

9º Fórum
Cenários e Perspectivas de
Investimentos para o 2º Sem.

**INVESTIDOR
INSTITUCIONAL**

*São Paulo - 20 de Maio
Rio de Janeiro - 21 de Maio
Florianópolis - 22 de Maio
Brasília - 27 de Maio
Recife - 28 de Maio*

Patrocinadores



BLACKROCK



Canepa
Asset Brasil

RIVIERA
INVESTIMENTOS


REIT
soluções financeiras imobiliárias

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Cenários e Perspectivas para 2014

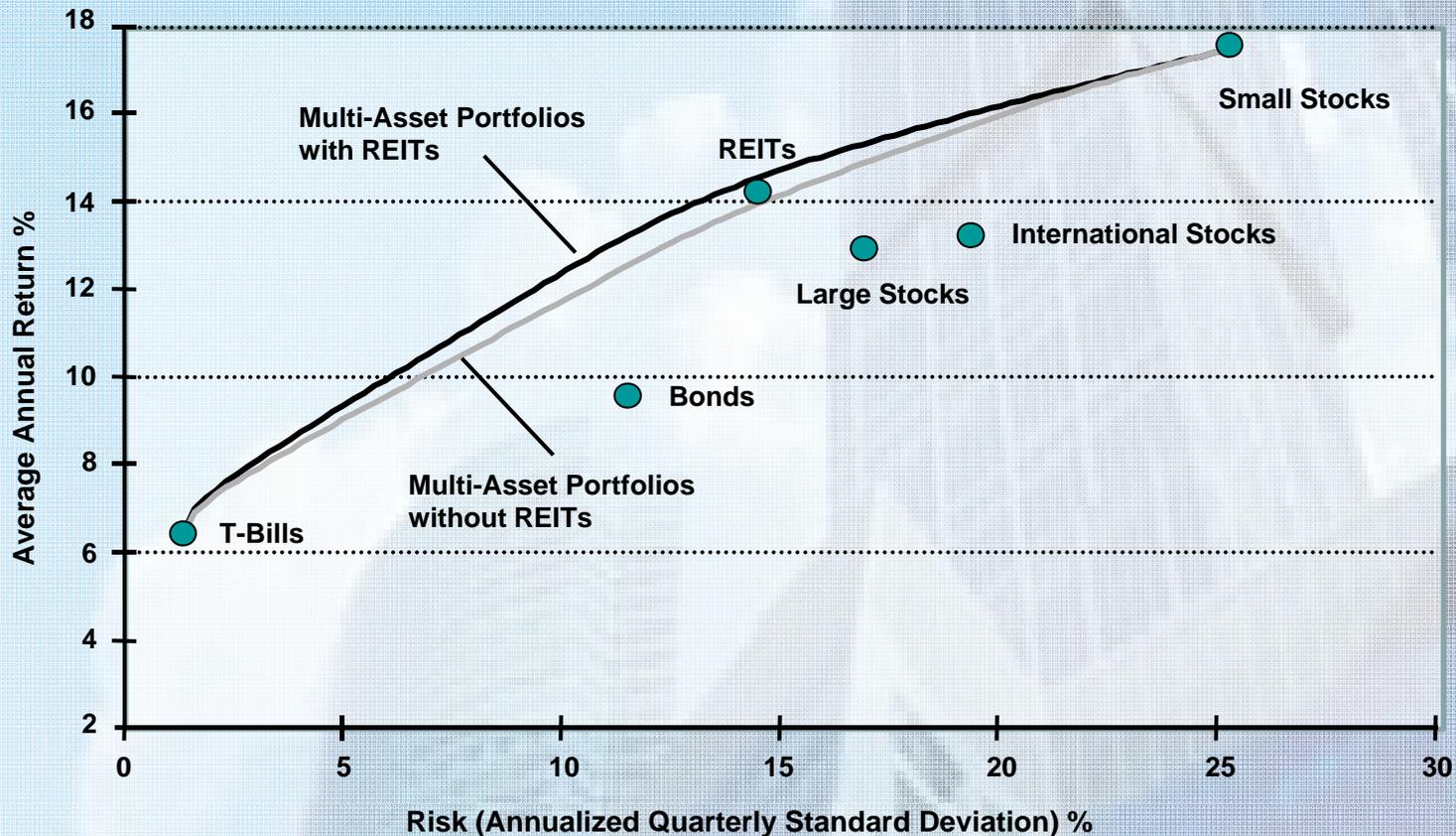
O setor imobiliário é um bom investimento ?

O setor imobiliário como ativo de investimento possui características particulares, correlacionadas ao desafio da gestão de passivos de longo prazo:

- gera proteção natural contra altas taxas de inflação (Mello, 1980);
- melhor combinação entre a geração de fluxos de caixa de baixa volatilidade e o potencial para ganhos de capital (Lindahl, 2002);
- a magnitude da riqueza alocada nesta classe de ativos é subavaliada na formulação da fronteira eficiente (Webb, 1990; Damodaran, 2002);
- pode aumentar o retorno médio e reduzir o risco total do portfólio (Ibbotson Associates, 2004).

Fronteira eficiente com e sem o investimento em REITs, nos EUA

(de 1972 a 2003, fonte: Real Estate Investment Trusts, Ibbotson Associates)



Brueggeman, Chen e Thibodeau (1984), concluíram que qualquer portfólio que tiver adição de ativos imobiliários terá uma melhor relação risco/retorno, do que os portfólios sem ativos imobiliários

O que são os FIs ?

Os Fundos de Investimento Imobiliário – FIs são veículos de investimento coletivo captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários* e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários.

