



FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

METODOLOGIA

Relatório é composto pelos 20 Fundos Imobiliários de maior liquidez da B3 e de maior P.L. da Guide Investimentos que tiveram divulgação de informação pública na última semana e também notícias da Indústria de FII's e Mercado Imobiliário.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

ABCP11 – Grand Plaza Shopping

[Fato Relevante](#): sobre ofício CVM – 08/08

O Ofício trata de matéria eminentemente tributária, solicitando o imediato refazimento das demonstrações financeiras de 2017 e 2018 do Fundo, por entender que o mesmo estaria enquadrado no artigo 2º da Lei nº 9.779/99, sem apresentação da devida comprovação fática. No entendimento da Administradora: (i) a competência para se manifestar sobre o enquadramento fiscal do Fundo seria da Receita Federal do Brasil (RFB); e (ii) a exigência de refazimento das demonstrações financeiras é descabida por não ter havido, até a presente data, qualquer procedimento administrativo da RFB com essa finalidade.

[Esclarecimentos de Consulta](#): B3/CVM–08/08

[Comunicado não Fato Relevante](#): sobre ofício CVM – 08/08

Em 5.8.2019 a Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. (“Rio Bravo” ou “Administradora”) recebeu 2 (dois) Ofícios da Superintendência de Relação com Investidores Institucionais (“SIN”) da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), solicitando o imediato refazimento das demonstrações financeiras de 2017 e 2018 dos FII Grand Plaza e FII CTI (“Fundo”), por entender que eles estariam enquadrados no artigo 2º da Lei nº 9.779/99. Posto isso, a Administradora atendeu o pedido desta autarquia com o devido esclarecimento, divulgado em Fato Relevante em 7.9.2019.

OUJP11 – OURINVEST JPP

[Informe Mensal](#) – 06/08

[Anúncio Encerramento Distribuição de Cotas](#) – 06/08

A OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., comunica que foi distribuída a totalidade das cotas da 2ª oferta pública de distribuição do OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, correspondente a 1.199.995 cotas, sendo que, desse total, (i) 1.000.000 de cotas referem-se à oferta base; e (ii) 199.995 cotas referente ao Lote Adicional, representando, assim, um montante de (“Oferta”): R\$ 125.291.477,95

XPML11 – XP Malls

[Relatório Gerencial](#) – 07/08

[Comunicado não Fato Relevante](#) – 07/08

Informar aos cotistas e ao mercado em geral que no dia 14 de agosto de 2019, após o fechamento do mercado, divulgará a Apresentação Trimestral do Fundo referente ao 2º trimestre de 2019, e convida todos para participar da teleconferência de resultados que será realizada no dia 15 de agosto de 2019, às 10:00 horas.

XPLG11 – XP Log

[Comunicado não Fato Relevante](#) – 05/08

Neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou em 02 de agosto de 2019 os documentos definitivos da transação para aquisição de cotas do NE Logistic, que é proprietário de condomínio logístico, situado na região de Cabo de Santo Agostinho, no Estado de Pernambuco, com locações na modalidade típica (31% da receita de locação) e atípica (69% da receita de locação) (“Transação”). O NE Logistic é proprietário de imóveis compostos por 26 (vinte e seis) matrículas imobiliárias, que fazem parte do Condomínio Logístico, divididos em 3 (três) condomínios edilícios, sendo eles: (i) Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 1 (“Condomínio MM1”); (ii) Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 2 (“Condomínio MM2”); e (iii) Condomínio Logístico Cone Plug & Play 2 (“Condomínio PP2”).

[Relatório Gerencial](#) – 07/08

[Comunicado não Fato Relevante](#) – 07/08

Informar aos cotistas e ao mercado em geral que no dia 13 de agosto de 2019, após o fechamento do mercado, divulgará a Apresentação Trimestral do Fundo referente ao 2º trimestre de 2019, e convida todos para participar da teleconferência de resultados que será realizada no dia 14 de agosto de 2019, às 10:00 horas.

LVBI11 – VBI Logística

[Anúncio de Início de Distribuição de Cotas](#) – 02/08

[Aviso aos Cotistas](#) – 02/08

PRÓXIMAS ASSEMBLEIAS: (AGE E AGO)

09/08/19 11:30 - AGE : ARFI - Águilla Renda
09/08/19 12:30 - AGE : AQLL - Águilla
12/08/19 09:00 - AGE : KFOF - Kinea FII
12/08/19 14:00 - AGE : HTMX - Hotel Maxinvest
13/08/19 10:00 - AGE : OUFF - Ourinvest Fundo de Fundos
13/08/19 10:30 - AGE : FLRP - Floripa Shopping
14/08/19 11:00 - AGO/E : RBCB - Rio Bravo Crédito Imobiliário I
15/08/19 10:30 - AGE : RBVA - Rio Bravo Renda Varejo
19/08/19 11:00 - AGO : XPHT - XP Hotéis
20/08/19 08:30 - AGE : FISC - SC 401
20/08/19 15:30 - AGE : EDGA - Edifício Galeria
21/08/19 09:30 - AGE : FFCI - Rio Bravo Renda Corporativa
21/08/19 14:00 - AGE : MAXR - Max Retail

NOTÍCIAS: INDÚSTRIA DE FIIS

02/08 – Log avalia ampliar construção de galpões logísticos – Valor Econômico

A demanda de galpões por empresas de comércio eletrônico e dos setores de bens de consumo, de alimentos e bebidas, farmacêutico, automotivo e de transportes está levando a Log Commercial Properties a avaliar o desenvolvimento de 400 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL), um adicional de 10% aos 4 milhões de metros quadrados já aprovados em seu banco de terrenos.

