ações ou instrumentos de crédito, e que os investidores possam comprar e vender esses títulos de acordo com suas estratégias e expectativas de retorno financeiro.

Dessa forma, o mercado de capitais desempenha um papel importante na economia.

Ou seja, é a forma que o **investidor aloca seu capital diretamente nos projetos e empresas**, sem a necessidade de ser feito através de um Banco, que capta recursos e empresta conforme seu interesse.

Tendência do Funding Imobiliário

SFH/BANCOS

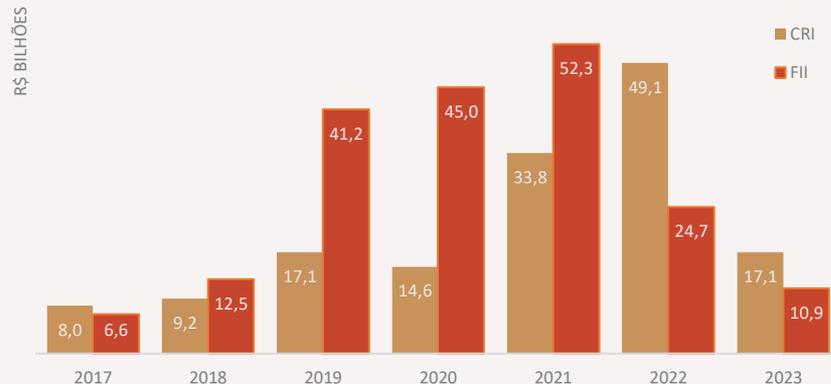


Captação **-81 Bi em 2022** e **- 54 Bi em 2023**

Escassez de funding de poupança direciona Bancos a emitir LCI / LIG (taxas de mercado)

Taxa de MERCADO = TAXA REAL DE JUROS + CUSTOS + SPREAD

MERCADO DE CAPITAIS



2021, o Mercado de Capitais foi fonte de financiamento de 26% do setor da construção civil.

2022 totalizou 34% dos recursos liberados.

A poupança caiu de 46% para 40% em 2022

Fundos Imobiliários

Constituído sob a forma de um “condomínio fechado” com objetivo de investir diretamente em imóveis ou outros ativos com lastro imobiliário, aonde os investidores compram e vendem cotas.

Possui Isenção se:

- 1. Nenhum cotista pode deter mais do que 10% do fundo
- 2. O fundo deve ter no mínimo 50 cotistas em sua base
- 3. O fundo deve ser negociado em bolsa de valores (B3)
- 4. Obrigação de distribuir 95% do resultado semestral

Tipos de FIIs

Recebíveis

Crédito Estruturado
com lastro imobiliário

Tijolo

Voltado para renda

Desenvolvimento

Fase de projeto ou
construção

Lajes

Logística

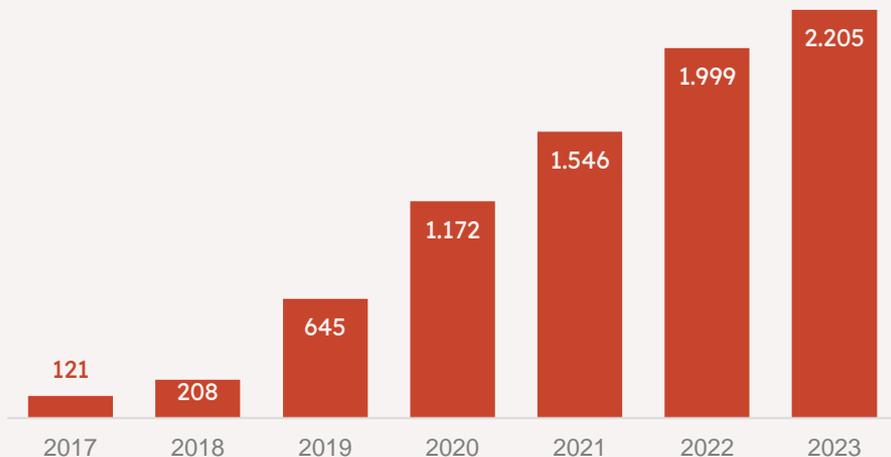
Shopping

Residencial

Outros...

Mercado de FIIs (Fundo de Investimento Imobiliário)

Investidores Pessoas Físicas de FII X 1.000



| TIPO | Valor Patrimonial (R\$ Bi) | Num | % |
|-------------------------|----------------------------|------------|-----|
| Recebíveis Imobiliários | 57 | 93 | 31% |
| Logísticos | 33 | 44 | 18% |
| Lajes Comerciais | 27 | 73 | 15% |
| Híbrido | 22 | 68 | 12% |
| Shopping/Varejo | 21 | 33 | 11% |
| Fundo de Fundos | 12 | 38 | 7% |
| Outros | 12 | 86 | 7% |
| TOTAL | 184 | 435 | |

Fonte: B3

Indicadores de Fundos Imobiliários



| | IWF | Shopping | Laje | Logística | Papel |
|------------------------|-------|----------|-------|-----------|-------|
| P/VP | 0,95 | 1,04 | 0,78 | 1,02 | 0,94 |
| DY M Anualizado | 12,4% | 9,0% | 8,3% | 9,1% | 15,4% |
| Var no Ano | 10,6% | 22,9% | 13,1% | 16,7% | 6,2% |
| Var no Mês | 0,7% | 2,0% | -0,4% | 1,4% | 0,3% |
| Var 7 dias | 0,1% | -0,3% | 0,6% | 0,0% | 0,1% |

Fonte: Economatica

Produtos

Mercado de Capitais 3.0

02

Produtos de Crédito Estruturado (Dívida)

Construção

Racional da dívida

Recursos captados para acelerar o término de obra ou para ressarcimento de gastos incorridos.

Compra de Terreno

Racional da dívida

Incorporadoras que buscam alavancar o resultado do seu projeto, financiando *a compra do terreno* com recursos de terceiros.

Securitização de Recebíveis

Racional da dívida

Incorporadoras que buscam antecipar os recebimentos de seu projeto, usando *a carteira de recebíveis* como lastro da operação.

Financiamento de Estoque

Racional da dívida

Linhas de capital de giro para incorporadoras utilizarem em outros projetos ou custeio das operações.

Crédito Corporativo

Racional da dívida

Linhas de capital de prazo longo para incorporadoras utilizarem em outros projetos ou custeio das operações.

Exemplo de Produtos de Equity via FIIs de Desenvolvimento

Fundos de Renda

Imóveis para LOCAÇÃO. Ex. shopping; lajes corporativas; lojas, galpões, universidades; hospitais, hotéis; imóveis residenciais para pessoas físicas;

Fundo de Permuta

Incorporadoras que buscam alavancar o resultado do seu projeto, financiando *a compra do terreno* ou mesmo a compra à vista de estoque;

Fundo de Incorporação

Investimento em Equity de Incorporação, como sócio nas SPEs dos empreendimentos.

Cases

03

IPO FII Warren Securities (WSEC11)



warren
Investimentos