

SEMANA DOS FIIS - 2ª AULA

Site para avaliar os fundos imobiliários: <https://www.fundsexplorer.com.br>

(Este site acima serve apenas para AVALIAR os fundos imobiliários. A compra fazemos pela corretora)

Fiis = Fundos de Investimentos Imobiliários = Fundos imobiliários = fundos de imóveis

3º PILAR

Fundos Imobiliários e Ações você realiza as compras em dias úteis, das 10h30 às 16h30.

O fundo pode ser gerido de 2 formas:

Gestão Ativa:

É o tipo de gestão em que a gestora possui autonomia para tomar as decisões importantes sobre o fundo.

Nós vamos investir para que uma empresa especialista tome as decisões.

Eu não quero ter dor de cabeça e eu também não quero que outros investidores (cotistas) definam o que vai acontecer através dos seus votos.

Gestão Passiva:

Neste caso, assuntos importantes são levados para votação e os cotistas definem o que vai acontecer através dos seus votos.

Não faz sentido, na minha opinião, um investimento de gestão passiva, já que a gestão especializada é uma das maiores vantagens deste investimento.

Prazo de duração

O ideal é que os contratos sejam de longo prazo. Como estamos investindo para longo prazo, quanto mais tempo o inquilino combinar de ficar lá, melhor.

São 2 tipos de prazos:

Prazo Indeterminado:

São fundos que não possuem data para acabar.

Ou seja, você pode levar esses investimentos para o resto da sua vida.

Vai ser uma espécie de “previdência” que você vai fazer investindo em imóveis.

Prazo Determinado:

São fundos que possuem uma data para acabar.

Na minha opinião não faz sentido investir em fundos que têm um dia para acabar.

Afinal, estes investimentos devem ser levados para o longo prazo.

Eu, inclusive, não pretendo vender nunca os investimentos que faço em fundos imobiliários.

É o que falei na última aula: usar os frutos no futuro e sempre manter as árvores.

Taxa de administração: é a taxa cobrada pela empresa que vai administrar os imóveis.

Ela é cobrada de forma automática. Então a própria gestão vai abater a taxa dos aluguéis que ela recebe.

Taxa de performance: é uma taxa que o fundo vai cobrar caso ele consiga bater uma meta. Normalmente, essa meta é IPCA+ uma taxa.

Exemplo: IPCA + 6% ao ano.

O fundo cobrar taxa de performance é uma desvantagem na minha opinião.

Por que? É uma obrigação do fundo ter um retorno acima do tesouro direto, então essa taxa não tem muito sentido.

Se o gestor for bem, ele ganha a taxa.

Se o gestor for mal, não acontece nada para ele.

Então é algo desproporcional na minha opinião, já que seria uma obrigação do gestor entregar resultados melhores que o tesouro direto.

Liquidez

É a quantidade de negócios realizados (compra e venda das cotas no dia).

(Umas 3 mil negociações já é tranquilo)

Quando você vai comprar as cotas de um fundo, você normalmente vai comprar de outras pessoas.

Por isso é importante o fundo ter milhares de negociações por dia, para que você possa conseguir comprar (e no futuro vender) suas cotas com tranquilidade.

É comum avaliarmos isso também no 4º pilar, já que existem empresas que você praticamente não consegue comprar as ações, porque são pouco negociadas.

Importante: Todos os fundos imobiliários distribuem pelo menos 95% dos lucros.

Isso traz uma segurança, porque o fundo dificilmente consegue se “alavancar” - ou seja, tomar dívidas e tentar crescer de forma desenfreada.

Quantidade de imóveis

Se um fundo possui apenas 1 imóvel, ele terá um risco MUITO MAIOR do que um fundo que possui 10 imóveis. Por que?

Exemplo: A Beatriz tem 1 imóvel e a Rita tem 10 imóveis.

Se o inquilino da Beatriz sair do imóvel, ela já fica sem renda. No caso da Rita, ela teria outros 9 imóveis.

Ou seja, fundos que possuem apenas 1 ou 2 imóveis, terão um risco muito mais alto.

Não só em relação ao inquilino sair, mas em relação à qualquer problema que pode afetar este imóvel, por exemplo:

- Muda uma lei sobre impostos na cidade
- O governo faz uma obra próximo que desvaloriza o imóvel
- O bairro fica violento e isso desvaloriza a região
- ETC...

Os fundos que têm apenas 1 imóvel são chamados de mono imóveis.

REGRA DE OURO: Tripla Diversificação (multi multi multi)

Multi imóveis, em multi regiões e alugados para multi inquilinos.

Multi Imóveis: vamos focar em ter fundos imobiliários que possuem vários imóveis.

Se o fundo é monoimóvel (só possui 1 imóvel), o risco dele será muito maior.

Afinal, pode ter questões de legislação, saída de inquilinos, desvalorização de uma região, aumento da violência, etc.

Agora, não adianta o fundo ter vários imóveis em uma mesma região. Ou seja, devemos buscar os fundos:

Multi Regiões: focar em fundos imobiliários que possuem imóveis em mais de 1 estado, para ter a diversificação.

Exemplo: O Roberto tem 2 imóveis em uma mesma cidade e a Vivian tem 2 imóveis em 2 estados diferentes.

A Vivian teria um risco menor, por conta da diversificação que ela teria.

Agora: adianta um fundo ter vários imóveis, em várias regiões, mas alugados para apenas 1 inquilino? Não.

Então devemos buscar os fundos:

Multi inquilinos: focar em fundos que possuem mais de 1 inquilino, para diversificar ainda mais.

O fundo que possui apenas 1 inquilino tem um risco maior. Afinal, este inquilino pode sair do imóvel e o imóvel ficar desocupado.

Em caso de renegociação de aluguel, se o fundo tem apenas 1 inquilino o poder de negociação dele será muito menor também.

Vacância

É o nível de **desocupação** do imóvel.

Exemplo: se o fundo tem 10 imóveis e 9 estão alugados, ele tem 90% de ocupação e 10% de vacância.

Tipos de contratos

Contrato típico: caso o inquilino queira sair, ele paga uma multa e pode deixar o imóvel.

Normalmente, pessoas físicas, por exemplo, alugam suas casas por este tipo de contrato.

Contrato atípico: caso o inquilino queira sair, ele precisa pagar todos os aluguéis restantes.

Este tipo de contrato, dá uma segurança maior aos fundos imobiliários.

“Arthur, o que é a participação que aparece no imóvel?”

O fundo pode ter apenas uma parte do empreendimento.

Ou seja, ele pode ter 20% do imóvel, 50% do imóvel, ou mesmo ser dono 100% do imóvel.

O ideal seria que o fundo tivesse 50% ou mais dos imóveis, para que possa defender seus interesses junto aos outros proprietários.

Essa é uma característica que eu quase não vejo ninguém falando por aí, mas que dou importância.

Não investiria:

RBVA11 - Setor bancário

BBPO11 - Setor bancário

TRXF11 - Setor de varejo (supermercados) e alta concentração de inquilinos

HSRE11 - Setor de varejo (lojas), pouca liquidez e alta concentração de inquilinos

HTMX11 - Setor de hotéis, não é multi regiões

BBRC11 - Desenvolvimento + gestão passiva + setor bancário + não está em várias regiões...

BNFS11 - Setor bancário

BTLG11 - Gestão passiva