

Fundos Imobiliários

Quais são as perspectivas dos gestores para 2021?

Dezembro de 2020

 **xp** investimentos

Principais Destaques:

- Em novembro, o XPFI (índice geral de fundos imobiliários) apresentou performance de 1,41%, o XPFT de 1,01% e XPFP de 2,01%, o que mostra maior performance dos fundos de papel no mês.
- Na seara econômica, o destaque do mês continuou sendo a inflação. Os índices de inflação seguiram a tendência de alta, o IGP-M apresentou aumento de 3,28% em novembro (acumulando 24,52% nos últimos doze meses), acima das expectativas do mercado e IPCA apresentou aumento de 0,89% em novembro (acumulando 4,31% nos últimos doze meses).
- No mês, uma das principais novidades relacionadas ao mercado de fundos imobiliários foi a liberação da possibilidade de aluguel de cotas de FII's e FIP's a partir do dia 30/11/2020.
- A XP lançou o primeiro ETF de fundos imobiliários do Brasil. O XFIX11 replica o IFIX, cujo objetivo é ser o indicador de desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e balcão organizado da B3.

Depois de um ano completamente atípico e desafiador como o de 2020, entramos na fase de preparativos e revisão de cenário para 2021. Com o objetivo de obter suas perspectivas, realizamos uma nova edição da nossa pesquisa com os maiores gestores de fundos imobiliários do Brasil.

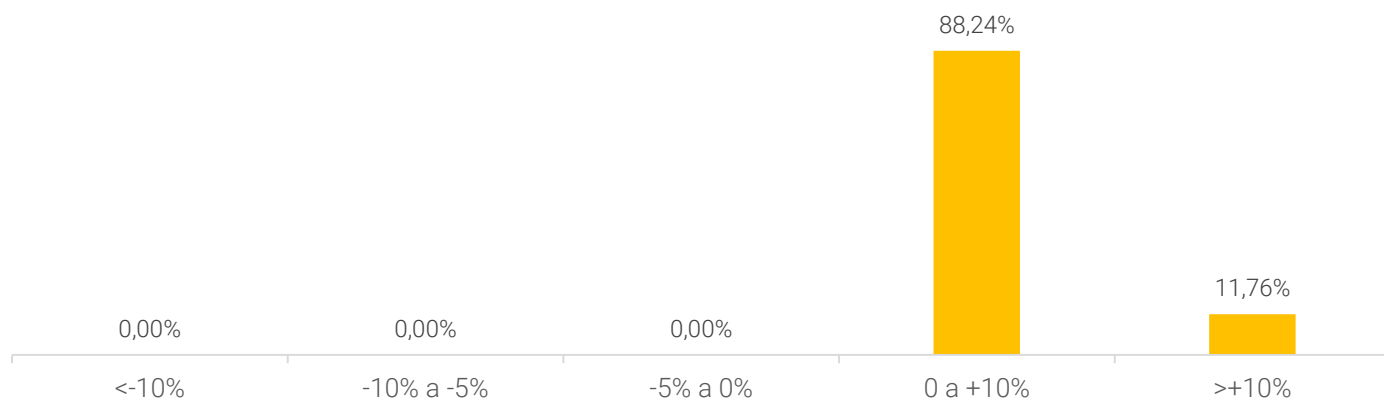
Até o momento, o IFIX apresentou a performance de -13,46% no ano, impactada principalmente pela maior aversão ao risco dos investidores diante do aumento de casos do coronavírus e quarentena, consequentemente de um cenário com baixa visibilidade.

Qual a performance esperada do IFIX para 2021?

Entramos na reta final de um ano conturbado e árduo para o mercado como um todo. Para os Fundos Imobiliários não foi diferente, depois de uma valorização de quase 40% em 2019, o IFIX tende a fechar o ano com retorno negativo.