Segundo o presidente da Log, Sérgio Fischer, em estudo, há projetos de galpões especulativos, ou seja, sem locação prévia, em cidades em que a empresa de propriedades comerciais não está presente ou onde considera ampliar a atuação, e empreendimentos a serem desenvolvidos sob medida (build to suit).

Com os 87.600 metros quadrados com previsão de entrega neste semestre, a Log estima que chegará a 920.000 metros quadrados de ABL no fim deste ano. Em dezembro, a ABL chegava a 752.239 metros quadrados. A Log não tem meta para 2020, mas se mantiver o ritmo de crescimento deste ano, chegará a mais de 1,1 milhão de metros quadrados, sem considerar novos negócios.

06/08 – BR Malls diminui tamanho e muda perfil – Valor Econômico

Dois anos após a troca de gestão, num processo liderado por um grupo de investidores, a BR Malls se tornou uma empresa menor, com foco em ativos dominantes em suas regiões. Criada como uma consolidadora do setor, em 2006, a empresa passa agora a olhar aquisições desde que sejam "aderentes ao novo perfil", disse ontem o comando da companhia.

"Estamos num ciclo diferente. Naquela época [após a criação da empresa], tamanho era importante. Mas com a recessão e o crescimento da venda on-line, precisávamos mudar a estratégia", disse o diretor presidente Ruy Kameyama, no cargo desde o maio de 2017, após a saída de Carlos Medeiros.

O plano é ter uma carteira com ativos que tenham escala e mix de lojas de maior qualidade, e especialmente, que possam ser úteis na estratégia digital. Em anos anteriores - o grupo chegou a ter 50 empreendimentos cinco anos atrás - existiam ativos de baixo retorno e sem maior relevância regional, comprados de olho numa eventual valorização que não veio, segundo fontes.

NOTÍCIAS: INDÚSTRIA DE FIIS

05/08 – BR Malls lapida portfólio de shoppings e deixa liderança isolada do setor – Broadcast

São Paulo - Após mais de uma década de hegemonia, a BRMalls deixará de ser a maior proprietária de shopping centers do País. Agora, ela passará a dividir a liderança do setor com as concorrentes Aliansce e Sonae Sierra Brasil, que concluíram a fusão das empresas ao mesmo tempo em que ex-líder isolada se desfazia de ativos.

A BRMalls concluiu na sexta-feira (02) a venda de sete empreendimentos para o Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings por R\$ 696,4 milhões. Considerando também a venda de outras duas unidades que já estão sendo negociadas, restarão 29 centros de compra no portfólio, totalizando 1,2 milhão de metros quadrados (m²) de área para lojistas. No "auge", em 2013, eram 52 shoppings e 1,7 milhão de m².

Segundo o presidente da BRMalls, Ruy Kameayma, o novo direcionamento está voltado para rentabilidade em vez de tamanho. "Há dois anos temos esculpido o portfólio, saindo de ativos considerados não estratégicos e entrando em ativos estratégicos", disse hoje, em conferência com investidores.

Desde 2017, quando a nova estratégia foi acelerada, ocorreram 14 vendas, 4 aquisições, 5 reformas e 1 inauguração. O novo foco são os shoppings de grande porte, com apelo regional, e aqueles situados em bairros com muito movimento de consumidores e vendas elevadas. Os empreendimentos não administrados pela empresa também foram excluídos.

O portfólio final de 29 shoppings da BRMalls terá índices operacionais melhores, argumentou Kameayma. Após a "limpeza", a ocupação média subirá de 96,4% para 97,1%. As vendas por m² e os aluguéis por m² aumentarão 7,6% e 11,8%, respectivamente. Com lojas mais saudáveis, também é esperada diminuição gradual da inadimplência e das provisões para devedores duvidosos, ajudando a compensar a perda de receita com as unidades alienadas. "Esperamos manter as margens em níveis semelhantes", projetou.

Em paralelo, as concorrentes concluíram nesta segunda-feira (05) o processo de fusão que deu origem à Aliansce Sonae Shopping Centers S/A, com fatia em 29 centros de compra (igual ao da BRMalls) além de outros 11 sob sua administração. A área própria de lojas do portfólio é de 814 mil m² (30% menor que da BRMalls), enquanto a área consolidada chega a 1,4 milhão de m² (16,5% maior). Esse patamar, entretanto, não é definitivo.

