

Artigo nº 1

Boas Vindas

É com muita felicidade que a RBR Asset lança o seu primeiro artigo. Temos como objetivo disseminar informações, análises próprias, e visões dos mais diversos temas do setor imobiliário (fundo imobiliário, imóvel físico, crédito, incorporação, entre outros).

Os temas escritos aqui são discutidos internamente entre todos os sócios da gestora, com inputs e sugestões de cada um. Acreditamos que, assim, formamos um conteúdo consensual e de qualidade para todos os participantes do mercado, o qual carece de informações e análises para tomada de decisão de investimentos.

Quebraremos paradigmas e rótulos sobre produtos e classes de ativos dentro do próprio setor imobiliário. Entendemos que a exposição a esse segmento, além de diversificar o portfólio do investidor, adiciona valor ao longo do tempo.

Não temos como objetivo fazer dos artigos uma ferramenta de marketing dos nossos produtos, somente estimular uma maior eficiência do mercado imobiliário, com transparência e governança.

Para ficar por dentro de notícias e matérias diárias do setor imobiliário, siga-nos no [Twitter](#) (AssetRBR) e no [LinkedIn](#) (RBR Asset Management).

Nosso DNA

A RBR é uma gestora independente 100% focada no setor imobiliário. Buscamos ser referência em investimentos imobiliários no Brasil. O nosso diferencial está na escolha correta de onde se investir, de acordo com cada ciclo imobiliário. Nossa credibilidade é o nosso maior ativo. Buscamos relacionamentos de longo prazo, pautados no respeito e transparência. Somos um partnership. Estimulamos o empreendedorismo e a cooperação.

O futuro do mercado de FIs no Brasil

O mercado de Fundos Imobiliários (FIs) nos EUA, mais conhecidos por REITs (Real Estate Investment Trust), é bem evoluído comparativamente ao mercado brasileiro – legislação, capilaridade com investidores, liquidez, etc.

Só para ter uma ideia de dimensão, cerca de 80 milhões de norte-americanos, 25% da população, investem em REITs. Em termos de propriedades, são mais de 500 mil que compõem os FIs num valor de mercado total de aproximadamente US\$ 1,0 trilhão.

No Brasil, a indústria de FIs ainda está engatinhando, representa pouco mais de 1% do total dos R\$ 4,5 trilhões da indústria de fundos de investimentos. O valor de mercado total desses ativos é de R\$ 44 bilhões, representados por aproximadamente 1.600 propriedades e títulos de dívida (ex: CRIs) - número infinitamente inferior aos dos EUA.

Contudo, a indústria de FIs tem crescido a passos largos em nosso país. Em 2010, cerca de 10 mil investidores investiam nesse veículo, em 2017, esse número subiu para 100 mil, e hoje se encontra em 180 mil investidores - um crescimento de 18 vezes no período. Em contraste, o mercado acionário saiu de 600 mil para 750 mil CPFs entre 2010 e 2018.

O desempenho de um fundo imobiliário depende basicamente de três fatores: qualidade do ativo, gestão e fatores macroeconômicos. Uma boa gestão vai desde a escolha de um ativo no preço justo até a antecipação de movimentos de mercado e fases do ciclo imobiliário nos seus respectivos segmentos (galpões logísticos, shoppings, lajes corporativas, hotéis, agências bancárias, etc.).

Carta nº 1

Além do mercado de tijolo, também temos os fundos de papéis que investem em CRI e LCI, e os fundos de fundos (mais conhecidos como FoFs) que investem tanto em fundos de tijolo quanto nos fundos de papel – interessante alternativa de diversificação e terceirização de gestão.

Olhando para o futuro, enxergamos um crescimento importante desse mercado. Fatores como desmobilização de ativo, desalavancagem financeira, redução do custo de dívida de empresas, desinvestimento de fundos de private equity, reciclagem de portfólio, mudanças regulatórias de fundos de pensão, crescimento do modelo de distribuição de produtos (ex: XP, Guide, BTG Digital), melhora da educação financeira, entre outros, sustentarão o crescimento dessa indústria.

Por fim, o processo de “Education” (ex: Empiricus, Suno e Eleven) dos investidores pessoas físicas juntamente com o aumento da transparência das gestoras de recursos são pontos fundamentais para o desenvolvimento da Indústria, em conjunto com uma evolução da legislação.

Até breve!

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda dos produtos da RBR Asset, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito.