



Fundos Imobiliários
Quais são as
perspectivas
dos gestores?

Outubro de 2020

 xp investimentos

Principais Destaques:

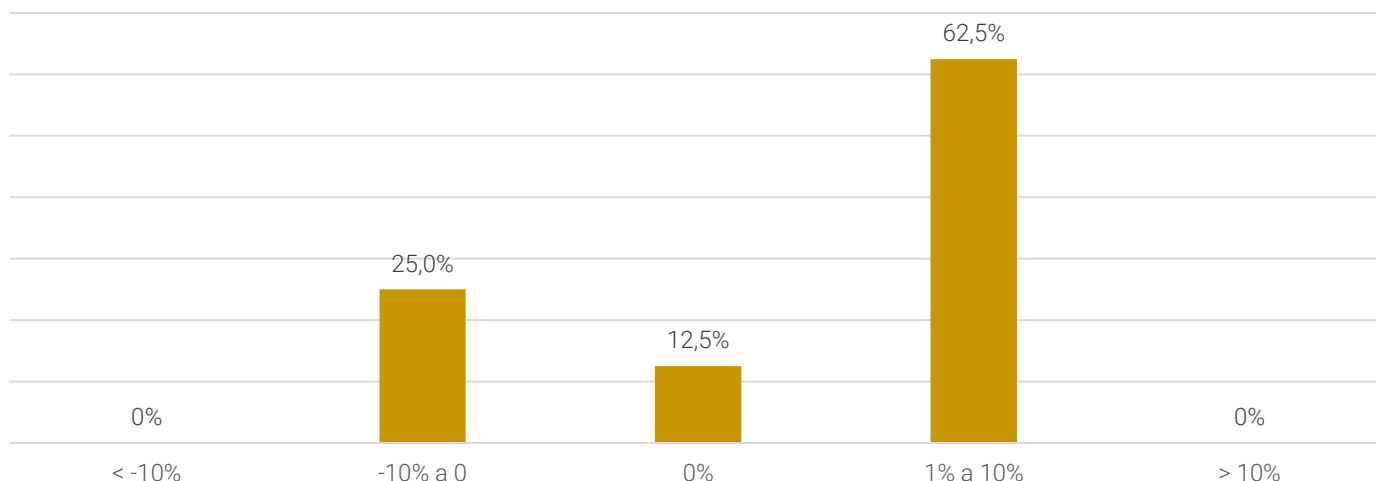
- O XPFI (Índice de Fundos Imobiliários da XP) apresentou alta de 0,78%, após alta de 2,5% em agosto e o mesmo se aplica ao IFIX que apresentou alta de 0,46% em set, após alta de 1,80% no mês passado.
- No mês, o boletim de fundos imobiliários da B3 confirmou que o número de investidores pessoa física em fundos imobiliários atingiu a marca histórica de 1 milhão de investidores em agosto/2020 (crescimento de 6,0% no mês e 60% desde o começo do ano), mostrando cada vez maior interesse nessa classe de ativo de renda variável.
- A maioria dos gestores vêem a desaceleração da economia como o maior risco da indústria de Fundos Imobiliários para 2020, principalmente pelo impacto que o Covid-19 na economia brasileira.

No mês de setembro continuamos vendo uma melhora gradativa da economia após a flexibilização da quarentena, abertura do comércio e recuperação do varejo. De acordo com o último relatório Focus do Banco Central, os economistas continuam apresentando projeções levemente mais positivas mês a mês quanto ao PIB em 2020 (-5,0% contra -5,3% no mês passado).

Com o objetivo de obter suas perspectivas diante desse cenário de baixa visibilidade, realizamos uma nova edição da nossa pesquisa com os maiores gestores de fundos imobiliários do Brasil