Após a junção dos negócios, os executivos do novo

Grupo vão estudar quais unidades são essenciais dentro da nova estratégia a ser definida, o que poderá resultar na compra e venda de ativos ao longo dos próximos trimestres.

Ascensão dos fundos:

O crescimento da indústria de fundos de investimentos imobiliários (FIIs) criou um grande mercado comprador de shoppings e aumentou a liquidez do setor, na visão de Michel Cutait, dono da consultoria Make it Work. "Antes disso, o setor estava parado. Os fundos conseguem capturar um volume grande de dinheiro com milhares de investidores. Já a maioria das donas de shoppings não têm poder de fogo para grandes compras, especialmente após uma crise tão grande".

A negociação com a BRMalls levou cerca de oito meses, segundo o sócio da BTG Pactual Asset Management, Allad Hadid. "Desde o ano passado, entendemos que as taxas de juros iriam declinar, e os ativos do mercado imobiliário tenderiam a gerar um retorno melhor", explicou. "Então procuramos a oportunidade de compra de shoppings maduros e com boa distribuição", completou, referindo-se aos centros de compra com vendas elevadas, baixa inadimplência e geração recorrente de receita.

Hadid acrescentou que o fundo do BTG que está em fase de constituição nascerá com 141 mil m² área de lojas, o maior do Índice de FIIs da bolsa (Ifix). "Os FIIs começaram a ficar mais populares para investidores. Essa indústria tende a aumentar a sua participação não só no setor de shoppings, mas também em prédios corporativos e galpões logísticos, entre outros", estimou.

05/08 – Após fusão, Aliansce Sonae buscará sinergias e revisão do portfólio de shoppings – Broadcast

São Paulo - Os conselhos de administração da Sonae Sierra Brasil e da Aliansce confirmaram nesta segunda-feira (05) o cumprimento de todas as exigências para fusão das empresas e deram sinal verde para o início imediato da operação do novo grupo, batizado de Aliansce Sonae Shopping Centers SA. Os próximos passos serão voltados para a captura de sinergias pela integração dos negócios e para a revisão do portfólio de shopping centers.

"Temos alguns poucos shoppings vindos dos dois portfólios que podem ser alvos de desinvestimento", antecipou ao Broadcast o presidente da companhia, Rafael Sales. Segundo ele, a alienação pode envolver entre duas e cinco unidades, embora isso não seja uma meta formal. "São bons ativos e não temos urgência para vendê-los. Vamos optar pelo momento mais adequado para uma eventual venda", explicou.

NOTÍCIAS: INDÚSTRIA DE FIIS

A preferência para o portfólio, segundo ele, está nos shoppings considerados "dominantes", isto é, com grande apelo junto aos consumidores e situados em áreas populosas. Também é importante que a Aliansce Sonae consiga deter um percentual relevante nos ativos, não se restringindo a ficar como um sócio pequeno.

"Nosso apetite pela aquisição de ativos continua relevante, mas dentro de características que atendam nosso foco", frisou Sales. O executivo contou que o crescimento daqui em diante poderá ocorrer por meio da compra de participação adicional nos shoppings onde a companhia já está presente, ou em outras unidades de terceiros. Também estão previstas obras para expansões físicas dos shoppings já em funcionamento.

O novo plano de investimentos anuais deve ser anunciado nos próximos meses. A Aliansce previa desembolsos na ordem de R\$ 100 milhões a R\$ 140 milhões em 2019. Já a Sonae não divulgava a projeção para aportes. Sales, porém, mostrou otimismo. "Não devemos ter dificuldade nenhuma para manter ou expandir o nível atual de investimentos, pois a geração de caixa vai melhorar e a alavancagem estará em níveis razoáveis", analisou.

Já o anúncio de novos shoppings permanece fora do radar no curto prazo, pois o entendimento é de que a maioria dos lojistas ainda está machucada pela crise recente e não tem condições de expandir suas redes agora. "Difícilmente vamos conseguir anunciar um greenfield (novo projeto) nos próximos 12 meses, mas temos estudos nas regiões que consideramos interessantes", comentou Sales, acrescentando que alguma novidade pode sair do papel em um prazo um pouco maior.

Outro ponto importante agora é a captura das economias decorrentes da fusão, estimadas em torno de R\$ 55 a R\$ 70 milhões por ano, com diluição de despesas administrativas e comerciais. O valor final das sinergias ainda não foi estudado detalhadamente, mas Sales antecipou a perspectiva de que a maior parte das economias sejam absorvidas por volta de 2020 e 2021.

Nova empresa

O bloco de controle da Aliansce Sonae será composto por quatro acionistas principais: o fundo de pensão canadense CPPIB (25,6%), o Grupo Otto, do investidor alemão Alexander Otto (16,6%), o empresário fundador da Aliansce, Renato Rique (7,5%), e o grupo português Sonae Sierra SGPS (7%).

O novo grupo será dono ou sócio de 29 shoppings e terá a administração de outros 11 empreendimentos, totalizando 40 unidades.