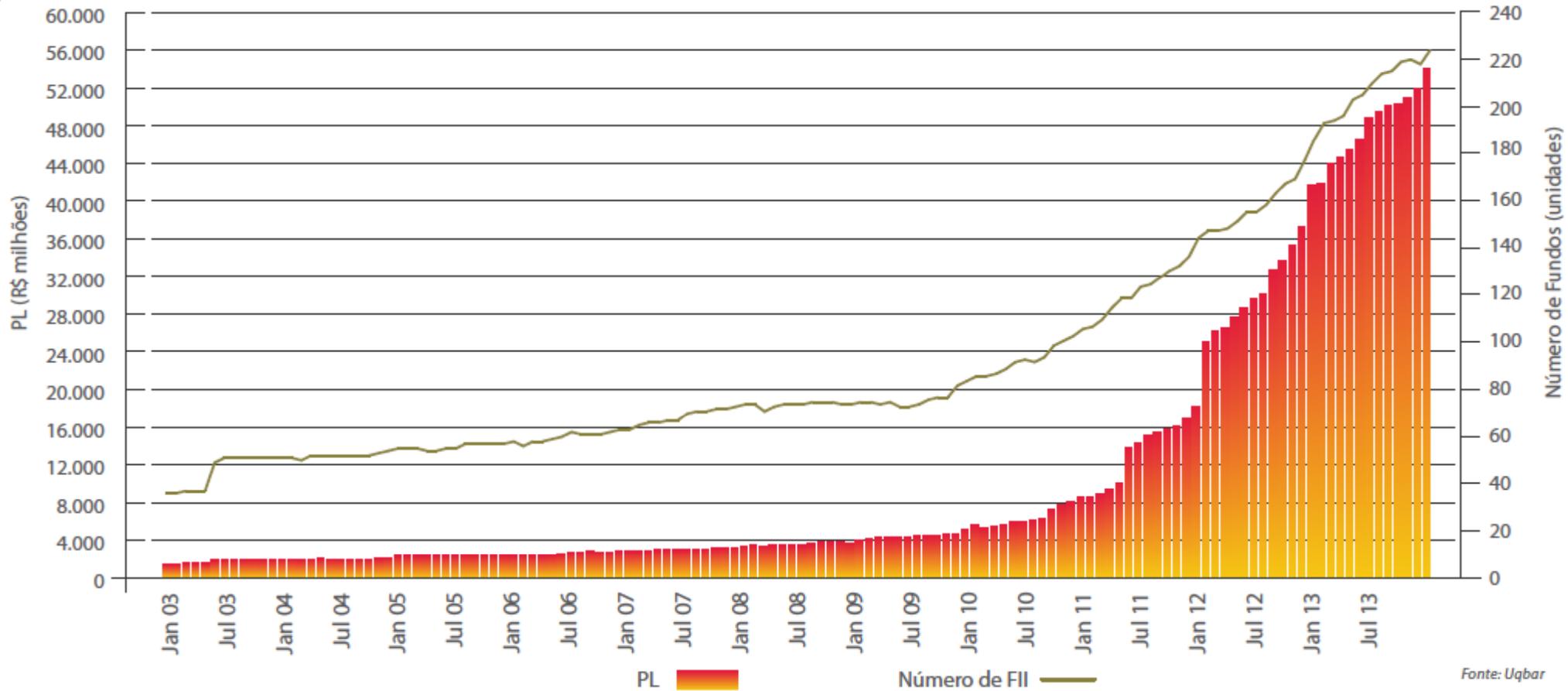
- as cotas do fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas;
- o titular de cotas não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes do fundo;
- o titular de cotas não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos empreendimentos integrantes do fundo.

Situação atual dos FIIs no Brasil

Estão em funcionamento no país mais de 228 Fundos Imobiliários, somando um PL de R\$ 55 bilhões*, sendo que 117 FIIs possuem cotas negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da BM&FBOVESPA, somando um PL de R\$ 27 bilhões*.

