

IMOBILIÁRIOS

2019



EXCLUSIVAMENTE PARA
USO INSTITUCIONAL

Uma excelente forma dos investidores alocarem seu capital no mercado imobiliário sem precisar enfrentar todas as burocracias e dificuldades de aquisição e gestão de patrimônio, é através dos Fundos de Investimento Imobiliários (“FII’s”). Os FIIs captam recursos do mercado para adquirir imóveis ou títulos de dívida atrelados ao mercado imobiliário e contam com liquidez diária dos fundos listados na B3, uma gestão profissional e isenção fiscal nos dividendos*. Os FIIs ajudam a democratizar os investimentos imobiliários, de forma a possibilitar o investimento em imóveis, que dificilmente os investidores teriam recursos para adquiri-los diretamente.

Para entendermos o que esperar para os Fundos Imobiliários em 2019, precisamos fazer um breve resumo do ano de 2018, que começou com altas expectativas para o produto. Após uma rentabilidade expressiva do IFIX, índice que compõe uma carteira de Fundos Imobiliários, em 2017, de 19,4%, os Fundos Imobiliários entraram de vez no radar dos investidores no ano seguinte. As boas perspectivas para o mercado imobiliário aliada a uma Taxa Selic no menor patamar da história, fizeram com que um montante significativo de novas ofertas e novos Fundos fossem registrados no mercado, atraindo cada vez mais investidores. Até abril de 2018, a rentabilidade do IFIX já acumulava 5,0%, equivalente a 15,6% ao ano, que corroborava com este momento de crescimento do produto. Em maio de 2018, a greve dos caminhoneiros acabou expondo um país ainda muito fragilizado politicamente. Devido a estas incertezas políticas, em apenas um mês, os Fundos caíram 5,3%, devolvendo toda rentabilidade acumulada no ano. Porém, os fundamentos do mercado imobiliário não pareciam corroborar com esta queda tão abrupta. Não à toa que logo após as eleições, com uma perspectiva positiva para a economia, os FIIs se recuperaram, atingindo rentabilidade de 3,3% até novembro de 2018. Portanto, os Fundos iniciam o ano de 2019 em um momento de recuperação. O IFIX, que atingiu sua máxima em abril de 2018, ainda não recuperou todo o valor perdido desde a greve dos caminhoneiros. Ainda existe um gap de aproximadamente 8,2% para uma recuperação completa pré greve, considerando o IFIX corrigido pela inflação.

Outra conclusão que podemos tirar para o próximo ano é que a volatilidade dos ativos brasileiros, que em 2018 foi extremamente alta devido à incertezas políticas e agravada pela greve dos caminhoneiros, deverá ser mais branda em 2019., o que é bastante importante para o crescimento sustentável dessa indústria. As últimas sinalizações do Banco Central também já apontam para uma taxa de juros ainda em patamares baixos nos próximos anos, o que também contribui para essa expectativa.

A terceira e principal conclusão é que estamos vivendo um momento de recuperação do mercado imobiliário. Já é de algum consenso entre as consultorias e players que, principalmente o mercado de São Paulo, deverá encontrar um caminho de taxas de vacância menores e recuperação de preços de locação.

Segundo dados da consultoria Buildings, o mercado de escritórios corporativos de São Paulo, nas regiões da Faria Lima, Av. Paulista e Vila Olímpia, já apresenta uma taxa de vacância de 11,6%, ante uma vacância de 17,6% no início de 2017. Quando observamos os ativos AAA, que possuem melhores especificações técnicas, a taxa de vacância é ainda menor, de 7%. Com isso, os proprietários passam a ter mais poder de barganha para negociar melhores aluguéis com seus inquilinos, que já não enxergam muitas opções de mudança nestas localizações. Portanto, é esperado que Fundos que invistam nestas localizações tenham um aumento de valores de locação e consequentemente maiores rendimentos para seus investidores, podendo ocorrer através de novas locações ou eventuais revisionais de valores. Em um segundo momento, a falta de imóveis nesta região também poderá levar a pressão por preços maiores nas regiões secundárias da cidade.