As vendas consolidadas dos shoppings foram de R\$ 14,8 bilhões nos últimos 12 meses, enquanto a receita líquida foi de R\$ 876 milhões.

A direção terá à disposição um caixa de R\$ 975 milhões e terá que lidar com uma dívida líquida de R\$ 1,75 bilhão. A alavancagem (relação entre dívida e Ebitda) será de 2,7 vezes, patamar considerado saudável pela direção e semelhante aos níveis do setor. A empresa será negociada em bolsa sob o código ALSO3.

A sede do novo grupo ocupará o atual endereço da Aliansce, no Leblon, zona sul do Rio de Janeiro. Será mantido também um escritório em São Paulo, na Vila Olímpia, casa da Sonae Sierra Brasil.

Retorno

O nascimento da Aliansce Sonae também marca o retorno de Rafael Sales, de 40 anos, à rotina de trabalho. Ele ocupava a presidência executiva da Aliansce até outubro de 2018, quando foi afastado após sofrer uma lesão durante treino de jiu-jítsu, esporte que pratica há anos. Hoje ele está se locomovendo por cadeira de rodas.

"Estou em recuperação de uma lesão que prejudicou meus movimentos. Não sei o quanto vai impactar mais minha mobilidade. Mas já estou bem", conta. Segundo ele, a cadeira de rodas é um desafio que está sendo superado. "Já tenho uma rotina de esportes, fisioterapia e trabalho", conta, referindo-se à prática de natação e musculação.

"Um dos maiores apoios que tive foi justamente dos amigos da academia de jiu-jítsu. Eles foram importantes na minha recuperação e serviram de inspiração para eu melhorar minha condição", diz.

07/08 – Demanda acelera oferta de fundo imobiliário – Valor Econômico

O segundo semestre começou aquecido para o mercado de fundos imobiliários e 2019 promete ser um dos mais ativos para o setor. Em análise na CVM há R\$ 3,83 bilhões em ofertas públicas e outros R\$ 8,99 bilhões já foram registradas ou dispensadas de registro - entre primárias e subsequentes - desde janeiro. Nem tudo foi distribuído, mas essas cifras dão uma pista da boa disposição de gestores e investidores para esse tipo de risco.

O tamanho das operações aumentou, mas mesmo assim tem havido rateio em função da forte demanda. Com a Selic na mínima histórica e a retomada da atividade que se vislumbra para alguns setores da economia, o destino do investidor típico de renda fixa tem sido, em boa parte, para os fundos imobiliários,

NOTÍCIAS: INDÚSTRIA DE FIIS

considerado um meio de caminho até que diversifique a carteira com opções aparentemente mais arriscadas como os fundos de ações.

Somando-se ofertas restritas, distribuídas para um número limitado de investidores, as operações no primeiro semestre chegaram R\$ 11,6 bilhões, 26,5% acima do observado no mesmo período do ano passado, segundo dados da Anbima, que representa o mercado de capitais e de investimentos. Para se ter uma ideia do ritmo que se ensaia para 2019, em todo o ano de 2018 foram captados R\$ 14,6 bilhões - e já tinha sido o maior volume desde pelo menos 2013.

Ao se analisar a dinâmica do setor lá fora com o tamanho do mercado no Brasil, dá para ir muito mais longe, afirma Alan Hadid, sócio da BTG Pactual Asset Management. "Onde vai parar? Só está começando", diz. "Com a queda do juro para 6% e, muito provavelmente, num futuro próximo, indo para 5%, não tem por que o mercado de fundos imobiliários não ser atraente, com a pessoa física buscando ativos reais, que conhece, sabe que tem o tijolo por trás e que pode ter boa rentabilidade."

Michel Wurman, sócio responsável pela área imobiliária do BTG Pactual, acrescenta que nos Estados Unidos, quando se vai para a classe dos fundos ilíquidos, os imobiliários têm a maior fatia e aqui, entre portfólios listados na B3 e os não listados, o patrimônio limita-se a pouco mais de R\$ 100 bilhões. "É um tamanho ínfimo do que pode ser", diz. Ele cita que enquanto o número de pessoas físicas cadastradas na bolsa ultrapassou a marca de 1 milhão neste ano, os investidores de fundos imobiliários somam pouco mais de 360 mil.

O BTG tem cerca de R\$ 19 bilhões em fundos imobiliários e um sinal de que há fôlego para mais foi a recente estruturação de uma carteira para acolher sete shoppings adquiridos do portfólio da BR Malls por R\$ 696,4 milhões. As cotas, relativas a uma oferta restrita de R\$ 900 milhões, incluiu uma captação excedente para uma emissão de dívida. Os recursos foram levantados em três semanas.

"Os fundos de shoppings foram uma grande mudança. O mercado era dominado por famílias nas décadas de 80 e fim dos anos 90 e 2000, daí começaram a aparecer as empresas listadas [com ações na bolsa], e de um ano e meio para cá os fundos de shopping. Vamos ser um player importante nesse segmento", afirma Hadid.