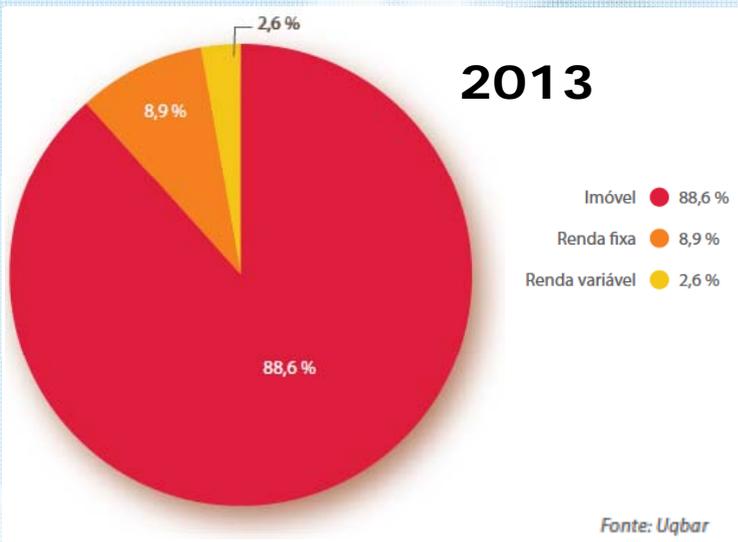
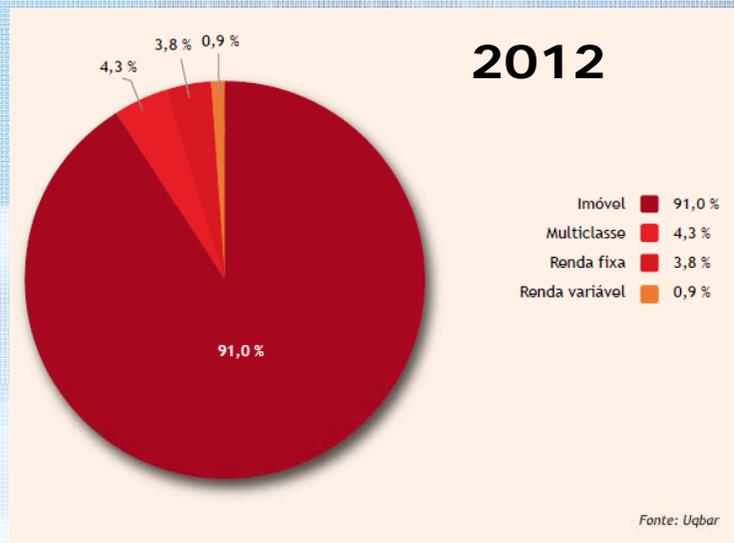
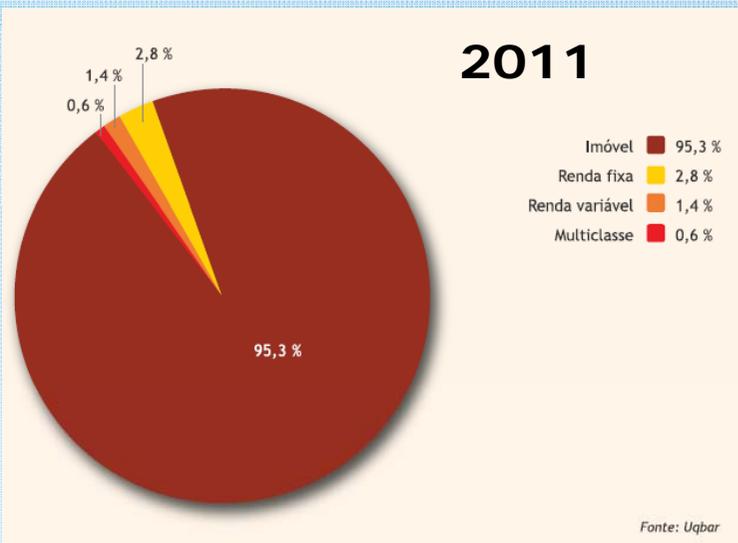
O investidor mais frequente nas ofertas públicas continua sendo o investidor pessoa-física, que conta com a isenção de IR na distribuição dos rendimentos e busca os FIIs como alternativa ao investimento na caderneta de poupança.

Evolução da capitalização de mercado.



A capitalização de mercado dos FIIs continuou a subir em 2013, conforme esta classe de ativo foi se popularizando.

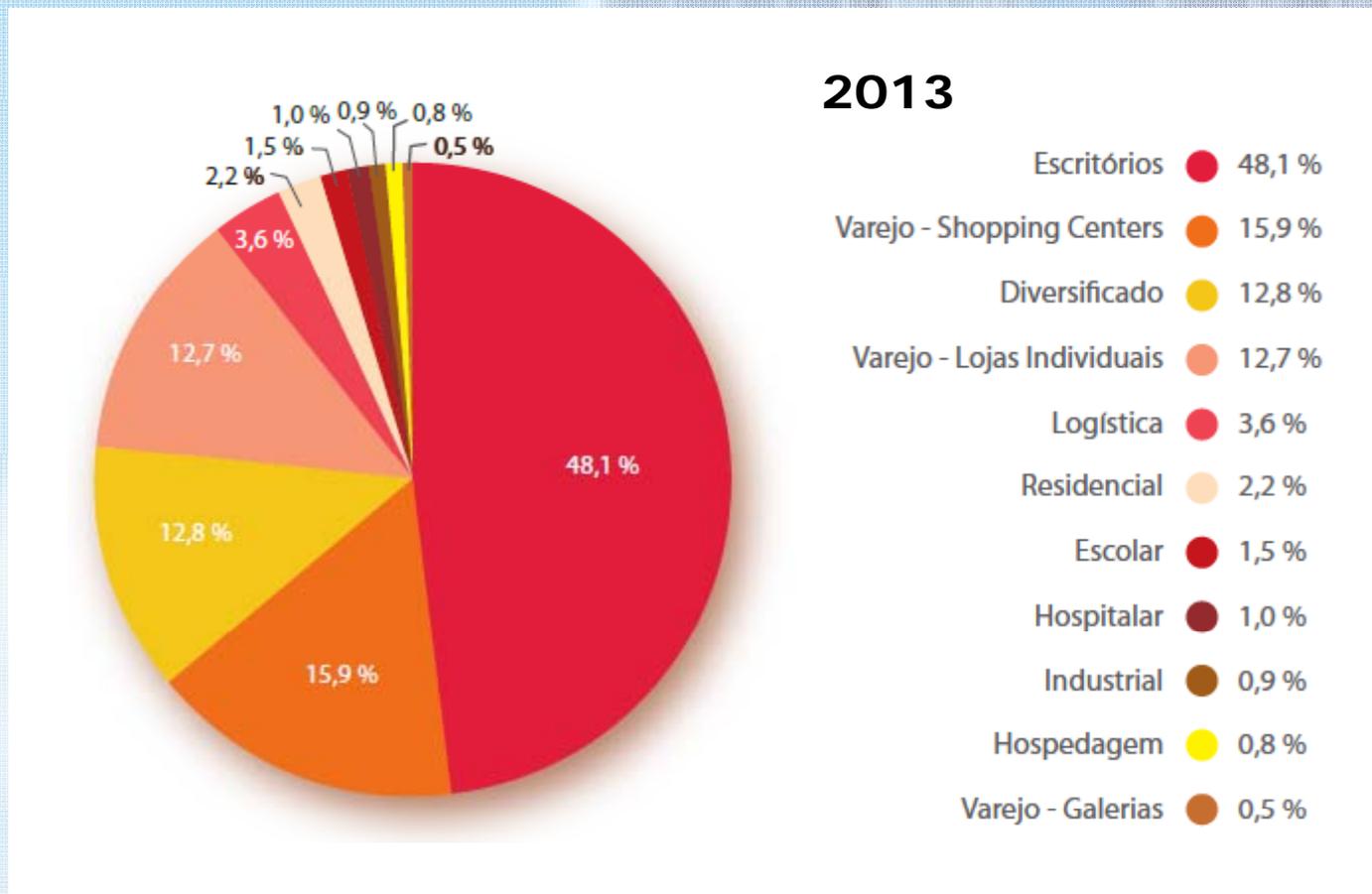
Capitalização de mercado por classe de ativos



