



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

BTCR11 – BTG Pactual Crédito Imobiliário

[Aviso aos Cotistas](#) – 05/07

[Informe Mensal](#) – 11/07

Fato não Relevante: A partir de 10/07/2019, ficam liberados os negócios com as cotas da 3a emissão sob o código BTCR11. Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus a futuras distribuições de rendimentos em igualdade de condições (inclusive as cotas da 3a Emissão). Sendo que nos termos do artigo 13 da ICVM 476, as cotas subscritas no período da Oferta Restrita permanecerão bloqueadas e somente poderão ser negociadas depois de decorridos 90 dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, o qual se encerra em 16/09/2019

Informou distribuição de:

Rendimento no valor de R\$ 0,65 por cota no dia 15/07/2019

Data base: 05/07/2019 Fechamento: R\$ 102,60 Rendimento%: 0,634

HGRE11 – CSHG Real Estate

[Relatório Gerencial](#) – 08/07

[Informe Anual](#) – 10/07

Aviso ao Mercado: Distribuição de Cotas – 11/07

Prospecto Preliminar: Distribuição de Cotas – 11/07

Informou distribuição de:

Rendimento no valor de R\$ 0,74 por cota no dia 12/07/2019

Data base: 28/06/2019 Fechamento: R\$ 160,50 Rendimento%: 0,461

MAXR11 – Max Retail

[Aviso aos Cotistas](#) – 05/07

[Informe Mensal](#) – 11/07

[Relatório Gerencial](#) – 11/07

Informou distribuição de:

Rendimento no valor de R\$ 25,17 por cota no dia 15/07/2019

Data base: 05/07/2019 Fechamento: R\$ 2.399,00 Rendimento%: 1,049

MGFF11 – Mogno Fundo de Fundos

[Aviso aos Cotistas](#) – 05/07

Fato não Relevante: Rendimento cotas em emissão – 05/07

Fato não Relevante:

A partir de 10/07/2019, ficam liberados os negócios com as cotas da 2a emissão sob o código MGFF11. Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus a futuras distribuições de rendimentos em igualdade de condições – 08/07

[Informe Mensal](#) – 11/07

Informou distribuição de:

Rendimento no valor de R\$ 0,80 por cota no dia 17/07/2019

Data base: 05/07/2019 Fechamento: R\$ 102,00 Rendimento%: 0,784

VGIR11 – Valora RE III

[Instrumento Particular de Emissão de Cotas](#) – 05/07

Fato Relevante: 3º Emissão de Cotas – 08/07

[Aviso aos Cotistas](#) – 11/07

Informou distribuição de:

Rendimento no valor de R\$ 0,7408 por cota no dia 18/07/2019

Data base: 11/07/2019 Fechamento: R\$ 107,70 Rendimento%: 0,688

HCRI11 – Hospital da Criança

[Relatório Gerencial](#) – 05/07

[Informe Mensal](#) – 11/07

XPCM11 – XP Corporate Macaé

Fato Relevante: Desocupação Petrobras e cancelamento consulta formal – 08/07

Fato Relevante: Esclarecimentos sobre desocupação imóvel - 11/07

PRÓXIMAS ASSEMBLEIAS: (AGE E AGO)

26/06/19 15:30 - AGE : EDGA - Edifício Galeria
27/06/19 10:00 - AGE : PRTS - Multi Properties
28/06/19 15:00 - AGE : HGCR - CSHG Recebíveis Imobiliários
03/07/19 18:00 - AGE : REIT - Socopa Fundo de Investimento Imobiliário
04/07/19 10:00 - AGO : NVHO - Novo Horizonte
10/07/19 15:00 - AGO : FIXX - Fator IFIX
10/07/19 15:30 - AGO : VRTA - Fator Verita
11/07/19 11:00 - AGO : ANCR - Ancar IC
15/07/19 11:00 - AGO/E : XPLG - XP Log
15/07/19 15:00 - AGO : NPAR – Nestpar
25/07/19 10:30 - AGO : UBSR - UBS (BR) Recebíveis Imobiliários
06/08/19 11:30 - AGO : HMOC - Hedge Shopping Praça da Moça
07/08/19 09:00 - AGE : KNCR - Kinea Rendimentos Imobiliários