As ofertas têm vindo com um volume relevante, em comparação aos anos anteriores, diz Bárbara Mota Lombardi, gestora de fundos de fundos imobiliários da Rio Bravo Investimentos. "Temos visto colocação de fundo de R\$ 1,2 bilhão, que já nasceu deste tamanho.

Antes, víamos operações na casa dos R\$ 100 milhões a R\$ 200 milhões, agora R\$ 400 milhões parece que virou o padrão do mercado."

Nesta atual safra, o maior fundo captado foi o FII Green Towers, da Votorantim Asset, que numa oferta mista - primária (R\$ 306 milhões) e secundária (R\$ 894 milhões) - atraiu cerca de 7 mil investidores. O fundo tem como ativo 85% do Green Towers, empreendimento em Brasília composto por três torres ocupadas pelo Banco do Brasil. O contrato de aluguel foi renovado em novembro passado por cinco anos.

A executiva da Rio Bravo também nota uma melhor distribuição geográfica e diversificação dos ativos que servem de lastro para os fundos. O setor, que sempre explorou mais o sudeste, agora tem buscado alternativas em outras praças, com, por exemplo, fundos de shoppings centers e outros ligados a imóveis de varejo no Norte, Nordeste e Centro-Oeste do país. Explorar o comércio fora dos grandes centros de compra também é uma novidade.

"Comprar varejo de rua era coisa que ninguém olhava e agora temos visto imóveis raros, de altíssima procura e rentabilidade, que têm se mostrado resilientes em algumas praças nas grandes cidades", descreve Bárbara. Como exemplo, ela cita imóveis na rua Oscar Freire, na região dos Jardins, em São Paulo, ou na zona sul do Rio, como áreas que agora têm gestores de fundos imobiliários por trás.

Mesmo com uma grande quantidade de operações chegando ao mercado, as colocações têm sido insuficientes para suprir a procura do investidor. "Desde dezembro, todas as ofertas públicas tiveram rateio por causa do excesso de demanda, fazia muitos anos que isso não acontecia e os investidores estão levando menos do que gostariam", conta Lucas Stefanini, responsável pela área de Fundos Imobiliários da Guide Investimentos.

Ele cita que na oferta da CSHG Logística, de quase R\$ 550 milhões, registrada em junho, por exemplo, quem fez a reserva ficou com cerca de 5% do que desejava. Nas demais, o investidor tem ficado com fatias entre 10% e 30% do que reservou.

"Com fortes vencimentos de títulos do Tesouro, boa parte dos investidores migrou para outras classes e os fundos imobiliários foram um dos principais beneficiários desse fluxo", diz Stefanini. Só em 15 de maio, o Tesouro pagou R\$ 9 bilhões para 122 mil investidores pessoas físicas que tinham Notas do Tesouro Nacional série B (NTN-B), lançadas em 2013. "Em um ano entraram praticamente 200 mil investidores neste mercado [de fundos imobiliários], a cada mês tem 30 a 40 mil novos cotistas que nem conheciam o produto."

NOTÍCIAS: INDÚSTRIA DE FIIS

Apesar de os fundos imobiliários serem classificados como ativos de renda variável, com muitos deles com cotas negociada na bolsa, há a parcela de dividendos distribuída mensalmente referente ao aluguel, que é encarada como renda fixa. Nessa fatia, não há incidência de Imposto de Renda para a pessoa física. Nas ofertas realizadas neste ano, até junho, 52% delas ficaram com o investidor individual, segundo a Anbima.

"O que a gente está vendo, desde o início do ano, é a primeira grande migração da renda fixa para a renda variável, incluindo ações e fundos imobiliários", diz André Freitas, sócio-fundador da Hedge Investments. Apesar de a Selic ter ficado congelada em 6,5% ao ano desde março de 2018 até a reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) de julho, quando caiu para 6%, ele lembra que um ano atrás, as projeções da taxa apontavam para um juro na casa dos 8%, e que agora as estimativas estão em 5%. "O investidor percebeu que tem que se virar nessa taxa de juros, e se acha ruim, insuficiente, o fundo imobiliário é, sem dúvida, uma alternativa competitiva."

Se entre 2013 e 2017, as ofertas se restringiam a "fundos de papel", que abrigam títulos com lastro em ativos imobiliários (CRI e LCI), ou fundos de fundos, hoje já é possível comprar o imóvel e trazê-lo para a estrutura de um fundo imobiliário de forma competitiva com o que se pratica no secundário, prossegue Freitas. Com vacância alta no setor, a operação não se tornava viável a ponto de garantir o retorno em dividendos (o "dividend yield") entre 8,5% e 9% que as cotas de alguns fundos já listados asseguravam.

Até o ano passado o investidor buscava um retorno de 7% a 8% em dividendos e agora já aceita alternativas que paguem entre 5,5% e 6%, diz Guilherme Bueno, responsável por fundos de incorporação da RBR Asset Management. "O investidor está topando pagar mais caro na cota porque está buscando renda", diz, referindo-se a compras no pregão da B3. "No mercado de hoje, qualquer oferta venderia". Ele diz que apesar da demanda aquecida, os grandes bancos e demais estruturadores como XP, Guide e Genial, têm feito um trabalho eficiente de colocar na rua operações com bom lastro. Com cerca de R\$ 2 bilhões em patrimônio, a RBR vem ancorando ofertas restritas, antes de partir para as ofertas públicas, tendo incubado seis operações.