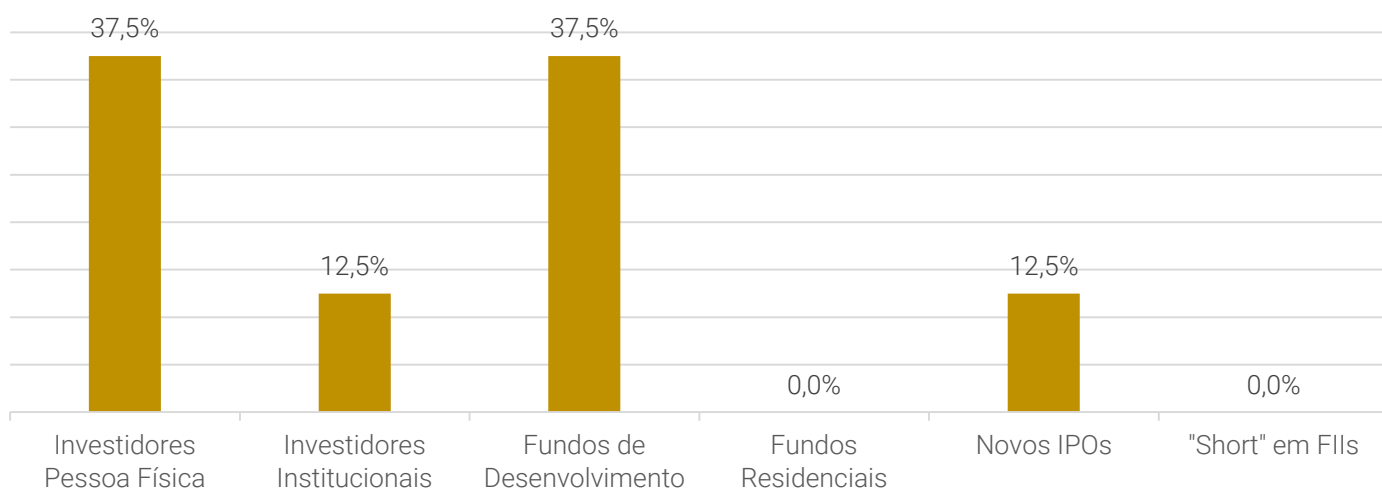
Qual a performance esperada do IFIX para 2021?

Sobre os fundos imobiliários, o IFIX apresentou uma alta de 0,46% em setembro, após a alta de 1,8% no mês passado e o mesmo se aplica para o XPFI, índice geral de fundos imobiliários da XP, que apresentou a alta de 0,78% no mês contra 2,5% no mês passado. Já os índices XPFT (tijolo), teve uma performance positiva de 1,04% e o XPFP (papel) performance de 0,38%. Na opinião dos gestores, 62,5% acreditam que a performance do IFIX para o ano de 2021 fique entre 1% e 10%. Por outro lado, no território negativo, 25% dos gestores projetam a performance do IFIX para o ano de 2021 entre -10% e 0%.



Quais são os potenciais propulsores do mercado para 2021?

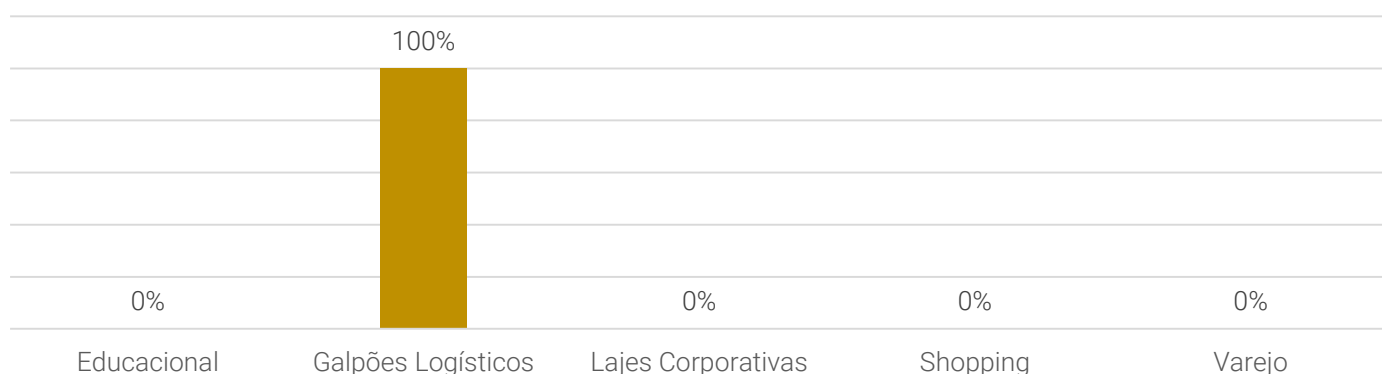
Na visão dos gestores, no próximo ano de 2021, a entrada de novos investidores pessoas físicas e os fundos de desenvolvimento serão as maiores propulsores do mercado do ano (37,5% dos entrevistados, respectivamente), principalmente pelo fato que novos investidores trazem uma maior liquidez para estes ativos e acaba mostrando cada vez um maior interesse nessa classe de ativo de renda variável.