Aumenta a participação dos Fundos com foco na renda fixa, onde se destaca o investimento em ativos tais como os CRIs e as LCIs.

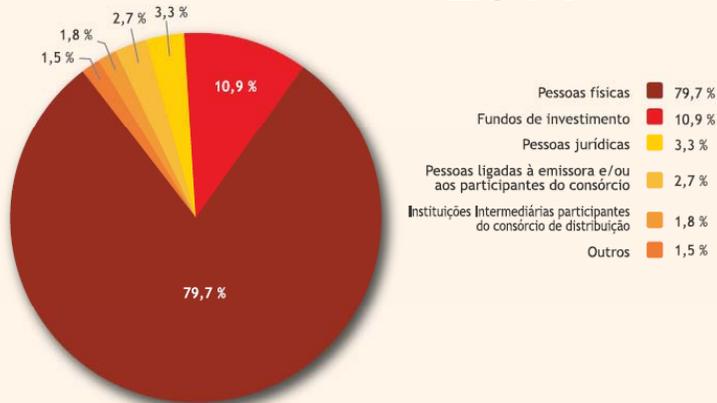
Esta tendência deve se intensificar nos próximos anos, haja visto que o Fundo Imobiliário, como veículo consolidador, favorece a liquidez dos ativos de renda fixa de base imobiliária.

Breakdown por classe de imóvel



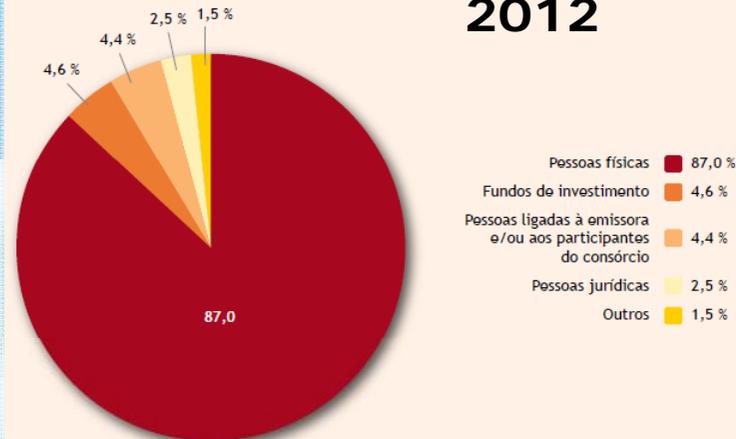
Aquisição das emissões dos FIIs listados, por classe de investidor

