

(SUNO)

APRENDA A INVESTIR EM
FUNDOS
IMOBILIÁRIOS

Na nossa visão, existem dois tipos de investidores: os que não conhecem os fundos imobiliários e os que amam fundos imobiliários.

Fundos imobiliários (chamados de FII's) tem características de ações como distribuição de dividendos, volatilidade e valorização. Mas também tem características de imóveis.

Como diz nosso amigo Arthur Vieira de Moraes, especialista em fundos imobiliários, os FII's são o coringa da carteira: cabem em qualquer portfólio.

Fundos imobiliários são interessantes para quem gosta de imóveis: expõe o investidor ao investimento em imóveis, através de um veículo mais eficiente, como vocês podem notar aqui.

Fundos imobiliários são interessantes para quem busca renda: ao pagar dividendos elevados e mensais, os fundos imobiliários atraem o investidor que busca renda com recorrência.

Fundos imobiliários são interessantes para quem busca valorização: o histórico de valorização dos fundos é excelente. Os fundos mais antigos apresentaram valorização semelhante as das ações mais sucedidas.

Este e-book tem a intenção ensinar os conceitos básicos de fundos imobiliários.

Acreditamos que o investidor iniciante sairá se tornando um investidor de nível intermediário alto após esta leitura. Somente a experiência pode torná-lo um investidor um grande investidor.

Acreditamos que investir em FII's é mais atrativo que imóveis físicos. A razão principal para termos tão poucos investidores em FII's no Brasil é a falta de conhecimento por parte dos investidores.

Este e-book existe justamente para acabar com este desconhecimento.

PARTE I

O que são fundos imobiliários e quais os tipos?

Os fundos imobiliários são fundos de investimentos constituídos sob a forma de condomínio fechado, em que não é permitido ao investidor resgatar as cotas (diferente de um fundo de renda fixa comum, por exemplo), geridos e administrados por um gestor e administrador, que tem como objetivo principal investir em ativos imobiliários de determinadas classes e perfis, como lajes corporativas, shoppings, galpões logísticos, empreendimentos residenciais, hospitais, etc, mas também que pode investir em ativos de dívida imobiliária, como LCI, CRI, etc.

De forma mais simplista e resumida,, os fundos imobiliários nada mais são que comunhões de recursos destinados à aplicação em ativos imobiliários. Os investidores aportam recursos no fundo e este fundo, através de seu gestor e administrador, adquire um ou mais ativos imobiliários para usufruir dos rendimentos proporcionados pelo ativo, seja pelo seu aluguel, comercialização ou mesmo pagamento de juros.

Para um fundo ser estruturado, o administrador contrata instituições financeiras, as quais serão remuneradas para auxiliar na estrutura do fundo, e faz a oferta pública de cotas através da BM&F&Bovespa.

Através desta oferta os investidores terão acesso ao prospecto e material informativo do fundo e assim ficarão sabendo qual o tipo exato de fundo imobiliário é, qual o imóvel objeto do fundo, qual o valor a ser pago no imóvel, a estratégia deste fundo (se pretende locar, comprar para vender, e etc.), a rentabilidade esperada ou projetada, os riscos, as informações do imóvel e da região, etc.

Após o período inicial da oferta, as instituições financeiras responsáveis e o administrador verificam o valor captado dos investidores, que poderá ser menor ou maior que o esperado, e assim finalizam a compra do(s) ativo(s). Normalmente este processo todo dura alguns meses, e após a captação ser encerrada e o ativo ser adquirido, as cotas são integralizadas, e cada cotista que entrou na oferta passa a ser um sócio do fundo, sempre proporcionalmente à sua participação, aos seus recursos aportados.

Por exemplo, se um fundo captou R\$ 50.000.000,00 através do lançamento de 500 mil cotas por R\$ 100,00 cada, para a compra de um imóvel comercial para posterior locação, e o investidor adquiriu 200 cotas na oferta primária deste fundo, este investidor terá uma participação de 0,04% no fundo. Ou seja, terá direito à 0,04% dos lucros obtidos pelo fundo.

Quanto maior o número de cotas que o investidor detém de um fundo, maior será sua participação no mesmo.

É importante lembrar que o investidor não precisa necessariamente participar da oferta primária para se tornar cotista de um fundo imobiliário e ele pode simplesmente comprar cotas através da bolsa de valores, de um fundo já formado e já estruturado, dessa forma, podendo investir em ativos já consolidados, com históricos operacionais, e eficiência comprovada e etc.

ALGUMAS VANTAGENS DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O fundo imobiliário é um dos melhores instrumentos financeiros para geração de renda. É difícil encontrar outros ativos que paguem rendimentos com tanta frequência e que tenham um Dividend Yield tão interessante. É, portanto, uma ferramenta fantástica para quem procura obter um complemento de renda ou uma renda para a aposentadoria.

Uma das maiores vantagens dos fundos imobiliários, ao contrário do investimento direto em imóveis, é que eles possibilitam ao investidor se tornar sócio de grandes empreendimentos por valores irrisórios. Existem fundos que são negociados em bolsa por menos de R\$ 2,00. Para um investidor ter acesso à estes tipos de empreendimentos, como lajes corporativas, shoppings, etc, ele teria de, no mínimo, desembolsar alguns milhões de reais.

Outro ponto interessante de se investir nos fundos imobiliários é a possibilidade de reinvestimento imediato dos rendimentos, potencializando o efeito dos juros compostos. Ao contrário do investimento direto em imóveis que o investidor receberá seu aluguel mensalmente mas não poderá reaplicá-lo comprando novos imóveis por conta do baixo valor, nos fundos imobiliários mesmo que o investidor receba rendimentos na ordem de R\$ 10,00 mensais já será possível reinvestir em mais cotas de outros fundos.

Veja o efeito que o reinvestimento de dividendos possibilita



Esse efeito potencializa de forma expressiva o retorno no longo prazo e pode transformar pequenos investimentos constantes em verdadeiras fortunas no longo prazo.

TIPOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Agora que já explicamos o que são os fundos imobiliários, vamos entender e conhecer as diferentes classes de fundos imobiliários disponíveis. Afinal, nem todo fundo imobiliário investe no mesmo tipo de ativo, alguns fundos imobiliários podem ser proprietários de hospitais, de escritórios, de shoppings, ou até mesmo de imóveis residenciais, e portanto, possuem perfis diferentes.

Vamos entender os tipos de fundos imobiliários disponíveis no mercado:

Os fundos de escritórios e lajes corporativas são fundos que investem preponderantemente em ativos comerciais, como escritórios, salas comerciais e lajes corporativas em geral. Esses fundos podem deter um ou vários prédios, poucas ou muitas salas e lajes corporativas, dessa forma, o fundo pode ser concentrado em apenas um ativo ou ser diversificado.

Evidentemente os fundos que detém vários prédios e várias lajes corporativas são os mais diversificados e os que em tese possuem menor risco, já que estão menos vulneráveis à vacâncias drásticas, inadimplências integrais e possuem uma quantidade maior de inquilinos.