Bárbara, da Rio Bravo, diz ver boas perspectivas para os diversos setores. No ramo logístico, ela cita que o Brasil está muito atrás de pares como o México, com um parque logístico 20 vezes menor, e sem ter uma relação de comércio exterior muito diferente. O crescimento do varejo on-line também ampara a necessidade de novos galpões para os lojistas.

Em lajes corporativas grandes, em áreas como a região da Faria Lima, ela cita que a vacância, abaixo de 10%, coloca o poder de barganha nas mãos do dono do imóvel. E um segmento que pode capturar imediatamente estímulos como a liberação do PIS e do FGTS são os fundos que abrigam participações em shopping centers.

08/08 - BR Properties vê alta nos reajustes de aluguel no mercado paulistano – Valor Econômico

A BR Properties avalia que os reajustes de aluguel no mercado paulistano de escritórios comerciais de alto padrão ficarão em linha com a inflação, neste semestre. No prazo de 12 meses a 18 meses, a tendência é que os aumentos superem a inflação, na avaliação do diretor financeiro e de relações com investidores, André Bergstein, em decorrência da esperada continuidade de redução da taxa de vacância. O executivo ressalta a correlação do desempenho do mercado de escritórios em São Paulo com a melhora da economia.

Bergstein cita que os dados que vêm sendo divulgados pelas consultorias imobiliárias apontam "números bastante positivos" de absorção bruta e absorção líquida (contratações menos devoluções) de escritórios em São Paulo. A taxa de vacância tem caído, cita o executivo, com destaque para as regiões da Faria Lima, Paulista, Berrini e Chucrri Zaidan.

No Rio de Janeiro, tem havido, segundo o executivo, forte movimento de migração de inquilinos, principalmente do setor de óleo e gás, para prédios de melhor qualidade, movimento conhecido no setor como "flight-to-quality". A maior demanda por áreas se concentra no Centro do Rio. "Dos quase 29 mil metros quadrados de novas locações do segundo trimestre e de julho, 80% se concentram do Rio", diz Bergstein. Segundo ele, vão faltar espaços no Centro e nas proximidades em um ou dois anos no Rio.

02/08 - Locação de escritório cai no RJ e cresce em SP – Valor Econômico

As duas maiores capitais do país vivem uma situação totalmente oposta no segmento de escritórios de alto padrão. Enquanto no Rio de Janeiro cresceu a vacância no segundo trimestre em relação ao primeiro, São Paulo registrou no mesmo período o menor índice em seis anos.

Depois de dois trimestres consecutivos de queda na taxa de vacância, o percentual de escritórios corporativos de alto padrão vazios voltou a subir no Rio. No segundo trimestre, a proporção entre a metragem disponível para aluguel e o estoque total ficou em 37,8%, contra 36,5% nos primeiros três meses do ano, de acordo com levantamento da consultoria imobiliária Newmark Grubb.

NOTÍCIAS: MERCADO IMOBILIÁRIO

02/08 - Com queda da Selic, bancos anunciam redução de taxas de juros; confira as novas condições – Extra

Com a redução da taxa básica de juros, taxa Selic, em 0,5 pontos percentuais para 6% ao ano, pelo Comitê de Política Monetária (Copom), os bancos estão revisando as taxas de juros para pessoas físicas, jurídicas e para financiamento imobiliário. Muitos já anunciaram taxas menores.

A Caixa Econômica Federal anunciou a redução de até 40% nas taxas de juros das principais linhas de crédito a partir desta quinta-feira, dia 1º de agosto. Já o Banco do Brasil comunicou que novas taxas de juros entram em vigor a partir da próxima segunda-feira, dia 5.

O Itaú Unibanco anunciou que passará integralmente a redução da Selic em suas linhas de crédito também a partir de segunda-feira. Para pessoa física, a redução será no empréstimo pessoal. Para pessoa jurídica, no capital de giro.

O Bradesco reduzirá as taxas de juros de suas principais linhas de crédito, acompanhado a decisão do Copom, mas ainda está analisando algumas linhas. Já o Santander não passou as taxas para a reportagem.

02/08 - Construção emprega mais, mas tem retomada incerta – Valor Econômico

Depois de perder 1,1 milhão de empregos formais durante o auge da crise econômica, a construção civil terminou 2018 com um pequeno saldo positivo de vagas (16,9 mil) e criou mais 57,6 mil postos de trabalho no primeiro semestre deste ano, um crescimento de 35% em relação ao mesmo período de 2018. Em termos proporcionais é o melhor desempenho entre os grandes setores registrados no Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged), do Ministério da Economia.

Para Ana Maria Castelo, coordenadora de projetos do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (Ibre-FGV), ainda é cedo para classificar esses números de retomada. Em vez de recuperação, a economista, uma das maiores especialistas do setor, prefere dizer que a construção está "despiorando".