2011



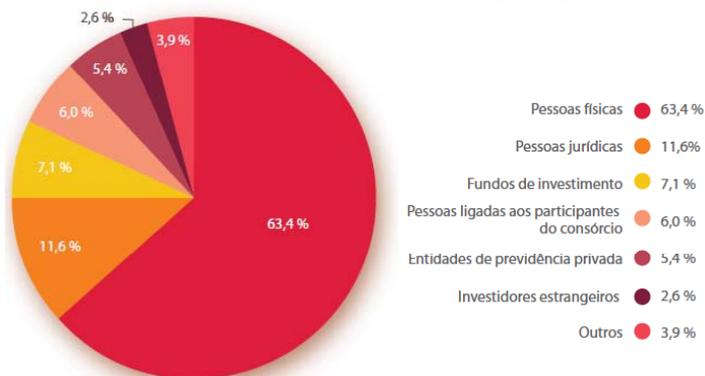
Fonte: Uqbar

2012



Fonte: Uqbar

2013



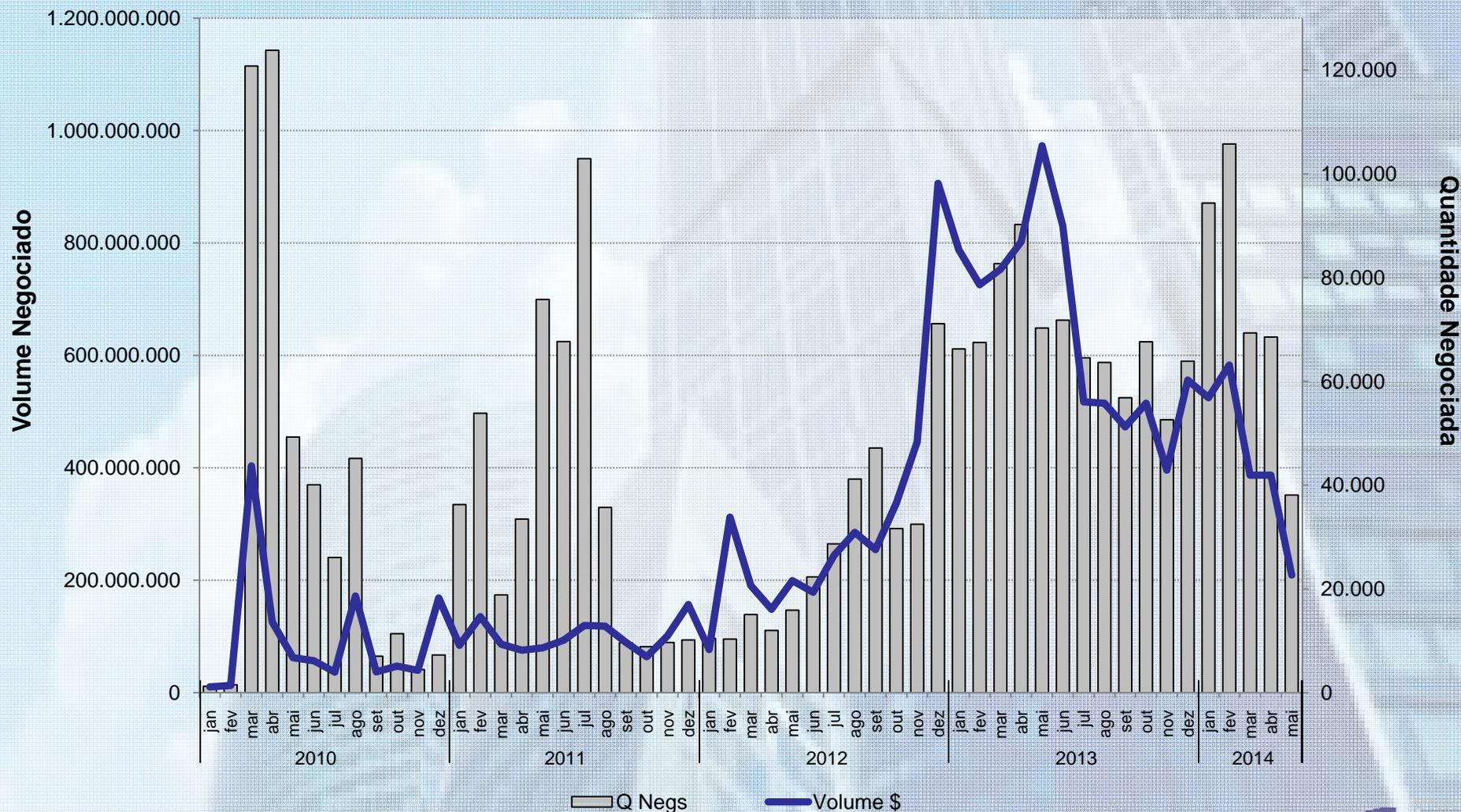
Fonte: Uqbar

O investidor individual continua sendo o grande comprador de Fundos Imobiliários, com 65% do volume ofertado em 2013.

Embora os investidores institucionais tenham aumentado sua participação em 2013 (5,4%), os investidores estrangeiros despontaram com demanda crescente, que pode significar uma tendência para os próximos anos (2,6%).

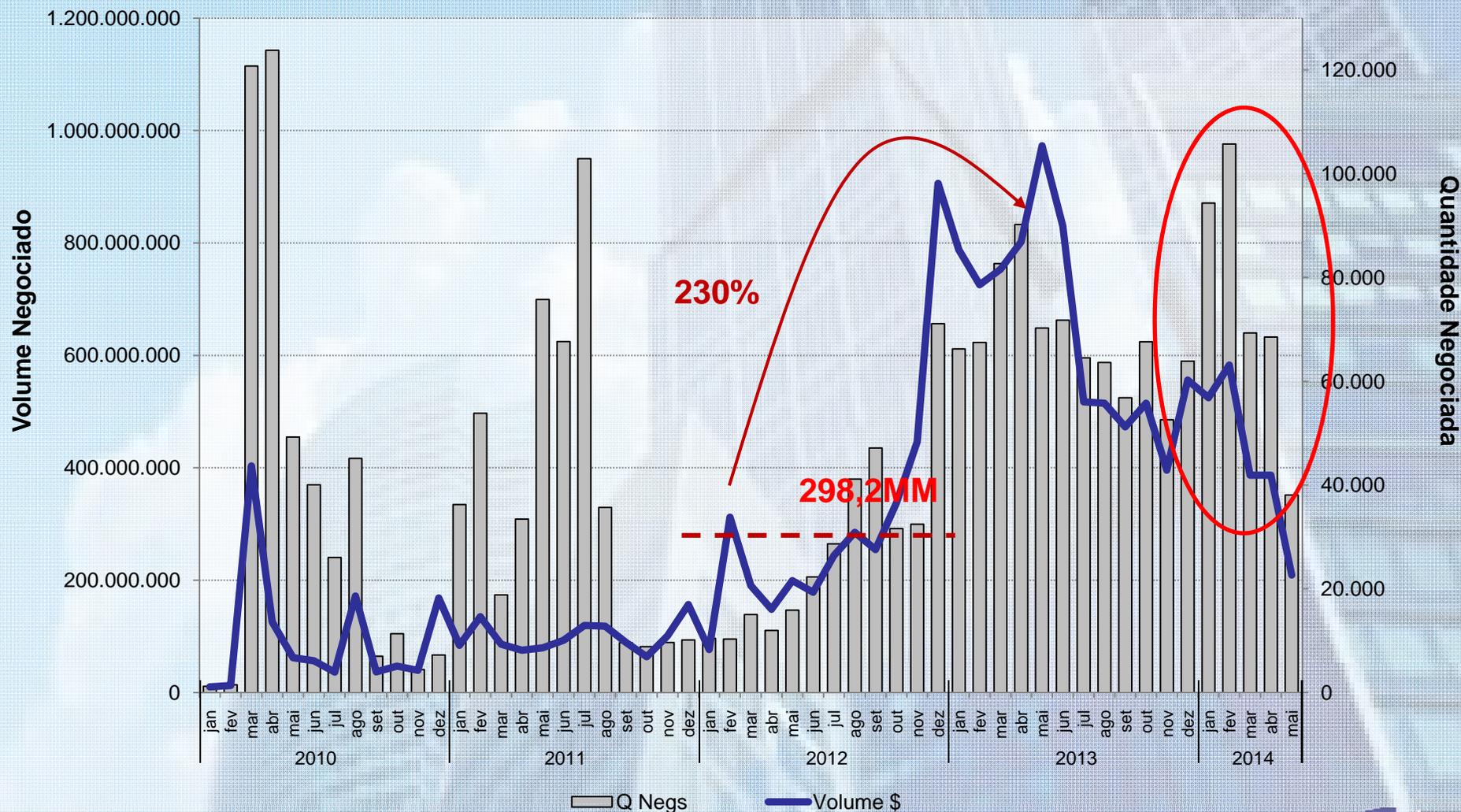
Volume negociado nos mercados de bolsa e de balcão organizado