Qual segmento deve apresentar maior crescimento dos alugueis em 2021?

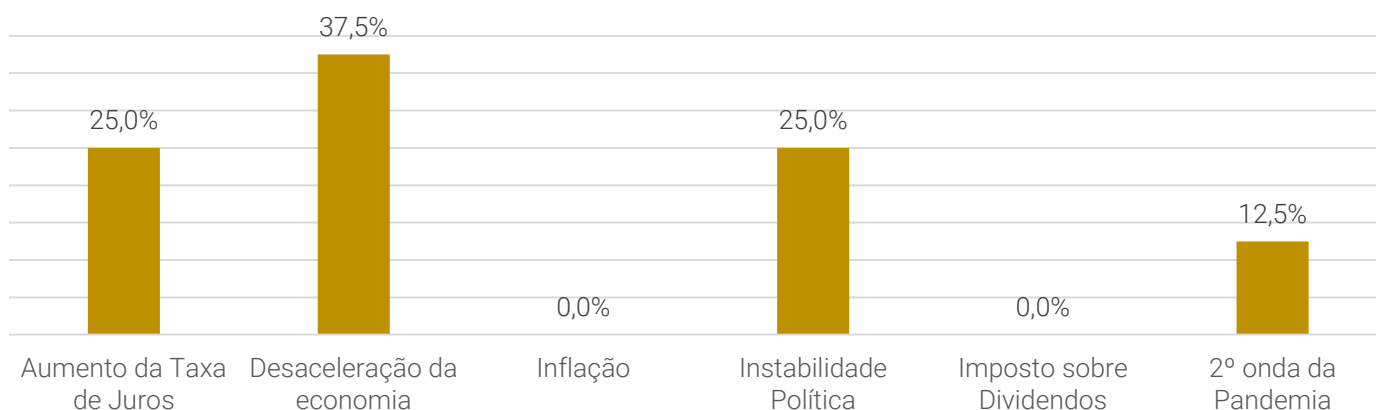
Na visão dos gestores, a maioria (100% dos entrevistados) acreditam que o segmento de galpões logísticos apresentará um maior crescimento dos alugueis no próximo ano.

O motivo do segmento logístico estar apresentando o maior crescimento de alugueis, segundo os gestores, é pelo fato de ser um setor mais resiliente no cenário atual de pandemia, principalmente aqueles Fundos que possuem locatários que estão mais expostos ao e-commerce, transporte/logística, alimentação e varejo. Atualmente, há espaço para possível renegociação dos preços de locação. Por outro lado, o aumento da adoção do "home office", levantou-se algumas dúvidas sobre os impactos nas locações de lajes corporativas no médio e longo prazo.



Quais os maiores riscos para 2021?

