

IFIX 2023 vs. 2024

Outliers Advisory | Comparativo Anual FII's

Samuel Ponsoni

Daniel Chinzarian

Henrique Moura



Introdução

O mercado de fundos imobiliários no Brasil continua em constante evolução, com o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) sendo a referência para investidores interessados nesse segmento. Este relatório apresenta uma análise comparativa entre os anos de 2023 e 2024, destacando as mudanças na composição do índice, a performance dos fundos, as classes predominantes e a participação das gestoras.

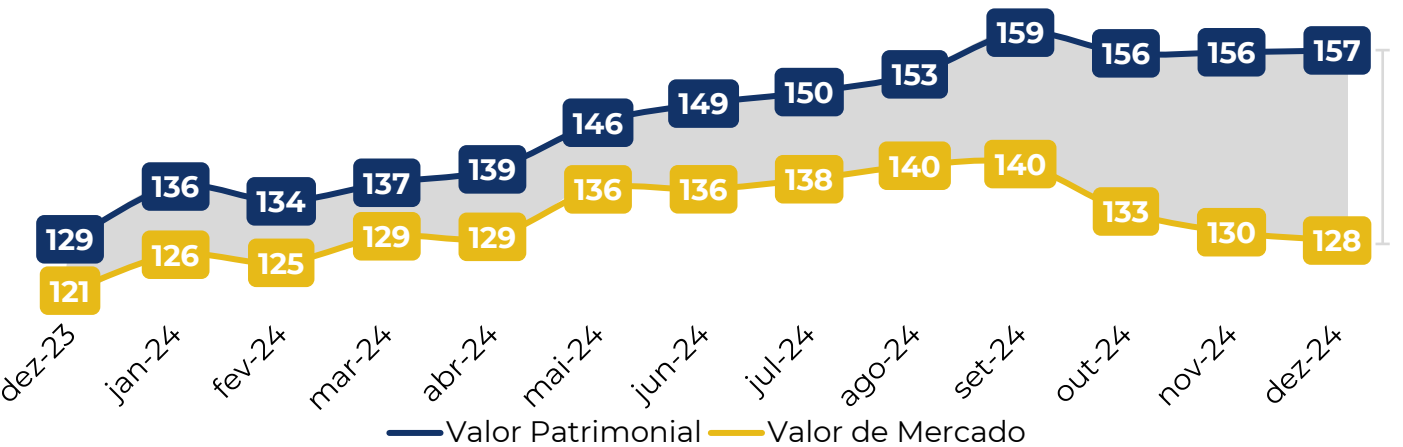
Ao longo dos últimos anos, o IFIX tem refletido a expansão e diversificação do mercado imobiliário, incluindo novos segmentos e atraindo diferentes perfis de investidores. A análise aqui apresentada é dividida em categorias-chave para facilitar a identificação das principais tendências e oportunidades.

Visão Geral do IFIX

Em 2023, o IFIX era composto por 108 fundos, enquanto em 2024, passou a incluir 114 fundos, representando um aumento de 5,6% da base de fundos. Esse aumento reflete o crescimento e atratividade do mercado.

Apesar da desvalorização do valor de mercado dos FIIs em 2024, o patrimônio líquido total dos fundos que compõem o IFIX cresceu de R\$ 129 bilhões em 2023 para R\$ 157 bilhões em 2024. No mesmo período, o PL médio dos fundos do IFIX aumentou de R\$ 1,2 bi para R\$ 1,4 bi. Em dez/23, o P/VP médio dos fundos da carteira do IFIX era de 0,91 e em dez/24 era de 0,79. Isso reforça possíveis oportunidades no mercado em meio a desafios macroeconômicos.

Soma do Valor Patrimonial e Valor de Mercado dos fundos do IFIX (R\$ bi)