Já quanto ao segmento de imóveis industriais e de logística em São Paulo, a taxa de vacância reduziu de 27,9% no início de 2017 para 23,8%, no terceiro trimestre de 2018. Quando olhamos somente os imóveis até 30 km da capital, a taxa reduz ainda mais, para abaixo de 20%. A recuperação do poder de consumo da cidade deverá fazer com que as empresas precisem estocar mais produtos próximos da capital, reduzindo as taxas de vacância e consequentemente melhorando os preços de locação.

O mercado para o Rio de Janeiro ainda permanece desafiador. A cidade, cuja economia é muito dependente do setor de óleo e gás e governamental, sofreu com altas taxas de vacância nos últimos anos e com redução significativa dos preços de locação. Algumas regiões e imóveis ainda permanecem com boas condições para os proprietários negociarem aluguéis, mas o contexto geral da cidade é de uma recuperação mais lenta. Mesmo diante deste cenário desafiador, as regiões da Zona Sul, Centro e Porto apresentaram uma absorção líquida de 65 mil metros quadrados de escritórios comerciais, melhor patamar desde 2010, demonstrando que a recuperação ainda pode estar por vir.

Portanto, dentro de todo este contexto de desafios e de recuperação, estamos otimistas como nunca para os Fundos Imobiliários em 2019. A combinação destes três fatores: (i) recuperação do IFIX, (ii) estabilidade política e principalmente (iii) uma melhora significativa do mercado imobiliário, nos levam a crer que os próximos anos deverão trazer bons retornos para os Fundos Imobiliários e seus investidores. ■

* Isenção fiscal sobre os dividendos, com a condição de que o fundo seja lista, possua mais de 50 cotistas e o investidor não possua mais de 10% do número total de cotas emitidas.

RIO BRAVO

CARLOS ZANVETTOR

Chief Executive Officer
carlos.zanvettor@riobravo.com.br

GUSTAVO FRANCO

Estrategista-chefe
gustavo.franco@riobravo.com.br

MÁRIO FLECK

Chief Commercial Officer
mario.fleck@riobravo.com.br

PAULO BILYK

Chief Investment Officer
paulo.bilyk@riobravo.com.br

ALEXANDRE FERNANDES

Diretor
Renda Fixa
alexandre.fernandes@riobravo.com.br

EVANDRO BUCCINI

Economista-chefe
evandro.buccini@riobravo.com.br

ANITA SPICHLER

Diretora
Investimentos Imobiliários
anita.spichler@riobravo.com.br

VANESSA FALEIROS

Diretora
Jurídico e Compliance
vanessa.faleiros@riobravo.com.br

INVESTIDORES INSTITUCIONAIS

RAFAEL CONRADO

|| 3509 6689
rafael.conrado@riobravo.com.br

DAIANA PIRES

|| 3509 6639
daiana.pires@riobravo.com.br

HENRIQUE MENDONÇA

|| 3509 6687
henrique.mendonca@riobravo.com.br

ROBERTA MORETTI

|| 3509 6615
roberta.moretti@riobravo.com.br

THAYNÁ FELIPE

|| 3509 6646
thayna.felipe@riobravo.com.br

OUIDORIA

0800 722 9910
ouvidoria@riobravo.com.br



Rio Bravo S.A.
Av. Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar
04551-065 São Paulo, SP - Brasil
Tel. +55 || 3509 6600 | 2107 6600
www.riobravo.com.br



Este material foi elaborado pela Rio Bravo e não deve ser considerado um relatório de análise para fins. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos. As informações contidas nesse material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A Rio Bravo não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros discutidos nesse material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expresso em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Rio Bravo não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamentos da Rio Bravo, podendo ser divulgado também em seu site. Fica proibida a reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da Rio Bravo. Para maiores informações sobre os produtos, tabelas de custos operacionais, acesse www.riobravo.com.br: LEIA O MATERIAL ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS. Para informações, ligue para +55 || 3509-6600. Para reclamações, utilize o SAC/ Ouvidoria: 0800-722-9910.