Portanto, é interessante o investidor optar preferencialmente por fundos imobiliários diversificados (que possuem vários ativos), como forma de mitigar riscos, mas isso não significa que o investidor também não poderá ter cotas de um fundo imobiliário monoativo em seu portfólio. Desde que o imóvel seja bom, bem localizado, não há problemas. A possibilidade do investidor de fundos imobiliários diversificar seu portfólio com poucos recursos é fantástica.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS LOGÍSTICOS E INDUSTRIAIS

Os fundos imobiliários logísticos e industriais investem principalmente em ativos do segmento logístico e da indústria em geral tais como galpões logísticos, condomínios logísticos, condomínios industriais, depósitos, fábricas, etc...

Estes fundos são boas opções para a formação da carteira do investidor, já que muitos destes fundos possuem ativos com contratos de longo prazo e contratos atípicos (diferenciados) que garantem maior estabilidade, em geral, aos cotistas.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE SHOPPINGS E VAREJO

Fundos de Shoppings centers investem em participações de Shoppings, e podem deter participação em um shopping ou vários shoppings. Fundos como HGBS11 e FIGS11 investem em mais de um Shopping e dessa forma são mais diversificados. Já fundos como PQDP11 ou JRDM11B investem em apenas um ativo e estão mais concentrados.

A indústria de shopping centers no Brasil está em pleno crescimento, e embora esteja também vulnerável à crises econômicas, é um setor bastante resiliente. Através dos fundos imobiliários você pode se tornar sócio de shoppings consolidados e de alto padrão, como o Shopping Higienópolis, por exemplo, o qual é negociado pelo ticker (código de negociação na bolsa) de SHPH11.

Já os fundos de varejo costumam investir em imóveis comerciais e lojas de rua, como imóveis locados para supermercados, lojas de varejo em geral, e etc. O investidor que sempre desejou ter lojas alugadas mas nunca teve condições financeiras, com os fundos imobiliários é possível fazer isto com pouco dinheiro.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE HOSPITAIS

Dentro dos fundos imobiliários há opções bem diversificadas e interessantes, uma delas são os fundos de hospitais que são detentores de imóveis alugados para hospitais. Temos poucos fundos nessa categoria, para ser mais preciso, apenas dois, o NSLU11B e o HCRI11B, ambos os imóveis localizados em São Paulo.

A tendência é que no longo prazo mais opções de fundos imobiliários de hospitais surjam e o investidor tenha opções ainda melhores.

FUNDOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA

Os fundos de recebíveis imobiliários e dívida imobiliária investem especialmente em ativos de crédito imobiliário, como CRIs, LCIs, dentre outros. Estes fundos podem ser boas opções para o investidor diversificar sua carteira e turbinar o seu retorno mensal, já que costumam pagar dividendos elevados.

FUNDOS DE FUNDOS

Os fundos imobiliários de fundos imobiliários, como o próprio nome já diz, investem em outros fundos imobiliários e costumam ser uma boa opção para o investidor diversificar de forma expressiva sua carteira, além de reduzir custos e por vezes, adquirir ativos com desconto.

Imagine um fundo que invista em cotas de outros 15 fundos. Quais seriam os custos operacionais do pequeno investidor para comprar os mesmos 15 fundos e ter uma carteira similar? Provável que seriam custos elevados. No fundo de fundos o investidor reduz essas despesas e compra apenas um fundo, que detém participações em outros inúmeros fundos.

Há de se ressaltar, porém, que a carteira do fundo deve ser analisada profundamente, já que podem ter fundos de qualidade questionável dentro da carteira, além de que as decisões são tomadas pelo gestor, e assim, é melhor optar por um fundo de histórico positivo.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS EDUCACIONAIS

Fundos educacionais investem de forma preponderante em imóveis alugados para universidades e centros educacionais. Normalmente estes contratos são atípicos, de longuíssimo prazo e sem revisionais, os chamados 'Built to Suit', e dessa forma, são ativos interessantes para compor uma carteira, já que costumam ser mais conservadores e defensivos.

Dentre os fundos imobiliários do setor educacional temos AEFI11, FAED11B e FCFL11B.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO

Os fundos de desenvolvimento são um pouco diferente dos fundos comuns e investem principalmente no desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais para posterior venda. Estes fundos portanto não lucram através de aluguéis mensais como a grande maioria dos fundos, mas sim com as receitas provenientes das vendas destes imóveis.

Os fundos imobiliários de desenvolvimento são bastante semelhantes à empresas de incorporação, com a diferença de que normalmente não operam alavancados e pagam dividendos maiores, com um alto payout, seguindo a legislação dos fundos imobiliários.

PARTE II

Comparativo entre Fundos Imobiliários e Imóveis

Como vimos na publicação anterior, os Fundos Imobiliários (FII's) são veículos que permitem ao investidor se expor à empreendimentos imobiliários através de ativos listados em bolsa.

Portanto, é inevitável a comparação entre Fundos Imobiliários e imóveis físicos.

Apesar de terem raízes em comum, existem diferenças relevantes entre investir em Fundos Imobiliários e imóveis convencionais.

Quando comparamos com imóveis, quais são as vantagens e desvantagens de se investir em fundos imobiliários?

VANTAGENS

Maior dividendo: a renda obtida através de FII's:

O valor pago em dividendos pelos FII's, em geral, é superior ao de imóveis físicos. Isso ocorre pois, além da isenção fiscal (a renda dos fundos imobiliários é isenta de imposto de renda), os FII's hoje negociam com desconto em relação às propriedades físicas.

Dessa forma, investir em fundo imobiliário costuma ser uma forma também de comprar participação em um empreendimento com um bom desconto.

Possibilidade de retornos maiores

Com a possibilidade de o investidor reinvestir os dividendos que recebe mensalmente em novas cotas de fundos imobiliários, aumentando a sua participação, o investidor de FIIs costuma atingir retornos espetaculares no longo prazo.

Há inúmeros fundos antigos ou mesmo recentes que performaram muito acima dos benchmarks de mercado, e entregaram retornos bastante superiores à imóveis físicos por exemplo. Fundos como SHPH11, FAMB11, ALMI11B, FCFL11B, dentre inúmeros outros, entregaram ao investidor retornos fantásticos.



Diversificação:

Imóveis tem um ticket alto e, portanto, exige-se um grande volume investido para que o investidor possa se diversificar em várias propriedades. Os fundos imobiliários permitem que o investidor diversifique com um valor muito menor e diversas propriedades em geografias diferentes.

Através dos fundos imobiliários um investidor pode se tornar sócio de um Shopping por apenas R\$ 70,00. Há fundos que possuem em seu portfólio inúmeras lajes corporativas de alto padrão que são negociados em bolsa por menos de R\$ 2,00.

Dessa forma, com pouco dinheiro o investidor poderá adquirir participações em vários projetos diferentes. O que seria totalmente inviável no investimento direto em imóveis.

Liquidez:

A liquidez dos Fundos Imobiliários é menor do que a liquidez das ações, é verdade. Mas mesmo assim, os FII's são mais líquidos do que imóveis, que podem demorar meses para serem vendidos. Além disso, se você tem R\$500 mil aplicado em imóveis e necessita de R\$100 mil, não é possível vender só uma parte do imóvel. No caso de FII's você pode vender somente uma parte da posição que detém caso necessite.