NOTÍCIAS: INDÚSTRIA DE FIIS

05/07 - BR Properties: Venda de Ativo (Ed. Barra da Tijuca) – BR Properties RI

BR Properties S.A. (“Companhia”) (BRPR3), vem a público informar que, nos termos do artigo 157, parágrafo 4º da Lei nº 6.404/76 e da Instrução CVM nº 358/2002, conforme alteradas, e em continuidade aos fatos relevantes divulgados em 11 de janeiro de 2019 e 4 de abril de 2019, que celebrou, na presente data, “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças” (“Segundo Aditamento”), por meio da qual alienou ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE (“Fundo”), inscrito no CNPJ/ME sob nº 32.274.163/0001-59, 70% (setenta por cento) do imóvel comercial denominado “Edifício Barra da Tijuca” (“Imóvel Barra”), localizado na Avenida Ayrton Senna, nº 2.200, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo preço total de R\$184.800.000,00 (um cento e oitenta e quatro milhões e oitocentos mil reais), que será pago pelo Fundo na forma do Segundo Aditamento.

Adicionalmente, nos termos do Segundo Aditamento, o Fundo se comprometeu a comprar da Companhia a fração remanescente de 30% (trinta por cento) do Imóvel Barra, restando acordado entre as partes, que a aquisição da fração remanescente do Imóvel Barra, pelo Fundo, deverá ocorrer tão logo este promova novas emissões de cotas, por meio das quais seja captado valor suficiente para referida aquisição.

11/07 - Cota do fundo imobiliário XP Corporate Macaé cai 37% - Valor Econômico

As cotas do fundo imobiliário XP Corporate Macaé registraram queda de 37,2% na bolsa ontem, para R\$ 64,01. Os ativos reagiram a fato relevante que informou que a Petrobras pretende deixar as suas operações no Edifício Corporate Macaé, na cidade de mesmo nome, no Rio de Janeiro.

A estatal é a única locatária da laje corporativa e este é o único imóvel de propriedade do fundo. A carteira reúne cerca de 11 mil cotistas e tem um patrimônio na casa dos R\$ 200 milhões.

Em comunicado aos investidores, a Rio Bravo, administradora do fundo, em conjunto com a gestora de recursos da XP e a consultoria imobiliária Atlantes, informam que pretendem trabalhar de forma ativa na identificação de oportunidades de locação de áreas vagas do edifício, a fim de minimizar impactos futuros decorrentes da vacância. Os representantes esclarecem ainda que a intenção de saída da Petrobras foi uma decisão exclusivamente estratégica da companhia a fim de racionalizar custos, não havendo vínculo com a relação comercial entre as partes.

NOTÍCIAS: INDÚSTRIA DE FIIS

11/07 - Fundos imobiliários crescem 27% no Brasil com volta do varejo – Uol Economia

A indústria de fundos imobiliários está bombando no Brasil, com as taxas de juros em recorde de baixa fazendo as pessoas físicas sedentas por rendimento aceitarem mais risco.

O patrimônio desses fundos, que são isentos de imposto para investidores de varejo, superou R\$ 102 bilhões em maio, um aumento de 27% em relação ao ano anterior, de acordo com os dados mais recentes do regulador do mercado Comissão de Valores Mobiliários. Fundos de capital aberto, a versão local dos REITs nos EUA, já representam 59% disso, com cerca de R\$ 59 bilhões de patrimônio, segundo a bolsa B3 SA.

"Investidores de varejo decidiram voltar com as taxas de juros caindo para um recorde de baixa, a inflação continua sob controle e os preços dos imóveis e aluguéis estão começando a subir", disse Allan Hadid, sócio do Banco BTG SA, o maior gestor de fundos imobiliários no Brasil, com R\$ 19 bilhões em ativos sob gestão nesse tipo de produto.