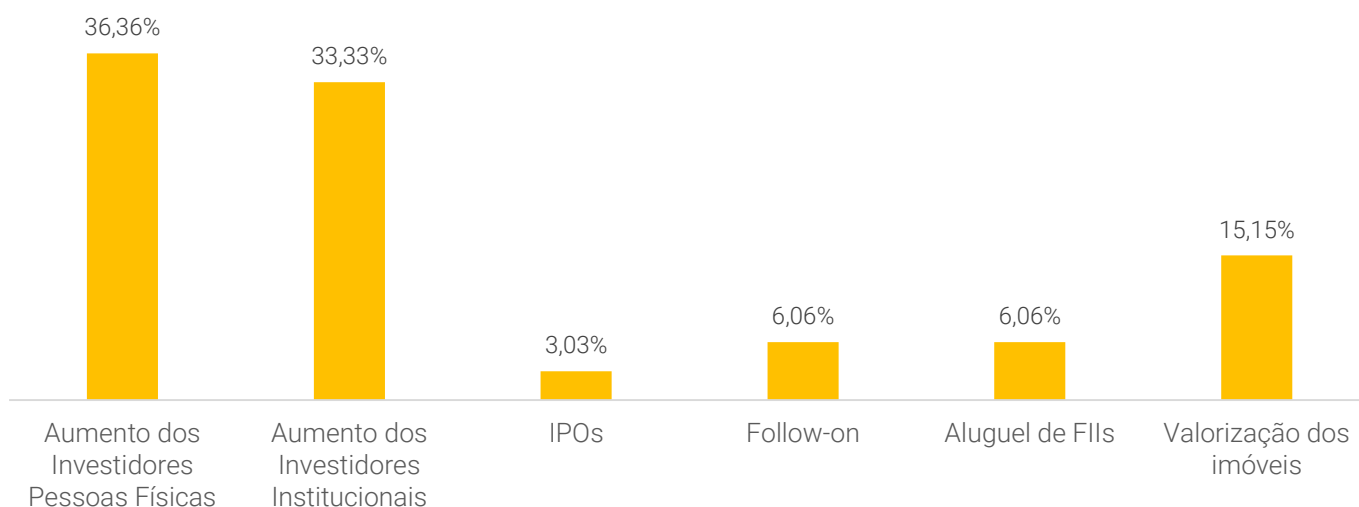
Dado o atual cenário, principalmente pela SELIC em 2,0% e também com a possível volta da normalidade em todos os setores, vemos um cenário positivo para o IFIX em 2021.

Na opinião dos gestores, após um ano repleto de desafios, 88,24% acreditam que a performance do IFIX para o ano de 2021 fique entre 0% e 10%. Porém 11,76% dos gestores entrevistados estão mais otimistas com a performance do IFIX para o próximo ano, projetando um retorno maior que 10% para 2021.



Quais fatores você enxerga como potenciais propulsores do mercado de fundos imobiliários em 2021?