Custos de transação:

Os custos de transação de imóveis podem chegar em até 6% do valor do imóvel, se somarmos a corretagem e o ITBI (Imposto sobre transmissão de bens). Os custos de corretagem de FII's são bem menores, e só é pago imposto de renda em caso de lucros.

Existem corretoras que sequer cobram taxas de corretagem para negociação de fundos imobiliários, e outras cobram valores baixos, como R\$ 5,00 ou até menos.

Gestão profissional:

Os fundos são geridos por profissionais de mercado. São especialistas no que fazem. Isso faz com que a propriedade, na média, irá ser administrada melhor do que o indivíduo conseguiria sozinho. Além disso, livra o indivíduo das "dores de cabeça" de administrar um imóvel.

Nos fundos imobiliários a gestão é entregue à terceiros (administrador) e o investidor pode ficar descansado. De qualquer forma, sempre é importante o investidor se informar sobre seus fundos, e sobre a eficiência da gestão do mesmo. Nem todos os gestores fazem um bom trabalho, é preciso ter consciência disso.

Vantagem tributária:

Os FII's são isentos na distribuição de dividendos para as pessoas físicas. Isso significa que toda a renda imobiliária, excluindo as despesas, poderá ser distribuída sem pagar imposto de renda, ao contrário de imóveis tradicionais que o governo por ficar com até 27,5% da renda, dependendo da faixa de renda do investidor.

Qualidade dos Inquilinos:

Na média, os inquilinos dos imóveis dos FII's apresentam menor risco de inadimplência e atraso que o investidor conseguiria em imóveis tradicionais. Os imóveis dos FII's tendem a atrair grandes empresas, instituições com risco de crédito baixo. O BC Fund, um dos maiores FII's do Brasil, tem inadimplência histórica inferior a 1%.

DESVANTAGENS

Volatilidade:

O fato dos fiis serem cotados em bolsa de valores e sofrerem oscilações de preços diariamente, levam aos FII's um componente de volatilidade, que não existe nos imóveis tradicionais, mesmo porque não existem ofertas todos os dias por um imóvel.

Além do mais, pelo fato de imóveis tradicionais no investimento direto não serem cotados em bolsa, o investidor não percebe suas possíveis oscilações, e assim, tem a impressão de estar investindo em um ativo que sempre se valoriza e que não sofre oscilações negativas.

O Caráter mais volátil dos FII's pode ser um empecilho para a venda no preço desejado em caso de necessidade.

Risco Regulatório:

Em dezembro de 2015, foi feita a tentativa no congresso e senado de criar uma tributação sobre os rendimentos dos FII's. Felizmente, esta medida não foi para frente no Congresso, mas mostra que o Estado e seu apetite arrecadatório já se mostraram interessados em acabar com os incentivos fiscais dos FII's.

Caso venha um dia a perder sua isenção fiscal, os Fundos Imobiliários iriam perder, inevitavelmente, parte de sua atratividade e rentabilidade diferenciada.

Não detém controle da propriedade:

Quem investe em FII's não detém o controle da propriedade. Não é possível reformar um imóvel decadente dentro de um FII sem um consenso e acordo entre os cotistas. Isso não acontece quando a propriedade é de um investidor individual.

Como podemos ver, os fundos imobiliários são uma alternativa altamente rentável e acessível de se investir em imóveis, e que deveria ser considerada por todos os investidores individuais interessados em renda imobiliária e dividendos.

Vemos os Fundos Imobiliários como essenciais dentro de uma carteira previdenciária, e que junto dos investimentos em ações, poderão trazer um grande retorno aos investidores, levando-os à independência financeira.

PARTE III

Indicadores e métricas que você precisa saber ao investir

Após você ter entendido o que são fundos imobiliários, quais são os principais tipos e classes fundos, as maiores vantagens e etc, você precisará saber como avaliar um fundo imobiliário.

Para concluir se um fundo está barato, está caro ou é atrativo ou não, inevitavelmente o investidor deverá checar seus indicadores e principais métricas, como múltiplos, Dividend Yield, etc.

Como forma de ajudá-lo no reconhecimento e entendimento dessas métricas e indicadores, enumeramos os principais dados que você deverá verificar e estudar antes de investir em um FII:

MÉTRICAS E INDICADORES A SEREM CONSIDERADOS

Vacância

A vacância é um dos dados mais importantes em um fundo imobiliário, já que este dado está ligado diretamente à capacidade do fundo em pagar rendimentos maiores ou menores e também à qualidade do ativo.

Imóveis bons, que são bem geridos, que possuem diferenciais e são bem localizados, dificilmente sofrem com vacâncias elevadas, e quando acabam sofrendo com vacância, esse indicador normalmente é bem menor que o do mercado em geral.

A vacância atual é sempre fundamental ser avaliada, mas a histórica pode ser até mais importante. Recomendamos que você avalie a vacância do imóvel por longos períodos, justamente para verificar a resiliência do imóvel tanto em períodos em que o mercado está favorável, quanto em períodos mais adversos, como o atual por exemplo. Esses dados de vacância estão incluídos nos relatórios mensais dos fundos, assim como no nosso Radar de FIIs, divulgado semanalmente para nossos clientes.

Veja um exemplo abaixo de como os dados de vacância são apresentados geralmente no relatório mensal dos FIIs. O fundo utilizado como exemplo é o HGJH11, que é proprietário de duas torres comerciais localizadas em SP. Achamos essa informação na página 2 do relatório e o fundo atualmente encontra-se com uma vacância de 12,5%, bem abaixo das médias de São paulo.

Diversificação da Carteira Imobiliária (% da área locável)

Evolução da vacância¹ (%)



Fonte: CSHG

Empreendimentos (%)



Fonte: CSHG

Dividend Yield

Os fundos imobiliários são ativos geradores de renda mensal, e uma de suas maiores vantagens é essa capacidade de gerar fluxo mensal aos investidores.

Dessa forma, é muito importante você saber avaliar e verificar o Dividend Yield do fundo, ou seja, seu retorno de dividendos anual, para entender se o fundo está pagando um retorno adequado e condizente com o que você espera.

De nada adiantará o investidor adquirir um ativo bem consolidado e de alta qualidade se esse ativo tem um Dividend Yield muito baixo, e não tem muito potencial de crescimento por exemplo. Além do mais, se você espera um dividendo de pelo menos 8% anuais, pode ser bastante decepcionante verificar que de fato o fundo está pagando menos de 4%.

O Dividend Yield, no entanto, nunca deve ser avaliado isoladamente e não deve ser a única métrica a ser avaliada pelo investidor, já que muitos fundos imobiliários possuem DY altos, mas sem consistência, ou estão passando pelo período de Renda Garantida, que é um dividendo com prazo de validade.

Para calcular o Dividend Yield é muito fácil, basta o investidor somar todos os rendimentos mensais pagos pelo fundo nos últimos 12 meses e dividi-lo pela cotação atual do fundo. O resultado obtido, multiplica-se por 10 e então o investidor obtém o Dividend Yield dos últimos 12 meses.

Para exemplificar, vamos usar como base o FII HGJH11 novamente. Esse fundo é negociado hoje a R\$ 1275,00 por cota e pagou cerca de R\$ 7,65 mensalmente em média nos últimos 12 meses, como mostra a ilustração retirada do relatório mensal

Fluxo HGJH11	fev-17	2017	12 Meses
Receita Imobiliária	1.327.165	2.729.760	16.712.090
Receita Financeira	18.811	42.136	309.024
Total de Receitas	1.345.976	2.771.897	17.021.119
Total de Despesas	(201.792)	(403.946)	(2.417.182)
Resultado	1.144.184	2.367.950	14.603.937
Rendimento	1.237.500	2.475.000	15.147.000
Médio / Cota	7,50	7,50	7,65

Como o fundo pagou R\$ 7,65 por mês nos últimos 12 meses, multiplicaremos esses R\$ 7,65 por 12 para verificar o valor total pago no período. No caso, foram R\$ 91,80 pagos aos cotistas. Dividindo R\$ 91,80 por R\$ 1275,00, chegaremos a 0,072. Multiplicando 0,072 por 100, chegaremos a 7,20. Portanto, o fundo HGJH11 hoje negocia com um Dividend Yield de 7,20% baseado nas distribuições dos últimos 12 meses.

Caso o fluxo de rendimentos desse fundo em questão permanecesse estável, o investidor comprando as cotas hoje a R\$ 1275,00, receberia nos próximos 12 meses cerca de 7,2%. Fácil, não?

O nosso Radar de FIIs enviado semanalmente informa sempre os Dividend Yield atualizados dos principais fundos imobiliários, além de outras métricas.

Valor Patrimonial do fundo e da cota

O Valor Patrimonial é o indicador que representa o valor do laudo de avaliação dos ativos de um determinado fundo. Ou seja, é um valor diferente do valor de mercado (da cota negociada em bolsa)

Em tese, o Valor Patrimonial do Fundo demonstra por quanto aqueles imóveis que estão dentro dos Fundos seriam negociados no mercado tradicional, no "mundo real". Normalmente os Fundos Imobiliários são negociados abaixo de seu valor Patrimonial, ou seja, os imóveis detidos pelo fundo costumam ter um valor maior do que o que é representado pelo valor da cota no mercado.

Supondo que um Fundo tenha o Valor patrimonial de R\$ 50 M, e em bolsa o seu valor de mercado seja de R\$ 43 M. Caso o gestor resolvesse vender os ativos do fundo e liquidá-lo, seria possível que o gestor conseguisse realizar a venda por volta de R\$ 50 M em todos os ativos do fundo. Dessa forma, o cotista receberia por suas cotas um valor cerca de 16% maior.

Veja no exemplo do relatório do fundo BMLC11B onde encontramos dados do Valor patrimonial do fundo e da Cota logo na primeira página, na coluna da esquerda

Avaliar o patrimônio do Fundo e da cota pode ser importante para dar a noção ao investidor se ele está levando um ativo com desconto ou pagando muito caro por estes imóveis.

Cap Rate

O Cap rate, abreviação de Capitalization Rate, é uma métrica que representa a taxa de retorno implícita de um ativo imobiliário que é proporcionada pela sua renda. Avaliar o Cap Rate de um fundo é fundamental para o investidor verificar o retorno que aqueles ativos no portfólio do fundo estão proporcionando.

Para calcular o Cap Rate é fácil e simples. Vamos supôr que um imóvel tenha o valor de R\$ 50 M. Este imóvel hoje produz uma renda de R\$ 380 mil por mês, ou R\$ 4,56M ao ano. Utilizando o mesmo cálculo que já utilizamos para estimar o Dividend Yield, chegaremos ao Cap Rate do imóvel.

Este imóvel do nosso exemplo, teria um Cap Rate de 9,12%. Lembrando que diferente do Dividend yield, que é a renda final paga ao cotista por um fundo, o Cap Rate avalia individualmente cada imóvel e a renda por ele proporcionada, sem considerar as despesas do fundo, como taxas de gestão e administração.

Dessa forma, é normal que um Fundo que tenha imóveis com Cap Rate de 10%, acabe entregando um retorno em Dividendos um pouco menor, por conta dessas despesas.

Em teoria, quanto maior o Cap Rate melhor. Na prática, porém, as propriedades com maior Cap Rate possuem um risco mais elevado, e geralmente estas propriedades estão em localidades menos demandadas, com maior vacância, e com menor liquidez.

Preço/Valor Patrimonial da Cota

O Preço sobre Valor Patrimonial da Cota representa o ágio ou deságio em que aquele ativo está sendo negociado. Para calcular o Valor Patrimonial de uma cota, basta você dividir o valor do Patrimônio Líquido do fundo pelo número de cotas. É simples e fácil.

Finalizado isso, compare o valor Patrimonial da Cota com o valor de mercado. Para calcular essa relação, faça a divisão do valor de mercado da cota, pelo seu valor patrimonial. Digamos que a cota de um fundo esteja negociando na bolsa por R\$ 100,00 e o seu Valor Patrimonial por cota seja de R\$ 85,00, então o múltiplo P/VP (Preço sobre Valor Patrimonial) desse ativo será de 1,17, ou seja, ele está negociando acima do seu Valor Patrimonial.

Normalmente cotas de mercado que estejam sendo negociadas bem abaixo do Valor Patrimonial podem representar oportunidades, mas também podem mostrar que há algum problema estrutural ou pontual dentro dos ativos de um fundo.

Novamente, lembre-se que não devemos avaliar uma métrica isoladamente. O bom investidor de Fundos Imobiliários irá considerar todas as métricas possíveis, a gestão, a qualidade do ativo e então a partir daí tomará sua decisão.

Número de Cotas

O número de cotas é a quantidade de cotas que um fundo possui, ou seja, a quantidades de cotas que representam o patrimônio total do fundo. Para verificar o número de cotas o investidor deve acessar os relatórios ou informes mensais, que normalmente são publicados no site da BMF&Bovespa.

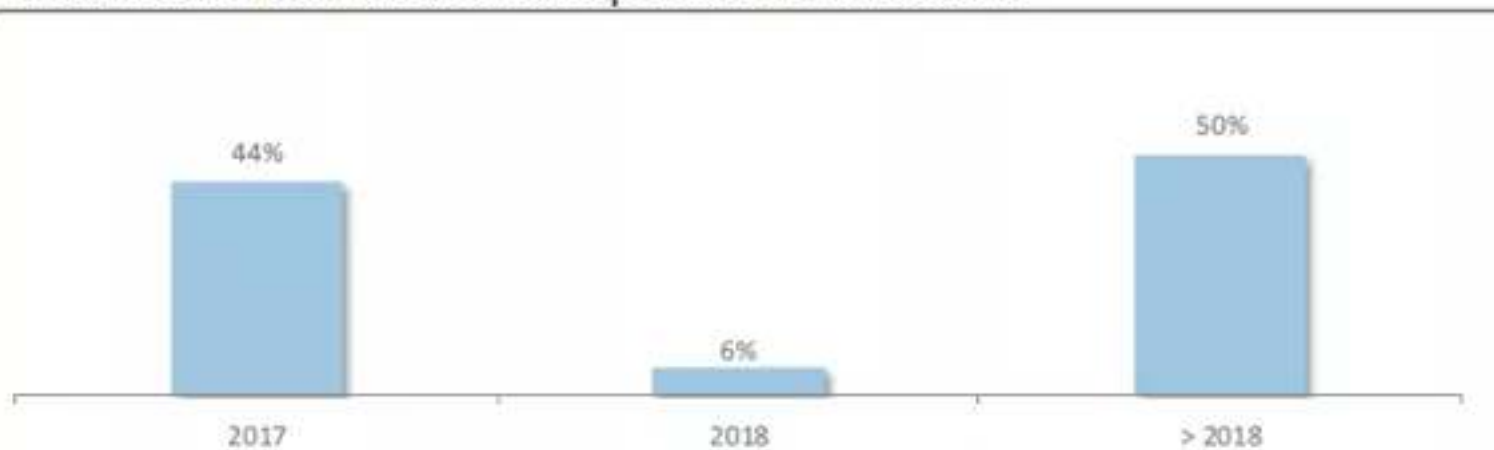
Usando o relatório do BMLC11B como exemplo novamente, veja como é fácil encontrar o número de cotas de um fundo