Não é a primeira vez que a pessoa física decidiu comprar quotas de fundos imobiliários em quantidade. A indústria teve um boom anterior, de 2010 a 2014, em meio a retornos crescentes, mas os investidores saíram machucados quando o Banco Central começou a elevar juros. A recessão que se seguiu, que viria a ser a pior em pelo menos um século, só contribuiu para piorar a situação, pois os preços dos imóveis despencaram enquanto as vacâncias cresciam.

"Muitos investidores achavam que um fundo imobiliário era um investimento de renda fixa. Então, de repente, um dia, todos perceberam que os preços das quotas desses fundos poderiam cair", disse Hadid. Agora eles aprenderam a lição, ele disse, e estão "negociando ativamente" esses produtos.

O retorno da pessoa física aparece nos dados da Bolsa: os investidores registrados para negociar quotas desses fundos totalizaram 341.886 em maio, mais que o dobro dos 150.000 do ano anterior. Até agora, em 2019, R\$ 7 bilhões em quotas de fundos negociados em bolsa foram vendidas na B3, e mais 17 fundos estão fazendo ofertas. Atualmente, os fundos imobiliários representam apenas 2% da indústria de fundos, que chega a R\$ 5 trilhões.

A fraca atividade econômica fez pouco para desencorajar os investidores que buscam retornos mais elevados, já que a taxa básica de juros é mantida em nível de recorde de baixa com perspectivas de novos cortes à frente. Este "novo normal" para o Brasil alimentou um boom no setor de fundos em geral no país desde 2016, com entradas líquidas acumuladas de mais de R\$ 600 bilhões até junho deste ano, de acordo com a Anbima, a associação do mercado de capitais.

Pedro Carraz, gerente de portfólio da XP Asset Management, com R\$ 3,2 bilhões em fundos imobiliários sob gestão, diz que as perspectivas para o mercado imobiliário são "claramente otimistas". Ainda há uma oferta relativamente pequena, já que os investimentos foram suspensos em meio à recessão, enquanto a demanda por imóveis de luxo cresceu, elevando os preços e reduzindo a vacância e as taxas de inadimplência. Carraz vê oportunidades para comprar shoppings em São Paulo e armazéns logísticos.

O tipo de fundo oferecido aos clientes também mudou conforme a indústria amadureceu.

"Anteriormente, tínhamos muitos fundos comprando apenas uma propriedade e isso acabou prejudicando a indústria", disse Andre Masetti, sócio responsável por fundos estruturados na XP. Hoje, a maioria dos fundos compra muitos ativos diferentes, diversificando seus riscos, disse ele.

Os fundos imobiliários investem não apenas em propriedades, como escritórios e shopping centers, mas também em títulos lastreados em financiamentos imobiliários. Hoje, até mesmo fundos que investem em outros fundos estão sendo lançados, ajudando a aumentar os volumes de negociação.

A tão esperada aprovação da reforma da Previdência do governo - vista como chave para consertar as finanças do país e gerar novos ganhos nos ativos brasileiros - também poderia liberar um novo potencial no setor de fundo imobiliário.

"Se a reforma da Previdência for aprovada, podemos ter mais de R\$ 20 bilhões em ingressos para REITs neste ano, dobrando o que tivemos no ano passado", disse Andre Freitas, sócio da Hedge Investments, com cerca de R\$ 3,1 bilhões em fundos imobiliários sob gestão. "Os investidores de varejo estão vindo com a certeza de que os juros permanecerão baixos por um longo período de tempo - são os órfãos dos juros altos."

NOTÍCIAS: MERCADO IMOBILIÁRIO

11/07 - A Tecnisa se mexeu para sair do sufoco - e suas ações dispararam 40% no mês – Seu Dinheiro

A Tecnisa passava por uma situação incômoda. Afinal, ao fim do primeiro trimestre desse ano, a construtora tinha apenas R\$ 102 milhões em caixa — cifra inferior ao total de dívidas com vencimento até o fim de 2019, de R\$ 113 milhões. E esse aperto, é claro, trazia pressão às ações da empresa.