A criação de empregos nos últimos meses, diz, reflete um aumento de lançamentos imobiliários em 2018. "A dinâmica do setor mudou desde o segundo semestre de 2018, mas o nível do emprego segue muito baixo."

Ela também chama atenção para a concentração regional da criação de empregos na construção em São Paulo, Belo Horizonte e Curitiba. Mas, enquanto o setor imobiliário dá indicações de melhora desde o ano passado, a infraestrutura segue sem reação.

06/08 - OLX amplia presença no segmento imobiliário – Valor Econômico

O portal de classificados OLX comprou 100% da Anapro, empresa de gestão de vendas em lançamentos imobiliários. "Queremos ter a liderança como plataforma de imóveis no Brasil nos próximos anos", afirma o vice-presidente executivo da OLX, Marcos Leite. O valor da aquisição não é divulgado. Com sede em São Paulo, a Anapro tem mais de 200 incorporadoras como clientes e não será incorporada pela OLX.

Leite conta que as empresas têm atuação complementar. Enquanto a plataforma da OLX faz intermediação de compra e venda de produtos e serviços, a Anapro é uma ferramenta com atuação desde o momento em que o cliente recebe o "lead" (contato do interessado) até a comercialização do imóvel.

"O mercado ainda é muito imaturo em relação a ferramentas de tecnologia, e o contato acaba se perdendo muitas vezes", diz o diretor de imóveis da OLX, Marcelo Dadian. Segundo o executivo, com o suporte oferecido pela Anapro, é possível ter o acompanhamento correto para atender ao cliente, definindo o perfil de cada um, por conexões com redes sociais, para oferecer ao consumidor o produto mais adequado de acordo com o momento de compra.

06/08 - Atraso em repasse do Minha Casa chega a R\$ 500 mi – Estado de S. Paulo

BRASÍLIA - Há dois meses, o governo federal tem atrasado os pagamentos das obras do programa de habitação popular Minha Casa Minha Vida, segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic). De acordo com as construtoras, os repasses em atraso chegam a R\$ 500 milhões, atingem 512 empresas e 200 mil funcionários, responsáveis pelo andamento de 900 empreendimentos.

"Amanhã (quarta-feira) é o dia da folha de pagamento e a maioria das empresas não vai conseguir honrar os salários dos funcionários", disse José Carlos Martins, presidente da Cbic.

Segundo ele, além da dificuldade em pagar funcionários, as construtoras estão recorrendo a empréstimos para pagar fornecedores e não quebrar. Obras em empreendimentos de todo o País foram paradas à espera dos pagamentos, principalmente as tocadas por empresas de menor porte, afirmou Martins.

Em nota, o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) afirmou que "vem cumprindo rigorosamente a destinação de recursos à área de habitação popular", de acordo com o volume de recursos que tem recebido.

NOTÍCIAS: MERCADO IMOBILIÁRIO

O MDR, no entanto, admitiu que pediu ao Ministério da Economia ampliação dos recursos para honrar os pagamentos no segundo semestre, “ciente do ritmo de execução do programa e do cenário macroeconômico do País”. A solicitação foi feita em abril e reforçada em junho. “Junto à Casa Civil e ao Ministério da Economia, o MDR tem trabalhado para viabilizar esta ampliação do limite orçamentário e financeiro, o que possibilitará a execução adequada do programa”.

Orçamento

Para o mês de agosto, o MDR tem R\$ 239 milhões, dos quais R\$ 160 milhões vão para o Minha Casa e devem ser liberados até sexta-feira. O valor é insuficiente para o que está atrasado e as despesas com o programa, que giram em torno de R\$ 350 milhões por mês.

Os atrasos comprometem principalmente as construtoras que atuam na chamada faixa 1, destinada a famílias com renda de até R\$ 1,8 mil mensais. Nesse segmento, 90% do valor do imóvel são subsidiados com recursos do Orçamento, por meio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Segundo o MDR, no primeiro semestre do ano, do total de R\$ 2,54 bilhões investidos no programa, R\$ 2,09 bilhões – ou quase 80% do total – foram para a faixa 1.

Há, porém, atrasos também nas faixas 1,5 e 2, nas quais o subsídio é menor. Nesses segmentos, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) banca 90% do desconto e do subsídio e a União, os outros 10%. Mas, sem os recursos do Tesouro, as operações são travadas porque o FGTS não pode bancar a totalidade para depois ser ressarcido. A prática, um dos tipos de pedaladas fiscais, foi recorrente no governo da ex-presidente Dilma Rousseff, que foi afastada depois de cometer irregularidades contábeis.

De acordo com o ministério, para as faixas 1,5 e 2, foram repassados no primeiro semestre R\$ 395 milhões ao FGTS.

Em maio, a equipe econômica liberou um extra de R\$ 800 milhões para o Minha Casa, mas os pagamentos foram mantidos em dia apenas até junho.