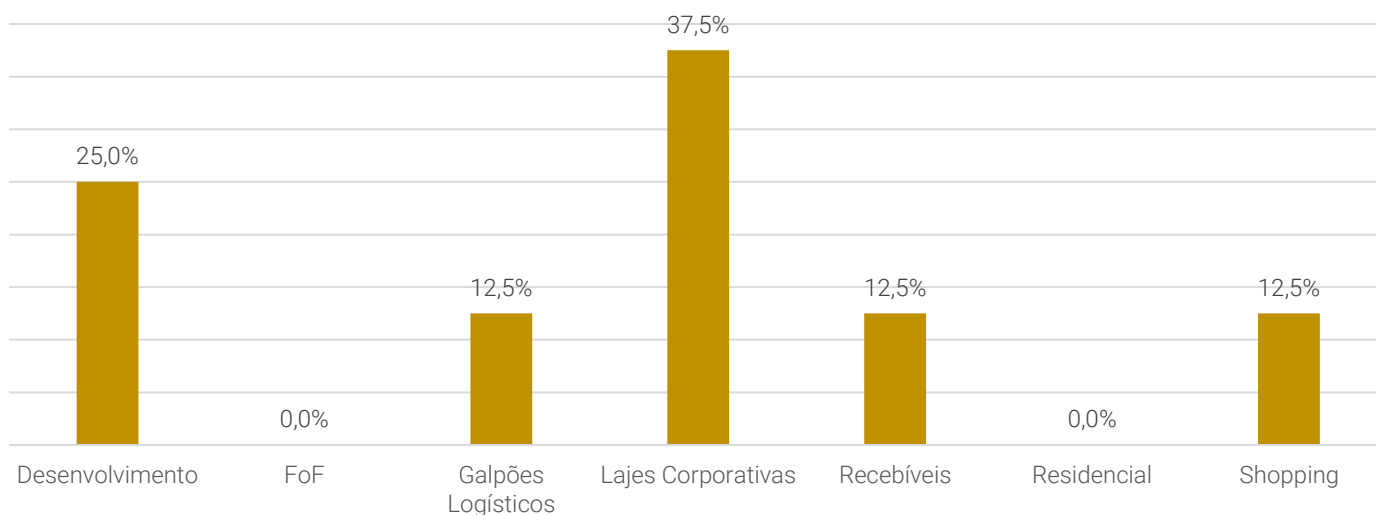
A maioria dos gestores (37,5% dos entrevistados) vêem a desaceleração da economia como o maior risco da indústria de Fundos Imobiliários para 2021, principalmente pelo impacto que o Covid-19 poderá causar na economia brasileira. Vale ressaltar também que na visão dos gestores (25% dos entrevistados) o aumento da taxa de juros gerará uma pressão inicial nas cotas dos fundos imobiliários. Sobre a mudança da tributação, até o momento, há pouca visibilidade dos impactos da reforma no universo de fundos imobiliários, o que reflete na opinião dos gestores para este mês.



Qual segmento apresenta as maiores oportunidades com os preços nos patamares atuais?

Em meio ao horário reduzido do funcionamento dos shoppings centers e com a prática do “home office” sendo adotadas cada vez mais nas empresas, os gestores estão divididos em qual segmento apresenta as maiores oportunidades, sendo as Lajes Corporativas o setor com maior oportunidade nos patamares atuais.

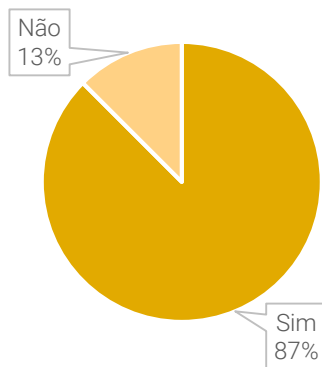
Vale ressaltar que na opinião dos gestores, os fundos de Galpões Logísticos, Recebíveis e Shoppings ainda estão com algumas oportunidades. Enquanto os Fundos de Fundo (FoFs) e Residencial, não possui oportunidade no momento.



Com o aumento dos IPOs, os FIs terão uma diminuição da rentabilidade dos ativos alvo?

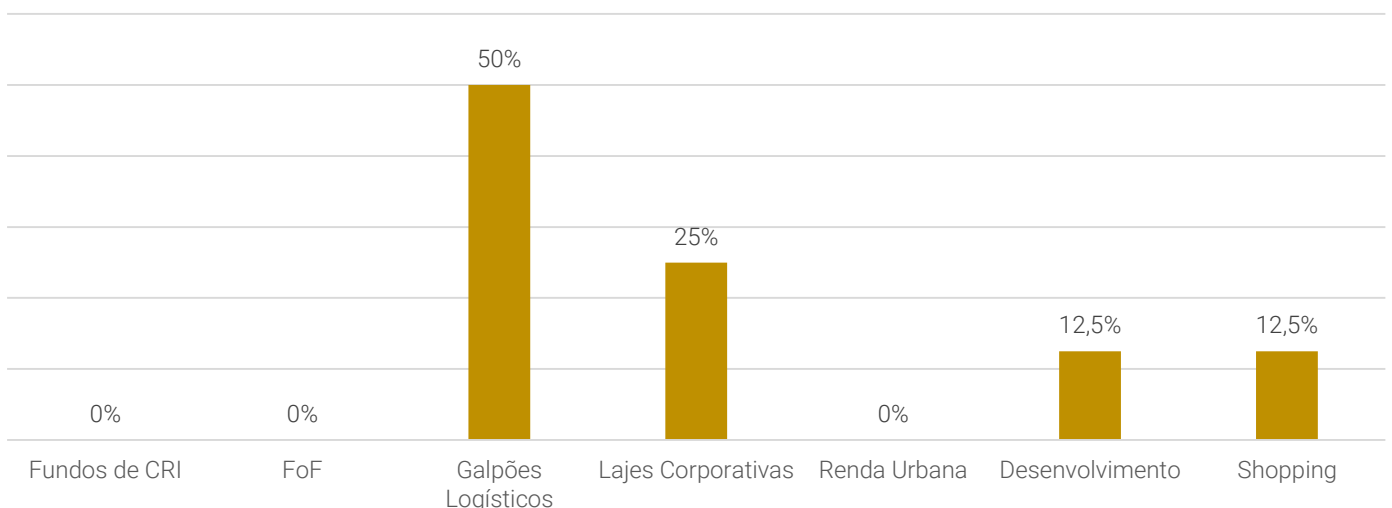
Nos meses de março a junho a indústria de FIs não teve nenhum IPO de novos fundos, principalmente pelo impacto e preocupação dos investidores do Covid-19 na economia brasileira. Porém, nos meses seguintes vimos uma melhora gradativa da economia após o início da flexibilização da quarentena, abertura do comércio e recuperação do varejo.

Dito isso, os FIs aproveitaram a janela de oportunidade e começaram ir ao mercado captar recursos para novas aquisições em um momento em que a demanda está maior que a oferta. Neste contexto, na opinião dos gestores, 87% dos entrevistados acreditam que os FIs terão uma diminuição da rentabilidade dos ativos alvo.



Qual segmento deve voltar mais rapidamente após a crise?

O aumento do contágio do COVID-19 afetou os preços dos FIs de forma generalizada desde o início da paralisação no Brasil. No entanto, gestores acreditam que os fundos de galpões logísticos devem recuperar mais rapidamente da crise (50% dos entrevistados) dado que o segmento logístico manteve seu funcionamento durante o período de paralisação das atividades não-essenciais pela necessidade de abastecimento das cidades. Vale mencionar que os outros segmentos como: Lajes Corporativas, Shoppings e Desenvolvimento estão no radar dos gestores também.

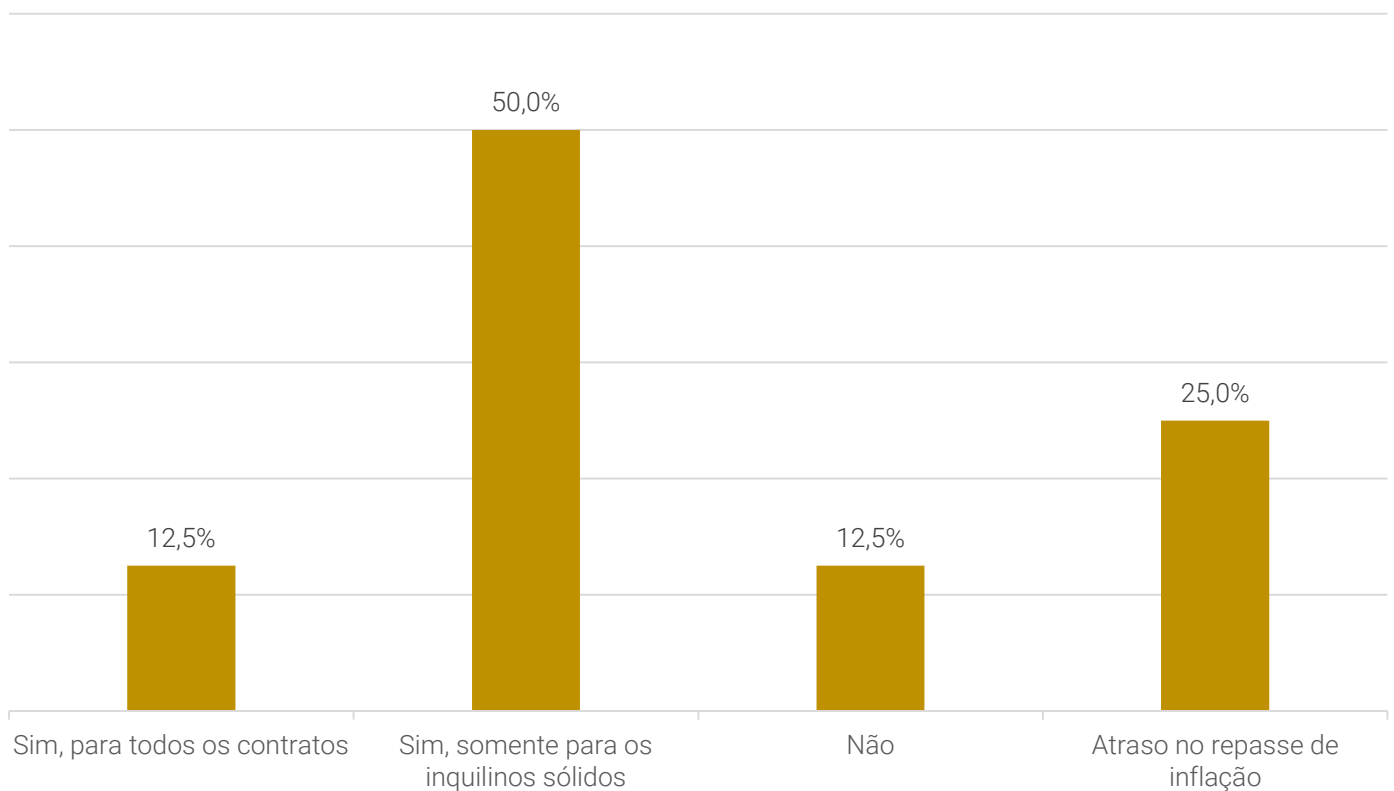


Os FIIs irão repassar a alta do IGP-M nos contratos?

A FGV divulgou o IGP-M de Setembro que atingiu a alta de 4,43% no mês, acumulando 17,94% nos últimos doze meses. O IGP-M é comumente utilizado para calcular reajuste anual dos contratos de aluguel.

O IGP-M, normalmente é a base usada para calcular o reajuste anual dos contratos de aluguel. Sendo assim, dependendo do valor do índice, o valor do aluguel pode aumentar. E no atual cenário, em que a atividade econômica foi afetada, esse descasamento entre IPCA e IGP-M pode gerar conflitos entre inquilino e proprietários a depender do tipo de contrato (típicos e atípicos). Em contratos atípicos, a chance de um possível acordo se torna mais remota, enquanto nos contratos típicos, o proprietário pode ser mais flexível a renegociar um desconto para evitar a saída do inquilino.