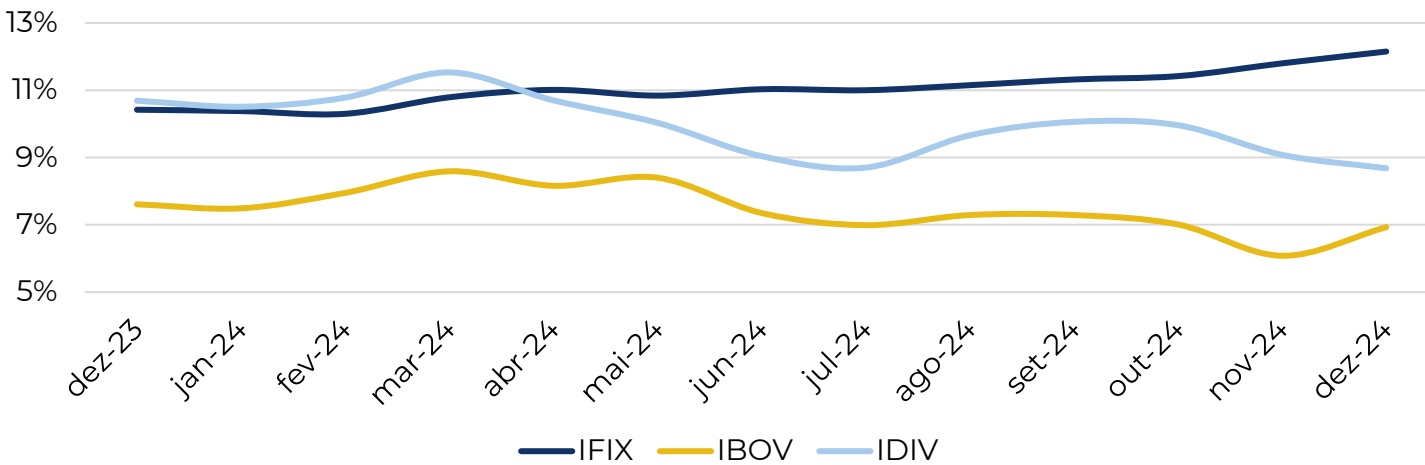


Fonte: Quantum Axis

Visão Geral do IFIX

O dividend yield ponderado do IFIX aumentou ao longo dos anos: 10,42% ao final de 2023 para 12,15% ao final de 2024, superior a outros índices (IBOV 6,93% e IDIV 8,68% em dez/24).

Dividend Yield ponderado dos índices (em %)



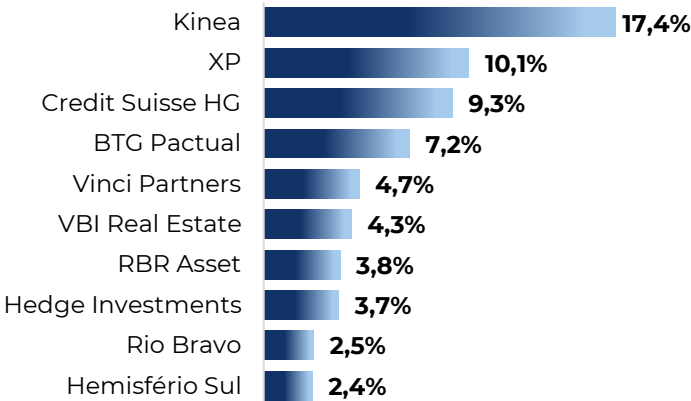
Fonte: Quantum Axis

Análise das Gestoras

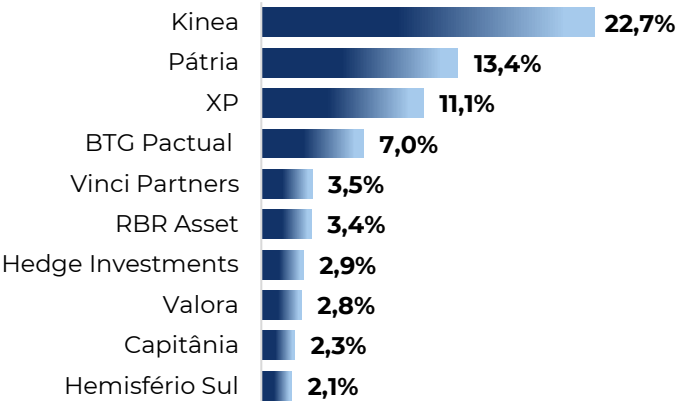
O número de gestoras participantes do IFIX cresceu de 52 em 2023 para 54 em 2024, indicando maior diversificação no mercado.

Em termos de peso no índice, as três maiores gestoras em 2023 foram a Kinea (17,4% do índice), XP (10,1%) e CSHG (9,3%). Em 2024, a Kinea deteve 22,7% do índice, o Pátria 13,4% e a XP 11,1%. Tal crescimento do Pátria é explicado por suas aquisições da CSHG e VBI em 2024.

Maiores gestores do índice IFIX em 2023
(Peso no índice IFIX %)



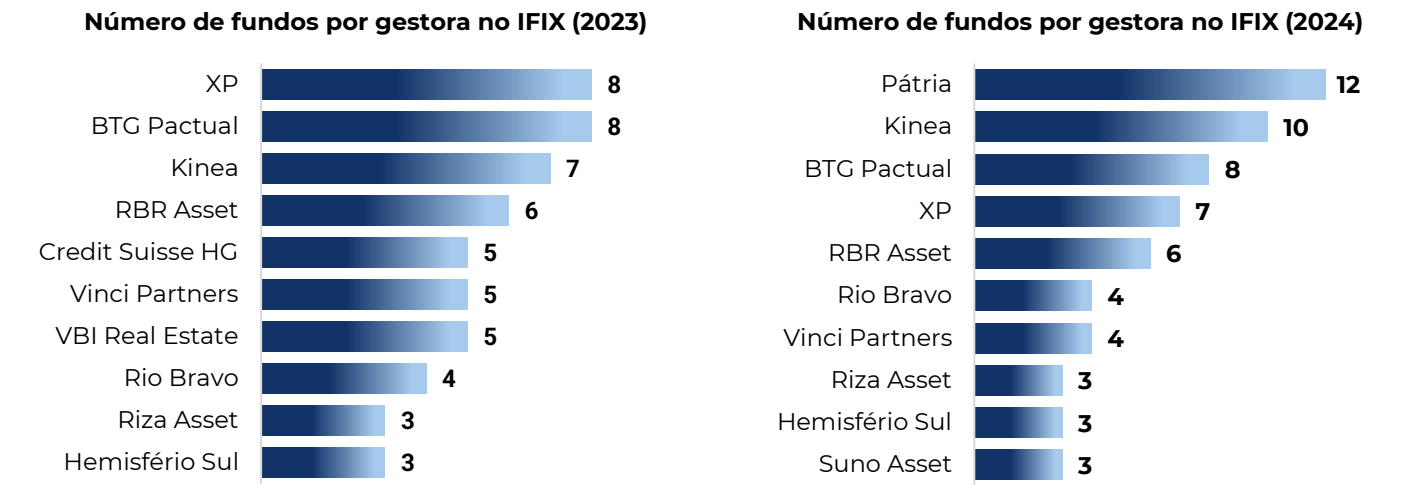
Maiores gestores do índice IFIX em 2024
(Peso no índice IFIX %)