07/08 - Lançamentos e baixa dos juros marcam retomada do mercado imobiliário – CBIC

O cenário de estagnação do mercado imobiliário parece ter ficado para trás. Mais do que de um sentimento do setor, a sinalização vem das estatísticas, que apontam aumento no número de unidades lançadas e também de vendas efetivadas no primeiro trimestre de 2019. A próxima divulgação dos Indicadores Imobiliários Nacionais, referentes ao segundo trimestre de 2019, está agendada para o dia 26/8, em São Paulo.

Depois de bater recorde em 2014, e cair nos anos seguintes, o financiamento de imóveis com recursos da

poupança voltou a crescer em 2018 e, apesar de ainda longe dos melhores tempos, acelerou o ritmo agora. Nos primeiros cinco meses de 2019, o volume cresceu quase 40% e ultrapassou R\$ 27 bilhões. Esse dinheiro financiou a compra de 104 mil imóveis no país, 31% a mais do que no mesmo período de 2018. No país, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) registrou avanço de 9% nas vendas e de 4% nos lançamentos residenciais no primeiro trimestre.

O estado do Paraná é um bom exemplo dessa retomada. O número de apartamentos novos lançados em Curitiba teve alta de 18% no 1º semestre desse ano, em relação ao mesmo período do ano passado. Ao todo, foram 855 novos imóveis residenciais colocados no mercado de janeiro a junho de 2019, segundo a última pesquisa divulgada pela Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Paraná (Ademi-PR), realizada em parceria com a Brain Inteligência Corporativa.

“Curitiba tem o menor estoque de imóveis novos dos últimos nove anos, pouco mais de 5,5 mil apartamentos disponíveis, ante uma demanda que gira em torno de 20 mil unidades por ano. Fica evidente a necessidade de novos imóveis para atender esse consumidor, especialmente na classe média. O estímulo à compra se dá pela progressiva redução das taxas de juros do financiamento imobiliário, que permite que ele saia do aluguel ou da casa dos pais e até mesmo troque sua moradia atual”, analisa o presidente da Ademi-PR, Leonardo Pissetti.

Para Pissetti, além do otimismo dos empresários em relação à economia, o aumento da produção no mercado imobiliário é um reflexo na abertura do acesso ao crédito no país. “A redução da taxa de juros não apenas para o comprador, mas também para as empresas financiarem as novas construções, é fundamental para manter esse ciclo virtuoso do mercado imobiliário”, argumenta.

Em valores, o crescimento foi ainda maior, a se considerar as operações realizadas dentro do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE): no 1º semestre de 2019, os financiamentos somaram R\$ 33,7 bilhões, superando em 33% o volume realizado em igual período de 2018, segundo pesquisa da Abecip.

Resultado que demonstra o esforço dos agentes financeiros em ampliar o acesso ao crédito no mercado imobiliário, segundo o gerente regional de construção civil da Caixa, Julio César Goginski. Como exemplo, ele citou as condições facilitadas para financiamento imobiliário à pessoa física, para imóveis residenciais dentro do SBPE, vigentes para os contratos assinados até o último dia 31 de julho.

CONTATOS

Conheça o nosso time de especialista da área de Investimentos.

RENDA VARIÁVEL

research@guideinvestimentos.com.br



Luis Gustavo Pereira – CNPI
tavico@guide.com.br

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Lucas Stefanini
lstefanini@guide.com.br

Julia Carrera Bludeni
jbludeni@guide.com.br

Daniel Chinzarian
dchinzarian@guide.com.br

FUNDOS

gestao.fundos@guideinvestimentos.com.br

Erick Scott Hood
eshood@guide.com.br

Leonardo Uram
luram@guide.com.br

David Rocha
dsrocha@guide.com.br

Rodrigo Fazzolari
rfazzolari@guide.com.br

Rodrigo Fontana
rfontana@guide.com.br

TRADING

trade@guideinvestimentos.com.br

Luiz Augusto Ceravolo (Guto)
lceravolo@guide.com.br

Alessandro Utiyama
autiyama@guide.com.br

Filipe Carvalho
fccarvalho@guide.com.br

Gustavo Morgado
gmorgado@guide.com.br

RENDA FIXA

trade@guideinvestimentos.com.br

Gabriel S. Santos
gssantos@guide.com.br

Ricardo Sitonio Maia
rmaia@guide.com.br

Thomaz Telechun da Silva Telles
ttelles@guide.com.br

EQUIPE ECONÔMICA

Victor Beyruti Guglielmi
vbeyruti@guide.com.br

Rafael Passos
rpassos@guide.com.br

Luis Chapadeiro Sales
lsales@guideinvestimentos.com.br

POLÍTICA

Conrado Magalhães
cmagalhaes@guide.com.br

SALES

sales@guideinvestimentos.com.br

Cristiano Hajjar
chajjar@guide.com.br

Guilherme Diniz
gdiniz@guide.com.br

João Falconi
jfalconi@guide.com.br

Marco Antônio Govea
mgovea@guide.com.br

Rodrigo Ramalho
rramalho@guide.com.br