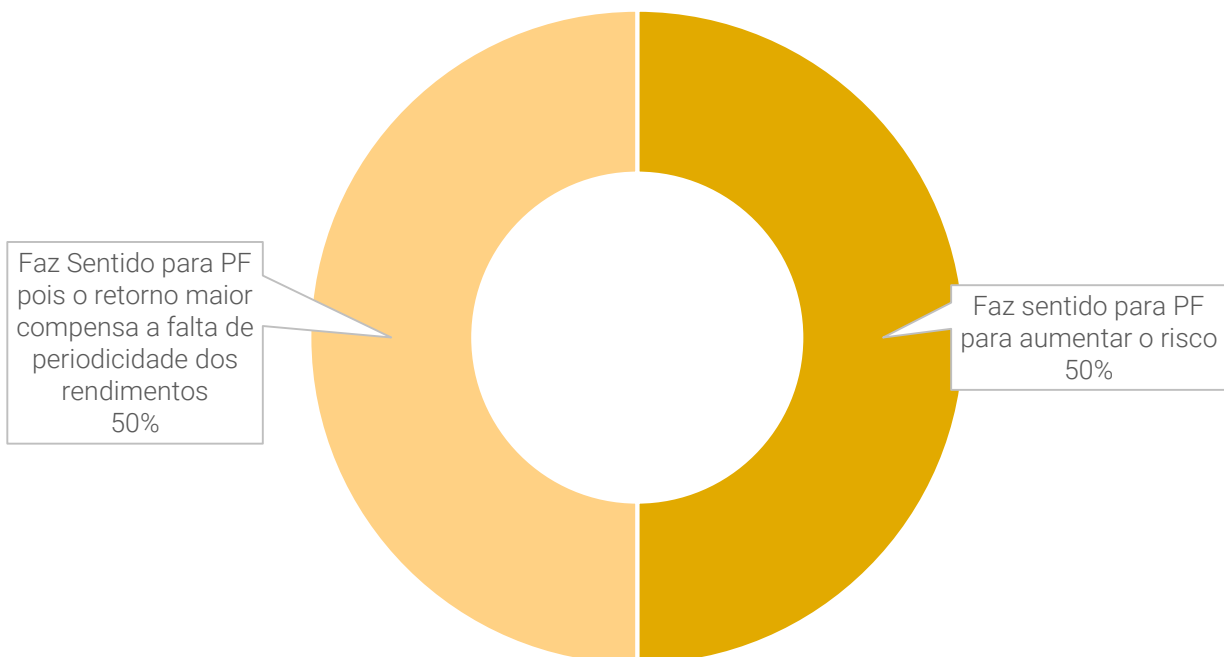
Perguntamos para os gestores sobre a possibilidade de repassar a alta do IGP-M nos contratos e na visão deles, 50% dos entrevistados afirma que só irão repassar esta alta para os inquilinos sólidos. Enquanto 25% dos entrevistados irão atrasar o repasse de inflação.



Dado o aquecimento do setor imobiliário e as incorporadoras indo a mercado para suportar o crescimento, qual a sua opinião sobre os fundos do segmento residencial e desenvolvimento?

Perguntamos para os gestores sobre forte aquecimento do setor imobiliário que estamos passando, que é explicado principalmente pela queda da taxa de juros e o aumento do financiamento imobiliário, qual é a opinião deles para os investidores pessoas físicas investirem neste segmento, seja em fundos imobiliários residenciais e de desenvolvimento.

Para metade dos gestores entrevistados, o investimento em FIs do segmento residencial e desenvolvimento faz sentido para os investidores pessoa física, principalmente pelo fato de ter um retorno mais atrativo compensando a falta de periodicidade dos rendimentos. E para a outra metade dos entrevistados, também faz sentido para o investidor pessoa física para aumentar o risco da carteira.



Disclaimer

Relatório da Opinião das Gestoras

Pesquisa realizada com os gestores nos dias 01/10/2020 e 09/10/2020

Equipe de Análise Fundos Imobiliários da XP



Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Instrução CVM nº 483, de 6 de julho de 2010, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório. Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor. O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(es) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos. O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Instrução CVM nº 483/10 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista credenciado a ser mencionado no relatório. Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos. O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a ICVM nº 497/2011, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais. Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão, os clientes deverão realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos apresentados são indicados para o seu perfil de investidor. Este material não sugere qualquer alteração de carteira, mas somente orientação sobre produtos adequados a determinado perfil de investidor. A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710. O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: www.xpi.com.br. A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo. A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.

A XP Gestão de Recursos Ltda. ("XP Gestão") e a XP Investimentos são sociedades que estão sob o mesmo controle comum, sendo ambas controladas indiretamente pela XP Controle Participações S/A ("XP Controle"). Fundo de investimento é uma comunhão de recursos, captados de pessoas físicas ou jurídicas, com o objetivo de obter ganhos financeiros a partir da aplicação em títulos e valores mobiliários. Um fundo é organizado sob a forma de condomínio e seu patrimônio é dividido em cotas, cujo valor é calculado diariamente por meio da divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Os fundos de investimento imobiliário possuem isenção de imposto de renda sobre os rendimentos mensais na hipótese de cotistas que sejam pessoas físicas e, cumulativamente, (i) tenham menos de 10% da totalidade de cotas do fundo; (ii) cujas cotas sejam negociadas em bolsa de valores; e (iii) tenham mais de 50 cotistas. No caso de ganho de capital (obtido a partir da venda de uma cota a um valor superior ao seu valor de compra) não há isenção de tributação.

ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.



xpinvestimentos.com.br