Num ano que, em linhas gerais, tem sido bastante positivo para a bolsa brasileira, os papéis da empresa iam na contramão e acumulavam desempenho negativo até a semana passada, encontrando ampla dificuldade para romper a barreira de R\$ 1,50. Esse quadro, no entanto, sofreu uma mudança radical.

Tudo isso porque a Tecnisa anunciou, na noite da última sexta-feira (5), um plano para reforçar o caixa da companhia e trazer alívio às suas métricas de endividamento. E, como resultado, os ativos da construtora dispararam nas últimas sessões, chegando às maiores cotações em mais de um ano.

As ações ON da Tecnisa (TCSA3) terminaram o pregão do dia 5 valendo R\$ 1,37. Na última segunda-feira (8), contudo, os papéis dispararam 29,9% e chegaram a R\$ 1,78 — e, nesta quarta-feira (10), subiram mais 5,06%, fechando o pregão a R\$ 1,87. Com isso, já acumulam ganhos de mais de 40% somente em julho.

A cotação de hoje representa o maior nível de preço para os ativos da Tecnisa desde 28 de fevereiro de 2018, quando encerraram a R\$ 1,88. Na máxima intradiária, as ações da construtora chegaram a avançar 17,98%, batendo a marca de R\$ 2,10 — foi a primeira vez desde 19 de fevereiro do ano passado que os papéis romperam a marca de R\$ 2,00.

Toda essa maré de otimismo se deve ao anúncio de uma oferta subsequente de 300 milhões de ações ON — dependendo da demanda, essa quantidade poderá aumentar em até 35%, totalizando 405 milhões de papéis. O preço unitário por ativo ainda não foi definido. Mas é claro que o mercado já começa a fazer contas — e os resultados são animadores. Considerando a cotação de fechamento das ações da Tecnisa no dia em que esse plano foi revelado, de R\$ 1,37, a oferta poderá gerar uma quantia entre R\$ 411 milhões e R\$ 554 milhões à empresa, dependendo do número de papéis a serem emitidos.

A Tecnisa afirma que pretende usar metade dos recursos a serem obtidos com a operação para melhorar sua estrutura financeira, promovendo o pagamento de dívidas e reforçando seu capital de giro. A outra metade será destinada para "promover o crescimento de suas operações" — o que inclui a aquisição de novos terrenos para construção.

A oferta pública de ações será coordenada pelos bancos BTG Pactual, Santander Brasil, Itaú BBA e Caixa Econômica Federal. Os interessados têm até o dia 15 para demonstrarem interesse e fazerem seus pedidos de reserva, mas nem todo investidor poderá participar da operação neste momento.

Isso porque a emissão das novas ações será feita com esforços restritos, de acordo com a Instrução CVM 476. Essa norma estabelece que apenas um grupo de, no máximo, 50 investidores profissionais poderá subscrever ou comprar os novos ativos.

Apesar de a operação ser restrita, a possibilidade de fortalecimento do caixa da Tecnisa já é suficiente para provocar uma corrida aos papéis da empresa. A fixação do preço por ação — e, conseqüentemente, o montante total a ser levantado — ocorrerá no próximo dia 17.

Rafael Passos, analista da Guide Investimentos, avalia que o plano revelado pela empresa possui implicações bastante positivas, uma vez que a Tecnisa encontrava-se "extremamente alavancada" e sem caixa para abater as dívidas de curto prazo.

"Essa reação toda [das ações] é um exemplo clássico de otimismo dos mercados", diz Passos, destacando que, além do alívio no endividamento, a operação também trará fôlego à parte operacional da empresa ao permitir a aquisição de novos terrenos.

A agência de classificação de risco S&P Global também reagiu bem ao anúncio da oferta subsequente de ações, colocando os ratings em escala nacional da Tecnisa em observação com viés positivo — a construtora possui nota de emissor 'brA' e de emissão 'brA+'.

"Acreditamos que, se bem sucedido, o aumento de capital provavelmente levaria a uma melhora da qualidade de crédito da Tecnisa devido à possibilidade de expansão de seus negócios, com desenvolvimento de novos projetos e melhora de sua estrutura de capital e liquidez", escreve a S&P Global.

NOTÍCIAS: MERCADO IMOBILIÁRIO

11/07 - Tenda tem VGV de R\$ 9,5 bilhões no segundo trimestre – Money times

A Tenda (TEND3) apresentou crescimento de 33,2% no Valor Geral de Vendas (VGV) do segundo trimestre frente ao mesmo período de 2018, de acordo com a prévia dos resultados operacionais da empresa, divulgada nesta quinta-feira (11). O montante totalizou R\$ 9,5 bilhões.

O VGV repassado totalizou R\$ 457,7 milhões entre abril e junho deste ano, crescimento de 2% em relação ao segundo trimestre de 2018 e 32,8% ante o trimestre passado.

“Houve normalização nos repasses após um primeiro trimestre impactado por mudanças nos sistemas de concessão de créditos dos bancos, bem como atrasos na disponibilização dos recursos para execução do Minha Casa, Minha Vida”, disse a construtora.

A Tenda está com 54 obras em andamento, 38,5% a mais do que a quantidade apresentada no segundo trimestre de 2018 e 17,4% a mais do que entre janeiro e março deste ano. No período, a empresa lançou 13 empreendimentos.

As vendas líquidas chegaram em R\$ 479,9 milhões. A empresa estima que irá fechar o ano oscilando entre R\$ 1,9 bilhão e R\$ 2,1 bilhões.

Vale ressaltar que os resultados operacionais são preliminares e estão sujeitos à revisão da auditoria.

11/07 - Setor de materiais de construção civil reduz projeção de crescimento para 2019 – Reuters

SÃO PAULO – O setor de materiais de construção reduziu a projeção de alta das vendas do setor em 2019, após o fraco desempenho da economia no início do ano, disse a associação Abramat nesta quarta-feira.

A estimativa da entidade para as vendas do setor foi revisada de crescimento de 2% para 1,5%.

“Esse ajuste de menos meio ponto percentual se justifica frente ao resultado do PIB no primeiro trimestre e pelo ritmo de retomada da economia mais lento que o esperado”, afirmou o presidente da Abramat, Rodrigo Navarro, em comunicado.

O executivo ponderou, porém, que a estimativa segue acima do crescimento de 1% obtido pelo setor no ano passado, citado pela Abramat como um ano de recuperação. Ele citou ainda medidas de estímulo à demanda tomadas pelo governo, como a redução dos depósitos compulsórios dos bancos e o encaminhamento de medidas estruturantes, como “a modernização do saneamento básico”.

Em junho, o faturamento do setor caiu 1% sobre maio e recuou 0,9% ante junho de 2018. No primeiro semestre, a Abramat afirma que as vendas devem mostrar crescimento de 2,6%, dado a ser confirmado ainda neste mês.

11/07 - Reforma da Previdência é positiva, mas insuficiente para crescimento econômico, diz Sinduscon-SP – Estado de S. Paulo

Embora o encaminhamento da reforma da Previdência seja um ponto positivo para o reequilíbrio das contas públicas, essa medida, sozinha, não terá o poder de desatar o nó que atrapalha a retomada do crescimento econômico do País e, especialmente, da construção civil.

“O encaminhamento da reforma foi um passo importante para demonstrar que a sociedade brasileira se preocupa com o ajuste da situação fiscal do País”, observa. “É muito positivo. Mas ainda é insuficiente para retomar o crescimento”, ponderou.

Na sua avaliação, o Brasil continuará carente de investimentos públicos e privados capazes de impulsionar a economia nacional a menos que outras reformas sejam encaminhadas, como a tributária. “A economia é desfuncional como um todo e precisa de outros ajustes”, avaliou.

O Produto Interno Bruto (PIB) da construção civil em todo o País deve crescer apenas 0,5% em 2019, e não mais 2,0%, conforme a projeção revisada no mês passado pelo Sinduscon-SP em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV).

O corte nas projeções do setor acompanhou o esfriamento das expectativas para o PIB nacional. Com isso, a quantidade de vagas de emprego a serem geradas no setor da construção neste ano deve ficar em 25 mil postos, e não mais 100 mil como previstos inicialmente..

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