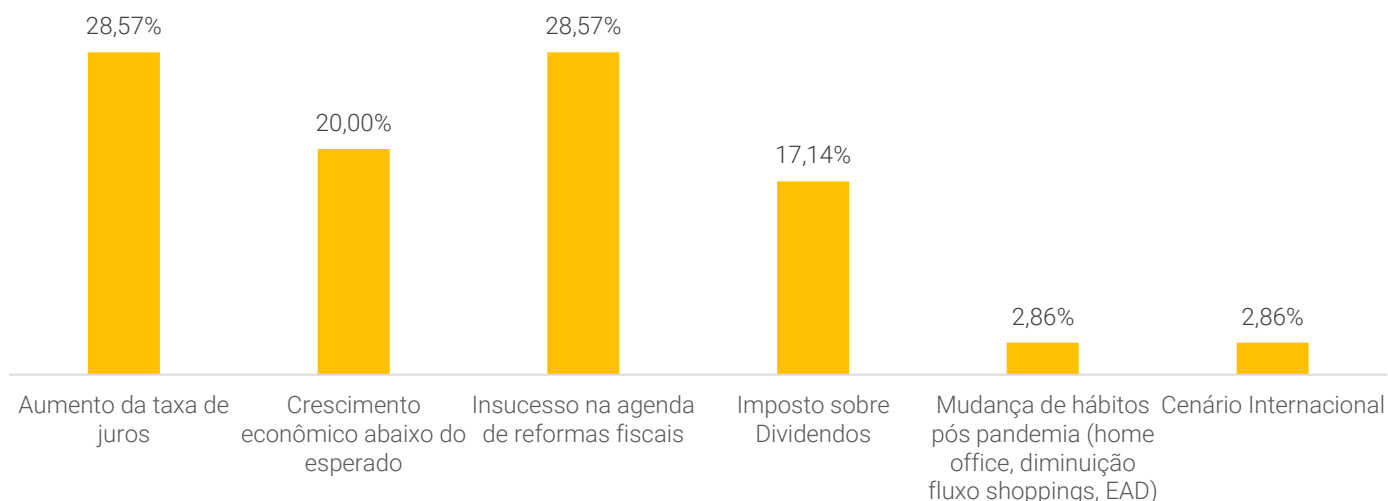
Na visão dos gestores, no próximo ano de 2021, a entrada de novos investidores pessoas físicas e novos investidores institucionais serão os maiores propulsores do mercado do ano (36,36% e 33,33% dos entrevistados, respectivamente), mesmo após um ano com recordes de 1 milhão de investidores pessoas física e aumento gradual de investidores institucionais, principalmente com a entrada de novos investidores trazendo uma maior liquidez para estes ativos e mostrando um maior interesse dos mesmos.



Quais são os maiores riscos para os FII's para 2021?

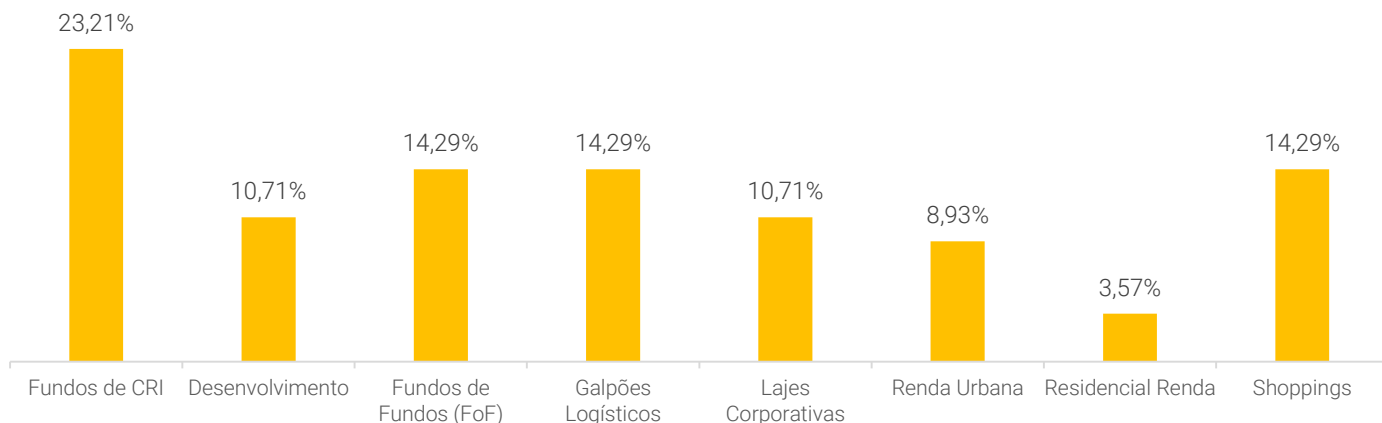
Os gestores ficaram divididos em relação a quais são os maiores riscos para a indústria em 2021. Tanto o aumento da taxa de juros como o insucesso na agenda de reformas fiscais foram relatados como os principais riscos para o próximo ano.