Fonte: Quantum Axis

Análise das Gestoras

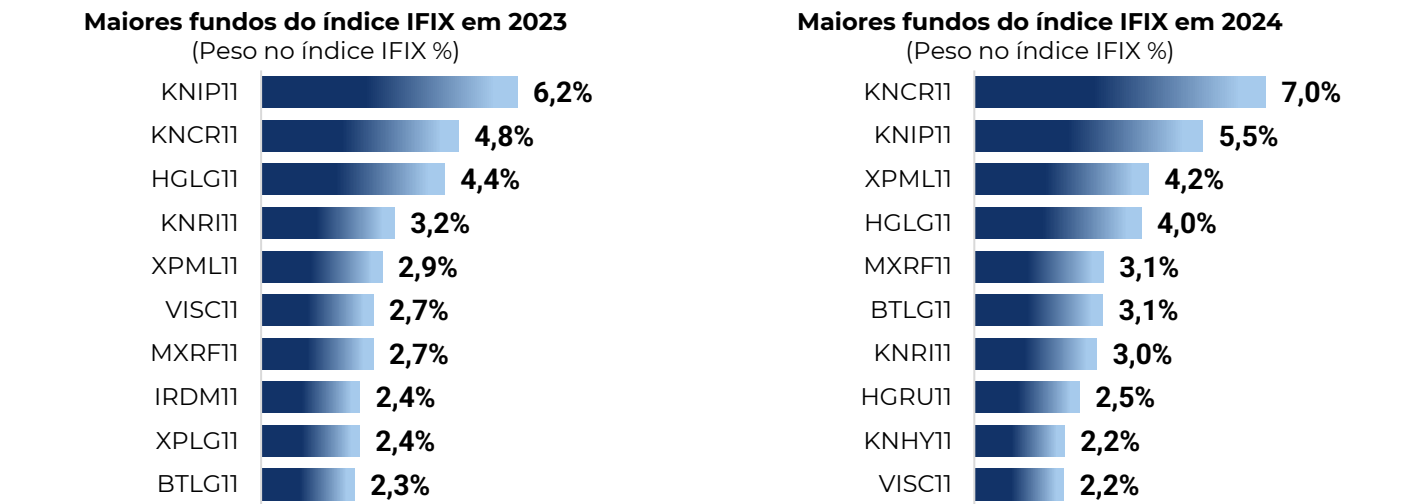
Em 2023, as gestoras com maior número de fundos foram a XP (8 fundos), BTG (7 fundos) e Kinea (7 fundos). Em 2024 foram Pátria (12 fundos), Kinea (10 fundos) e BTG (8 fundos).



Fonte: Quantum Axis

Maiores Participações por Fundo

Já os fundos com maior peso no IFIX em 2023 e 2024 foram:



Fonte: Quantum Axis

Conclusão

O comparativo entre 2023 e 2024 evidencia um mercado de fundos imobiliários em maturação, com maior número de fundos e gestoras. A entrada de novos fundos reforça a atratividade do segmento, enquanto a performance do IFIX em 2024 (-5,89%) reflete as condições macroeconômicas adversas do período.

Para 2025, a expectativa é de continuidade no crescimento, com maior profissionalização, consolidação da indústria e novas teses de investimento.

Disclaimers

As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela Outliers Advisory, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos FGC.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. As estratégias com derivativos, utilizadas como parte da política de investimento de fundos de investimento, podem resultar em significativas perdas para seus cotistas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Avisos Adicionais

Quaisquer opiniões, estimativas e projeções não devem ser interpretadas como uma garantia de que os assuntos ali referidos ocorrerão. Este relatório não deve ser reproduzido ou redistribuído a qualquer outra pessoa, no todo ou em parte, para qualquer finalidade, sem o consentimento prévio por escrito da Outliers Advisory. Para obter um conjunto completo de disclosures associadas às empresas discutidas neste relatório, entre em contato com a Outliers Advisory.