(de Jan./2010 à Mai./2014, fonte: Economática)

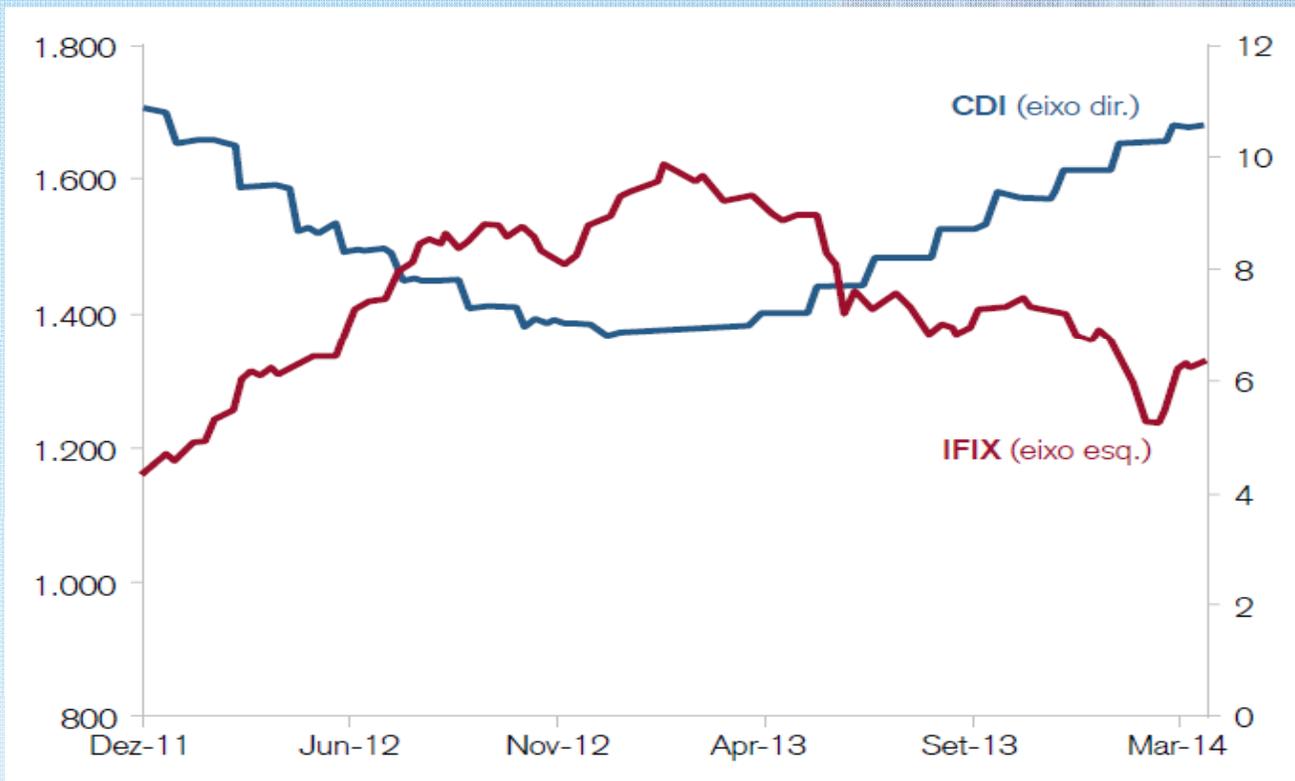


Volume negociado nos mercados de bolsa e de balcão organizado

(de Jan./2010 à Out./2013, fonte: Economática)