Vale ressaltar também que na visão dos gestores (20% dos entrevistados) o crescimento econômico abaixo do esperado e uma possível retomada na pauta sobre o Imposto sobre os dividendos (17,14%) poderão gerar uma pressão nas cotas dos fundos imobiliários.



Quais os 3 segmentos que apresentam as melhores perspectivas de retorno para 2021?

A maioria dos gestores (23,21% dos entrevistados) vêem o segmento de Fundos de Recebíveis como a melhor perspectiva de retorno para o ano de 2021, principalmente pelo fato dos Fundos de CRIs continuarem aproveitando o cenário de taxa de juros baixa. Vale ressaltar também que os gestores ficaram divididos nos segmentos de Fundo de Fundos, Galpões Logísticos e Shoppings podendo gerar bons retornos para o próximo ano.

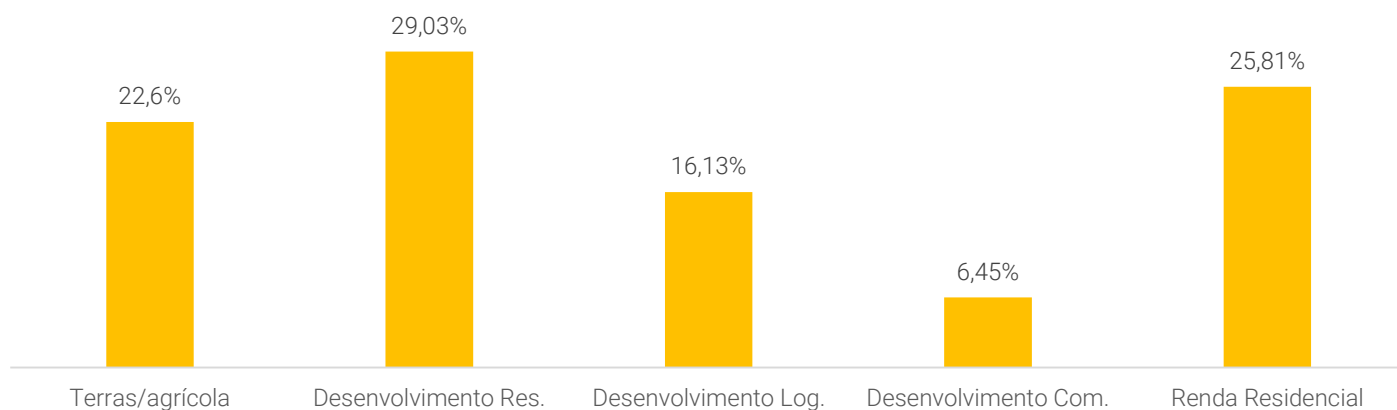


Quais são os novos tipos de fundos podem crescer ao longo de 2021?

Dado o aumento de novos investidores, seja pessoa física ou institucional, novos tipos de investimentos alternativos, como ETF de Fundos Imobiliários, XFIX11 e também pela liberação do aluguel de cotas de Fundos Imobiliários e FIPs-IE, a indústria de FII's está crescendo e se profissionalizando cada vez mais e por isso veremos novos fundos com diferentes teses vindo ao mercado no próximo ano.

Dito isso, perguntamos aos gestores quais são os novos tipos de fundos que podem nascer/crescer ao longo de 2021 e em sua maioria (29,03%) acreditam que fundos de Desenvolvimento Residencial serão a bola da vez, seguido de Renda Residencial e Terras/Agrícola.

Em 2020 mesmo com cenário de pandemia, o seguimento residencial teve uma boa performance, a projeção para esse ano era de recorde e dado o cenário projeta-se que 2021 seja um bom ano para esse segmento.

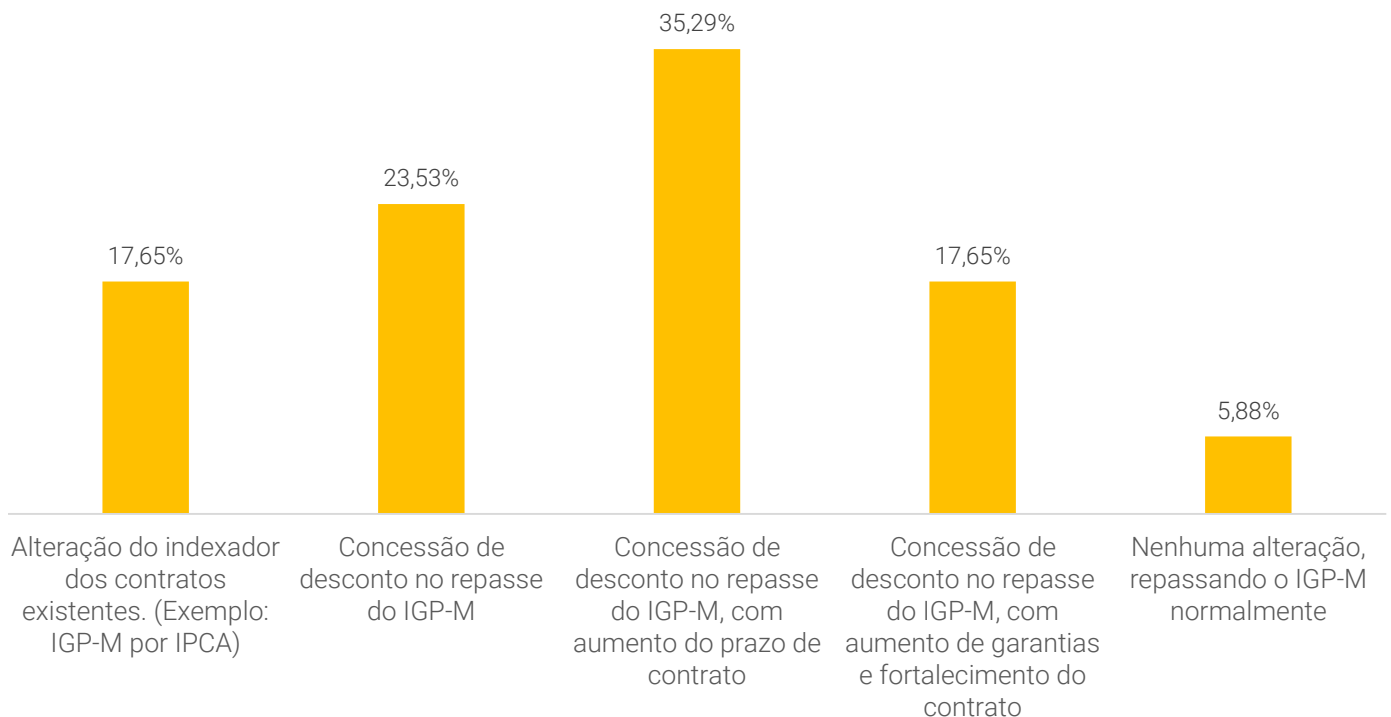


Com a discrepância do IGP-M de outros indexadores inflacionários, que alterações você enxerga acontecendo no mercado?

A FGV divulgou o IGP-M de novembro que atingiu a alta de 3,28% no mês, acumulando 24,52% nos últimos doze meses.

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.

Dito isso, perguntamos aos gestores quais são as estratégias que estão utilizando para se protegerem contra a alta do IGP-M. Sendo assim, em sua maioria (35,29%), os gestores informaram que estão concedendo o desconto no repasse, porém estão aumentando o prazo de contrato para garantir e fortalecer o mesmo dando conforto ao fundo e seus cotistas.



Disclaimer

Relatório da Opinião das Gestoras

Pesquisa realizada com os gestores nos dias 03/12/2020 e 09/12/2020

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