

HGLG11

Link para avaliar fundos imobiliários:

<https://www.fundsexplorer.com.br/>

O HGLG11 é um fundo de RENDA e de tijolo (possui imóveis físicos).

Ele possui **prazo indeterminado**. (Eu não invisto em fundos de prazo determinado).

Quantos imóveis o fundo possui?

Atualmente o fundo possui 20 galpões logísticos.

Em quais regiões estão estes imóveis?

O fundo possui imóveis em São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Santa Catarina e Pernambuco.

Essa diversificação diminui ainda mais o risco que o fundo pode trazer, já que ele estará mais diversificado.

Qualidade dos imóveis:

77% dos imóveis são nível A ou mais (AA e AAA).

Quantos inquilinos o fundo possui?

Se o fundo possui apenas 1 inquilino, eu não vou investir nele. Por que? O risco será MUITO MAIOR.

Hoje o HGLG11 possui 77 inquilinos.

CRITÉRIO MULTI x MULTI x MULTI

O fundo tem multi imóveis, em multi estados e alugados para multi inquilinos.

Gestão: Ativa

Gestão ativa é quando a gestão do fundo tem autonomia para tomar as decisões.

Quando é gestão passiva, os cotistas votam em decisões importantes, o que é uma desvantagem.

Eu só invisto em fundos de gestão ATIVA.

Vacância do HGLG11

Apesar de ter uma vacância física de 15% (desocupação dos imóveis), a vacância financeira do fundo está em 8,2%, o que é baixo.

Prazo médio dos contratos: 4 anos

Poderia ser um prazo maior, principalmente porque o fundo possui 70% dos contratos típicos.

O ideal seria ter contratos mais longos e atípicos (quando o inquilino sai, no contrato atípico ele precisa pagar todos os aluguéis que irão vencer).

O contrato atípico traz mais segurança para o fundo, já que ele passa a ter um nível de previsibilidade maior.

Participação

Dos 20 imóveis, em 17 o HGLG possui 100% de participação. Em apenas 1 dos 20 imóveis ele possui menos de 50%.