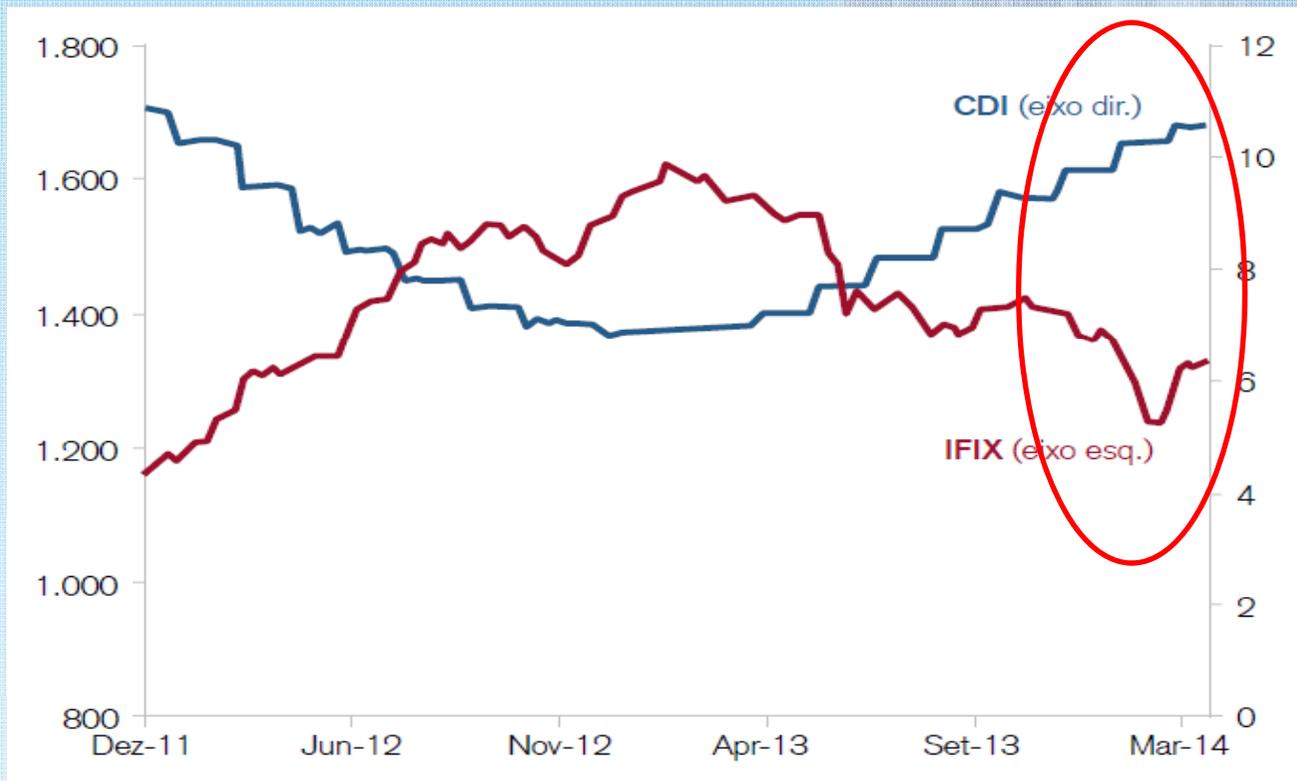


Comportamento dos preços no mercado secundário



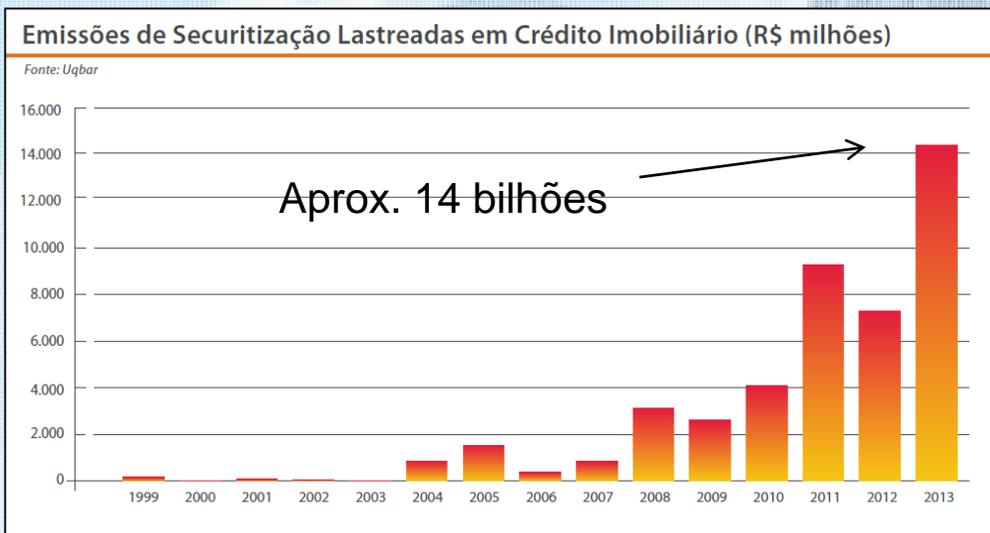
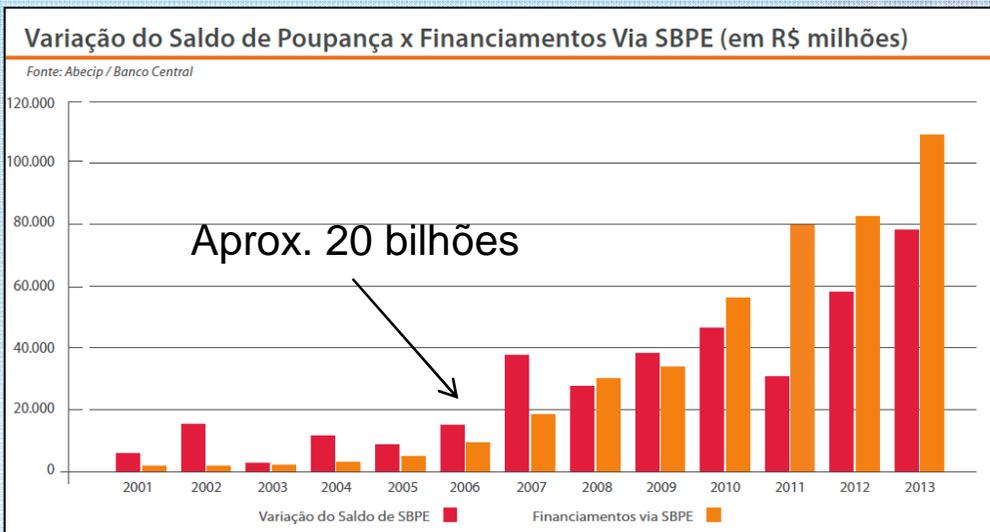
Os FIIs possuem alta correlação negativa com a taxa de juros de mercado, e, segundo estudo do CSHG, para cada variação de 1% na taxa de juros pode-se esperar variação de cerca de 6% no IFIX.

Comportamento dos preços no mercado secundário



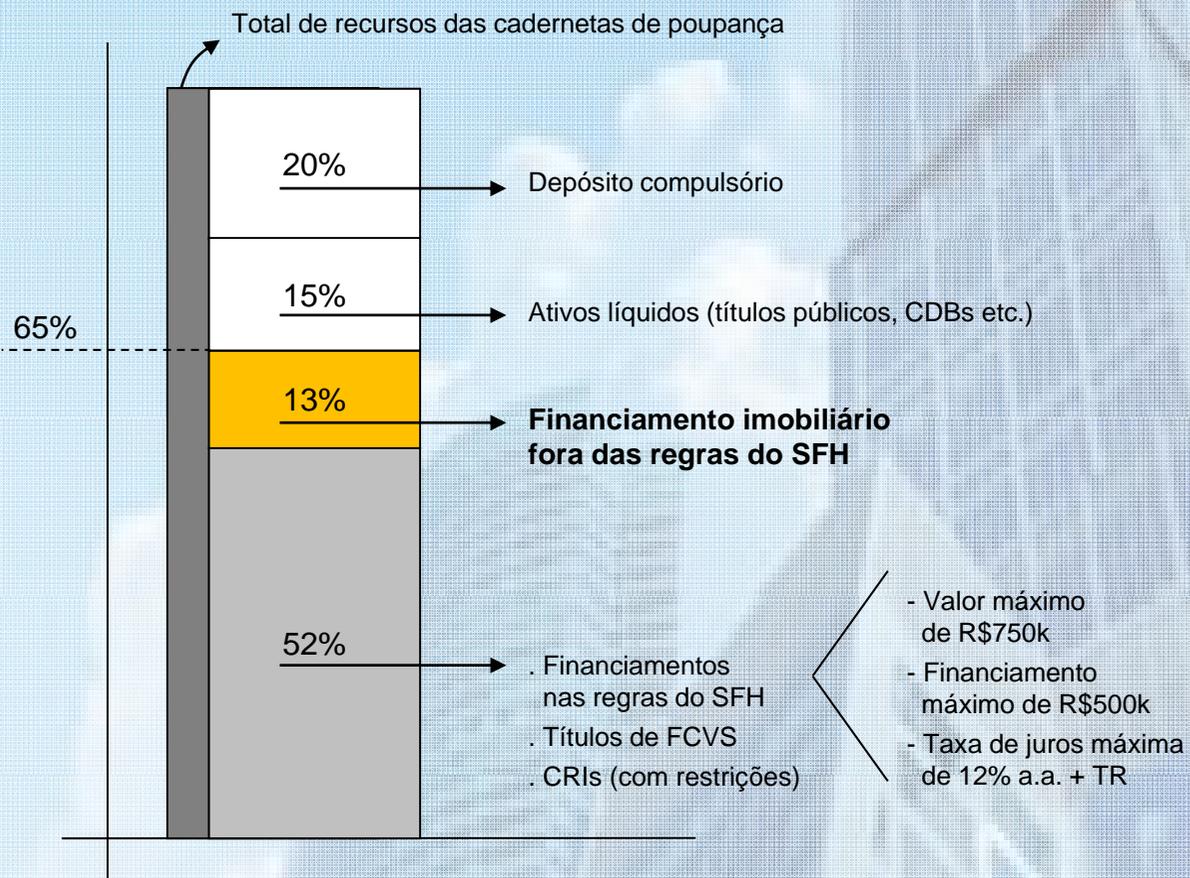
Os FIIs possuem alta correlação negativa com a taxa de juros de mercado, e, segundo estudo do CSHG, para cada variação de 1% na taxa de juros pode-se esperar variação de cerca de 6% no IFIX.

Fontes de recursos para o crédito imobiliário



O financiamento imobiliário no Brasil é altamente dependente do sistema governamental SBPE, instituído sobre as normas do SFH e do FGTS (focado na baixa renda). O mercado de financiamento através de CRIs vem crescendo consistentemente, mas ainda é muito pequeno quando comparado com o mecanismo do crédito direcionado.

Breakdown da alocação do SFH



O financiamento imobiliário sobre as normas do SFH e do FGTS (focado na baixa renda), é focado no crédito habitacional. Assim sendo, há uma má distribuição dos recursos do crédito imobiliário.

Obrigado !!!

Informações adicionais:

MAURICIO VISCONTI, Sócio co-fundador

mvisconti@reit.com.br

5521 2460-0200 / 5521 9393-7949