Gerenciadora CBRE
Taxa de Gerenciamento 0,95% sobre a receita de aluguel
Área Locável dos Empreendimentos Brascan Century Plaza: 1.453,18 m ² Torre Rio Sul: 5.837,16 m ²
Cotistas 1.275
Patrimônio Líquido R\$ 102.794.044,18
Valor Patrimonial/Cota R\$ 102,96
Quantidade de Cotas 998.405
<small>ⁱobservando o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 corrigido pelo IGPM</small>
<small>ⁱⁱⁱobservando o valor mínimo mensal de</small>

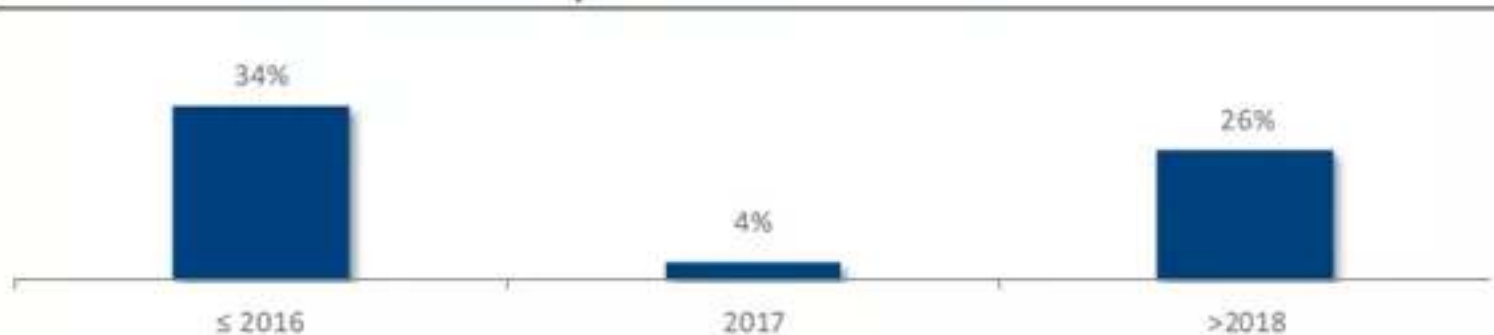
jan	fev	mar	abr	mai	Jun
9%	0%	4%	0%	0%	39%
jul	ago	set	out	nov	dez
11%	29%	2%	6%	0%	0%

100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Vencimento dos Contratos em percentual da receita



Revisional dos Contratos em percentual da receitaⁱ



Valor por m² do aluguel

Esse indicador mostra ao cotista se o aluguel atual praticado por um imóvel está de acordo com os valores praticados na mesma região, se está caro ou barato.

É comum que imóveis muito bem localizados, com vacâncias pequenas, tenham um valor por m² mais elevado. Por outro lado, imóveis em regiões com sobre-oferta e menos procuradas, possuem aluguéis menores.

Caso você verifique um valor de m² muito aquém da realidade daquela região, desconfie. Caso este locatário resolva sair do imóvel, dificilmente o gestor conseguirá um novo locatário com as mesmas condições

Área Bruta Locável (ABL)

A ABL é todo o espaço disponível para locação de um imóvel, e analisar o tamanho de sua ABL é de extrema importância, afinal, através da ABL poderemos calcular o Valor por m² (Conforme item anterior) e termos uma noção da dimensão do imóvel.

No relatório do HGJH11 por exemplo, podemos encontrar esses dados na última página do documento e verificamos que o Fundo possui 12.613 m² de ABL.

Edifício Metropolitan



O Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, foi entregue em 1997 e possui 10.215 m² de área locável. São 18 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Em seu andar térreo, o edifício abriga o restaurante Parigi e a World Wine. O empreendimento está com 87% de ocupação (há dois andares e meio vagos) e conta com 15 contratos de locação.



Edifício Platinum



O Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, foi entregue em 2001 e possui 2.398m² de área locável. São 11 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Atualmente o empreendimento está 91% alugado (há um andar vago) e conta com 9 contratos de locação.



Valor por m² do Imóvel em relação à cotação de mercado

O Valor por m² do imóvel considerado pela cotação na bolsa normalmente pode mostrar ao investidor oportunidades sensacionais, ou alertá-lo sobre imóveis muito caros.

Um Fundo que tem um imóvel com laudo de avaliação de R\$ 100M, mas que pelo preço da cota em bolsa, o valor do imóvel sairá R\$ 60 M, está sendo negociado de forma barata.

Se considerarmos que este imóvel tenha 8000 M² de ABL (Área Bruta Locavel), então seu valor por m² com base no valor de patrimonial será de R\$ 12.500,00. Já com base na cotação em bolsa (que é o que investidor está pagando), estará em R\$ 7.500,00, representando dessa forma um bom desconto.

Poderíamos dizer que o investidor a cada R\$ 7.500,00 reais aplicados no fundo, estaria se tornando proprietário de 1m² do imóvel.

Taxas de administração e gestão

Todo gestor e administrador de fundos imobiliários cobra taxas mensais para realizar a gestão e administração do fundo. Normalmente as taxas são pequenas proporcionalmente ao patrimônio do fundo e às suas receitas, porém, por vezes essas taxas são elevadas.

Taxas de administração altas podem acabar prejudicando a rentabilidade final do fundo e as distribuições de dividendos e, portanto, consideramos fundamental o investidor sempre checar as taxas que são cobrada por cada fundo.

Para encontrar as taxas, basta novamente acessar os relatórios. Veja que no fundo BMLC11B as taxas de Adm e gestão são de 0,50% o valor total do Patrimônio Líquido. Este fundo também conta com uma taxa de gerenciamento dos ativos que é de 0,95% sobre a receita mensal do fundo.

Composição da Taxa de Administração

Taxa Administração - 0,30% a.a. sobre o valor total do patrimônio líquidoⁱⁱ

Taxa Gestão – 0,20% a.a. sobre o valor total do patrimônioⁱⁱⁱ

Gerenciadora

CBRE

Taxa de Gerenciamento

0,95% sobre a receita de aluguel

PARTE IV

Escolhendo Um Fundo Imobiliário Para Investir

Neste capítulo trataremos de como o investidor deve fazer para escolher um bom Fundo imobiliário

Esse talvez seja o momento mais complexo e também importante para o investidor que está entrando no mercado.

Saber analisar e entender onde se está investindo é essencial, e conhecer e entender qual fundo imobiliário escolher é fundamental nesse processo.

Muitos, infelizmente, sem fazer uma análise criteriosa e sem entender como avaliar e escolher um bom FII, acabam por adquirir ativos de baixa qualidade e que no final das contas não entregarão bons retornos.

Vamos entender e conhecer os principais fatores na hora de escolher um bom Fundo imobiliário que seja rentável para sua carteira e aprender como identificar se um ativo é de qualidade

QUALIDADE DO ATIVO

Como avaliar a qualidade de um ativo?

Avaliar a qualidade do ativo é fundamental na hora de se investir. No caso dos fundos imobiliários, para avaliar se um ativo tem qualidade e algum diferencial, é sempre necessário fazer alguns estudos, além de analisar o imóvel como um todo ou avaliar os ativos imobiliários que compõem sua carteira.

Em geral, para avaliarmos a qualidade de um imóvel precisamos verificar se este imóvel tem um bom padrão construtivo, se ele é bem localizado, se está situado numa região onde há demanda de seus potenciais inquilinos, se está com uma vacância controlada, se o imóvel possui diferenciais como garagens, restaurante, tecnologias, elevadores seguros e modernos, etc.

Avaliando a localização do imóvel

Tanto num fundo imobiliário de lajes corporativas, escritórios comerciais, ou de logística e Shoppings, será sempre fundamental analisarmos a região que os imóveis estão localizados, os bairros em que os imóveis se situam e se há demanda por imóveis corporativos ou dos respectivos segmentos nestas regiões.

Caso o investidor não conheça ou não tenha acesso facilitado às regiões dos empreendimentos, recomendamos que pesquise e procure informações sobre as mesmas, o Google Maps pode ajudar nessa questão.

Utilizando o fundo imobiliário HGJH11 como exemplo, um fundo que investe em 2 imóveis corporativos situados em São Paulo, verificamos com base nas informações do seu relatório como um de seus ativos, por exemplo, nos parece de alta qualidade, já que o Edifício Platinum está localizado na Rua Jerônimo da Veiga, no bairro Itaim Bibi e o imóvel está situado na melhor localização do Itaim, um dos melhores bairros para imóveis corporativos de São Paulo.

Também podemos notar que no HGJH11 a vacância do Edifício Platinum está bem controlada, atualmente com o imóvel apresentando vacância de 9%, extremamente abaixo da vacância média de São Paulo e da região do Itaim.

Edifício Platinum



O Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, foi entregue em 2001 e possui 2.398m² de área locável. São 11 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Atualmente o empreendimento está 91% alugado (há um andar vago) e conta com 9 contratos de locação.



AVALIANDO A GESTÃO

Após fazer a avaliação dos imóveis do portfólio de um fundo, sua localização, e etc, é também recomendado que o investidor avalie a gestão do fundo, se esse gestor tem um bom histórico de administração frente à este fundo e frente a outros, se as taxas de administração estão de acordo com o mercado, se o gestor está mantendo uma boa atuação na prospecção de inquilinos e tomando medidas que melhorem o retorno do fundo.

Podemos ver que também no HGJH11, a gestão do fundo - que é a Hedging Griffo - parece ser eficiente e estar alinhada aos interesses do cotista, já que a vacância do ativo está bem menor que a média da região de SP e o gestor recentemente realizou uma alteração de administradora do Condomínio para reduzir os custos do fundo, aumentando o retorno final aos cotistas. Perceba na ilustração retirada do último relatório do HGJH disponível

Carteira e locação			
Empreendimentos	2	Vacância física	12,5%
Unidades	29	Contratos de locação	24

²Para as revisionais foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

Nota da Administradora

Durante o segundo semestre de 2016, buscando um aumento de performance na operação, foi realizada a alteração da administradora predial do Condomínio Edifícios Metropolitan e Platinum Offices para a empresa Hersil.

Através de iniciativas realizadas ao longo do semestre pelo novo administrador, foi possível reduzir a taxa condominial em 14%, além da geração de novas receitas pelo condomínio que são repassadas ao proprietário.

Avaliando a qualidade de fundos de recebíveis

Nem todos os fundos imobiliários possuem imóveis em seus portfólios, há uma classe de fundo imobiliários que investem principalmente em ativos financeiros de dívida imobiliária.

No caso de fundos de recebíveis imobiliários, os chamados 'fundos de papel', a análise deverá levar em conta a qualidade de crédito de cada Certificado de Recebíveis e LCI presentes na carteira. Normalmente o investidor encontra informações sobre o devedor nos próprios relatórios mensais dos fundos, além da situação dos ativos em geral, se estão adimplentes, suas garantias, etc.

O ideal é o investidor procurar informações sobre a empresa devedora, para pesquisar e se informar sobre a saúde financeira da mesma, além de se informar melhor sobre os ativos cedidos como lastro. Caso você não consiga encontrar essas informações, faça uma ligação ou envie um e-mail para a equipe de relações com investidores do fundo, eles estarão, em geral, sempre aptos a esclarecer suas dúvidas.

Normalmente os fundos de recebíveis divulgam suas carteiras em seus relatórios. Nesta tabela podemos verificar as taxas de cada ativo, seus devedores, o indexador (CDI, IpcA, Igpm), vencimento e o Rating. Em tese, quanto maior o Rating, menor o risco do ativo.

Além disso, os gestores costumam dar alguns detalhes sobre os novos ativos da carteira, demonstrando quais suas garantias, qualidade do devedor, etc.

Veja no exemplo abaixo parte da carteira do fundo BCRI11 (Banestes Recebíveis Imobiliários) divulgada pelo gestor, além dos comentários feitos pela gestão referente aos novos ativos adquiridos

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

No mês de Fevereiro foram feitas duas aquisições. A primeira, no valor de 3,1mm, foi de um CRI Kroton já presente na carteira do Fundo. A segunda, no valor de 4,5mm, foi de um CRI de Loteamento (CRI Ginco). A operação conta com alienação fiduciária de terreno do cedente, coobrigação e aval, além da cessão dos recebíveis de vendas futuras dos empreendimentos localizados nos arredores de Cuiabá/MT. A operação remunera IGP-M + 12%.

Ativo	Emissor	Emissão / Série	Tipo de Risco	Tx. Aquisição	Indexador	Pagamento de Juros	Rating	Vencimento	Valor	% da Carteira
CRI Iguatemi	RB Capital Cia de Sec.	12 / 1082	Corporativo	0,15%	CDI	Mensal	AA+	17/09/2025	4.756.681	5,3%
CRI JPS	Habitasec	12/12	Shopping	9,00%	IGP-DI	Mensal	A+*	15/10/2020	2.054.240	2,3%
CRI Nova Colorado 2	SCCI	12/12	Loteamento	10,20%	IPCA	Mensal	AA-	01/02/2024	4.257.215	4,7%
CRI Nova Colorado 3	SCCI	12/192	Loteamento	10,60%	IGP-M	Mensal	AA	20/10/2023	884.171	1,0%
CRI Renner	RB Capital Cia de Sec.	12/952	Varejo	8,45%	IPCA	Mensal	AA	15/11/2029	3.747.888	4,2%
CRI Shopping Limeira	Ápice Securitizadora	12/222	Shopping	9,67%	IPCA	Mensal	AA-	07/07/2027	4.912.465	5,5%
CRI Shopping da Bahia	Gaia Securitizadora	42/72	Shopping	8,80%	IGP-DI	Mensal	AAA	10/05/2025	3.824.716	4,3%
CRI Kroton	Barigui Sec.	12/12	Educacional	8,65%	IGP-M	Mensal	N/A	15/09/2028	6.356.554	7,1%
CRI BRDU	Habitasec	12/582	Loteamento	12,00%	IPCA	Mensal	A+	14/08/2025	1.208.388	1,3%
CRI MRV	Ápice Securitizadora	12/752	Corporativo	1,80%	CDI	Mensal	AA-**	26/03/2018	1.518.553	1,7%
CRI BRF	TRX Securitizadora	12/142	BTS	7,76%	IGP-M	Mensal	AAA**	12/12/2031	3.445.732	3,8%
CRI Shopping Sul	Gaia Securitizadora	42/532	Shopping	4,25%	CDI	Mensal	N/A	13/07/2023	1.633.377	1,8%
CRI Banco do Brasil	RB Capital Cia de Sec.	12/942	BTS	6,50%	IGP-DI	Mensal	AA**	13/12/2023	1.946.642	2,2%
CRI Rede D'Or	RB Capital Cia de Sec.	12/1222	Hospital	8,28%	IPCA	Mensal	AA+**	07/05/2026	3.206.130	3,6%
CRI 261	Brazilian Sec.	12/2612	Pulverizado	8,27%	IGP-M	Mensal	A+	20/10/2041	498.627	0,6%
CRI MRV 2	Ápice Securitizadora	12/632	Corporativo	2,00%	CDI	Mensal	AA-**	21/06/2019	2.018.319	2,2%
CRI Mega Moda	Ápice Securitizadora	12/742	Shopping	9,32%	IPCA	Mensal	AA	19/07/2024	4.453.125	5,0%
CRI MAMORÉ	Habitasec	12/642	Loteamento	10,50%	IGP-M	Mensal	A+	15/07/2024	1.432.652	1,6%
CRI MRV 3	Ápice Securitizadora	12/792	Corporativo	2,00%	CDI	Mensal	AA-	08/10/2018	3.071.088	3,4%
CRI Alliance	RB Capital Cia de Sec.	12/1302	Shopping	6,54%	IPCA	Mensal	AA	02/10/2024	582.627	0,6%
CRI Rede D'Or 2	RB Capital Cia de Sec.	12/1412	Corporativo	7,04%	IPCA	Mensal	AA+	06/01/2027	1.139.612	1,3%
CRI 242	Brazilian Sec.	12/2422	Pulverizado	13,75%	PRE	Mensal	A	13/04/2031	788.264	0,9%
CRI Rede D'Or 3	RB Capital Cia de Sec.	12/1092	Corporativo	7,38%	IPCA	Mensal	AA	07/05/2026	2.053.923	2,3%

Somados, todos esses fatores acima mencionados permitem que o investidor identifique se o ativo em questão possui um bom portfólio, e sendo um ativo diferenciado, terá maiores chances de entregar um bom retorno ao investidor.

AVALIANDO O PREÇO DE UM ATIVO

Entendemos que verificar a qualidade do ativo é fundamental na hora de comprar um ativo, mas avaliar o preço de um determinado fundo pode ser ainda mais importante.

Afinal, de nada adiantará você comprar um fundo de alta qualidade, que possui um ótimo imóvel, mas que esteja num preço extremamente caro. Você pagaria R\$ 100,00 no quilo de uma banana orgânica, apenas por ela ser de boa procedência e não ter agrotóxicos? Ou R\$ 2.000,00 numa camiseta apenas por ela ter uma marca melhor e um tecido de maior qualidade? Provavelmente não.

Nos fundos imobiliários a ideia é similar. De nada servirá comprarmos, por exemplo, um fundo com ótimos ativos, mas que entrega um Dividend Yield de 2% em seu máximo potencial e está com um preço muito elevado.

COMO AVALIAR O PREÇO DE UM FII?

Para avaliar o preço de um fundo podemos utilizar inúmeras métricas e há várias formas de se fazer.

Entendemos que para o investidor iniciante as formas mais simples de se avaliar um ativo são;

Analisar o Dividend Yield ou Cap Rate real do ativo (Ou seja, fundos com Renda mínima garantida devem ser analisados pelo seu resultado real) para entender se o retorno deste ativo é condizente com sua lucratividade, com sua geração de caixa efetiva e com o retorno esperado pelo investidor

Verificar o P/VP do fundo (Conforme já ensinamos no módulo anterior) para ter uma melhor noção se a cota do fundo não está muito mais cara do que seu patrimônio representa.

Comparar com os pares, ou seja, comparar com ativos similares, que tenham imóveis similares ou ativos dos mesmos perfis.

Caso, por exemplo, haja dois fundos que investem em shoppings do mesmo padrão, ambos com vacâncias reduzidas, receita de vendas similares e em regiões equivalentes, opte pelo que apresenta múltiplos e indicadores mais baratos.

Obviamente o exemplo é simplório e serve apenas quando os ativos são de perfis similares. Nunca é recomendado ao investidor utilizar apenas os indicadores de forma isolada.

De qualquer forma, aprendendo a avaliar a qualidade do ativo e o seu preço através de métricas e múltiplos (Valuation), o investidor já estará preparado para tomar boas decisões em seus investimentos e estruturar uma boa carteira de fundos imobiliários.

PARTE V

Riscos envolvidos com FII's e como evitá-los

Por mais que os Fundos Imobiliários sejam investimentos em imóveis, que são considerados investimentos seguros, os fundos imobiliários não estão livres de riscos.

No nosso Guia definitivo de Fundos Imobiliários já enumeramos alguns dos principais riscos de se investir em Fundos Imobiliários, os quais o investidor deve sempre considerar antes de iniciar seus investimentos. Portanto, também recomendamos a leitura atentamente deste Guia, como parte desse minicurso.

Neste capítulo do ebook iremos ensinar a você como identificar estes riscos, como lidar com eles e, quando for possível, evitá-los

OSCILAÇÕES DOS PREÇOS DAS COTAS EM BOLSA

Antes de investir em fundos imobiliários é essencial que o investidor saiba que estará entrando no mercado de renda variável, que como o próprio nome demonstra, sofre variações (de preços).

Por conta disso, se o investidor não está disposto e nem tem condições emocionais de ver seu patrimônio desvalorizando em algum momento, ou vários momentos - que por vezes pode durar um bom período - deve evitar esse mercado, ou primeiro trabalhar no psicológico.

O preço das cotas dos fundos imobiliários sofre oscilações, pois são negociadas diariamente por seus cotistas na bolsa de valores. Enquanto no investimento em imóveis físicos no mercado tradicional você não fica sabendo imediatamente por quanto um proprietário de um imóvel está vendendo e de fato vendeu seu imóvel, nos fundos imobiliários você acabará notando essas movimentações, e elas refletirão nos valores das suas cotas, isso não quer dizer, no entanto, que você precisa vender suas cotas naquele preço. Não participe da ignorância dos outros e sim se aproveite dela.

Nessas horas o investidor deverá exercitar sua paciência e tranquilidade, entendendo que, por mais que as cotas estejam em queda e seu patrimônio pareça estar sendo reduzido, o lastro do Fundo imobiliários, no caso, os imóveis que ele detém, estão intactos, ou talvez até valorizando no "mundo real", portanto, não faz sentido vender suas cotas, e sim comprar mais.

Além disso, quando os mercados estão em queda, são os momentos que costumam gerar maiores oportunidades ao poupador que quer comprar mais cotas e obter maiores retornos no longo prazo, já que uma cota que custava R\$ 100,00 e hoje está cotada a R\$ 70,00 permite ao investidor adquirir mais cotas com menos dinheiro, aumentando sua renda passiva e sua participação nos empreendimentos.

RISCO DE VACÂNCIA

A vacância faz parte do mercado imobiliário e é totalmente natural. Já explicamos nos capítulos anteriores como você irá identificar a vacância de um imóvel e agora iremos mostrar como você deve administrar essas situações e mitigar estes riscos.

Normalmente, imóveis bem localizados, em regiões consolidadas e que tenham uma taxa de ocupação média - e histórica - alta, indicam uma maior resiliência frente a períodos de crise e maior vacância, como o atual.

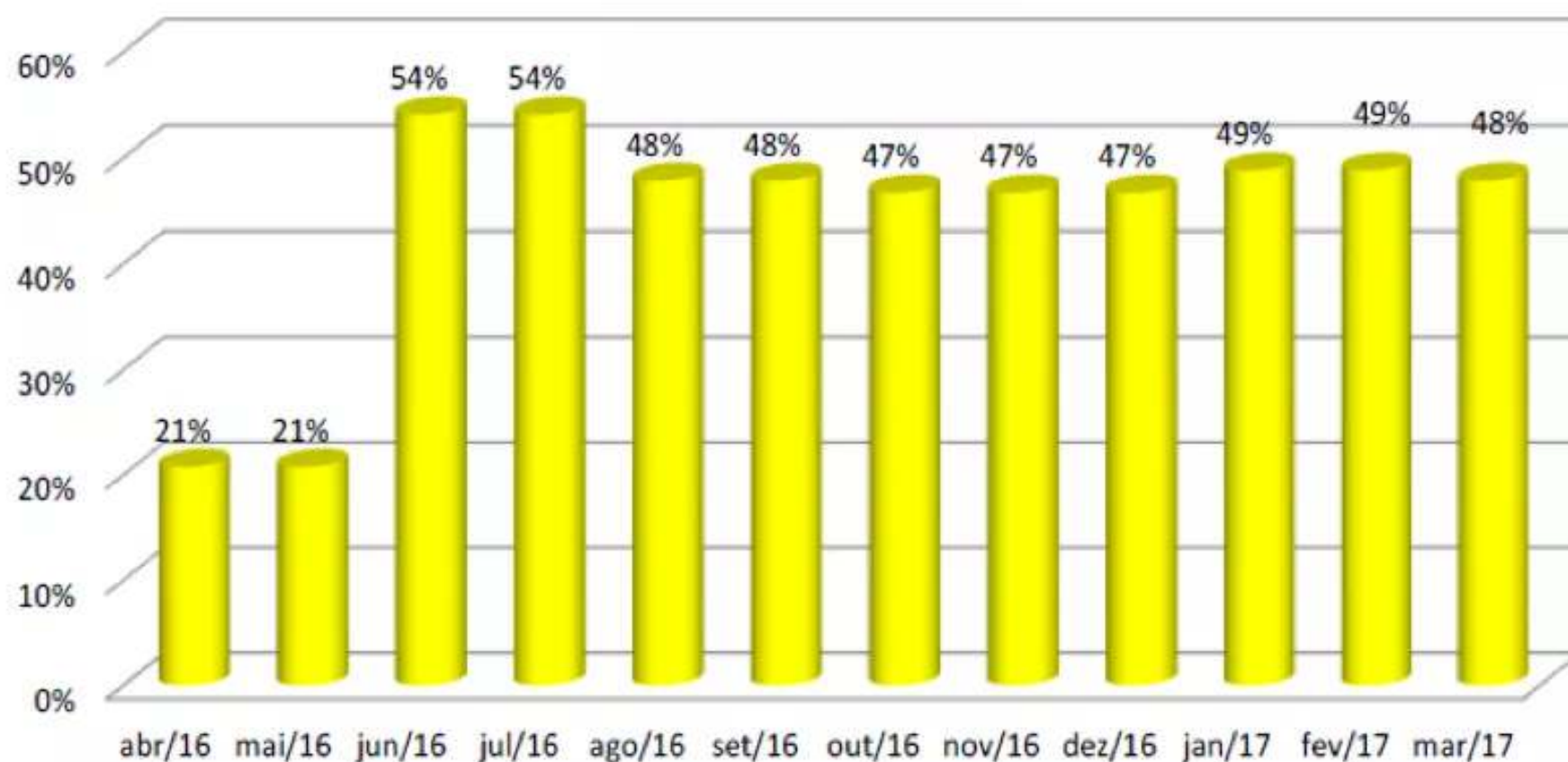
Os imóveis dos fundos HGJH11 são exemplos de ativos resilientes à vacância, já que estão com uma vacância média de 12%, enquanto a média de São Paulo é superior a 25%.

O Fundo Edifício Ourinvest (EDFO11B) também é um exemplo de um ativo que administra bem sua vacância, já que se encontra com taxa de ocupação de 100% em um dos piores períodos para o mercado imobiliário da história. O fato do imóvel estar na Av. Paulista, ter um preço de aluguel atrativo e ter diferenciais exclusivos, faz toda a diferença.

Por outro lado, há fundos sofrendo com vacância prolongada, e que demonstram uma situação desinteressante num ativo.

Veja por exemplo a vacância dos últimos 12 meses apresentada no fundo FMOF11, que é proprietário do Edifício Memorial Office, localizado no bairro Barra funda. A média de vacância de São Paulo está em torno de 25% e a do FMOF está em 48%.

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



RISCO DE GESTÃO

Como nos fundos imobiliários a gestão está nas mãos de terceiros, é importante que o gestor do fundo tenha comprometimento, um bom histórico de resultados e tome medidas que protejam os cotistas.

Um gestor comprometido é fundamental para que o fundo entregue bons resultados no longo prazo. É importante acompanhar a atuação do gestor, se está fazendo um bom trabalho, prospectando novos inquilinos, adquirindo ativos bons para a carteira (no caso dos Fundos de papel), etc.

RENDA MÍNIMA GARANTIDA (RMG)

Um dos fatores que mais levou investidores ao prejuízo com fundos imobiliários nos últimos tempos se chama renda garantida, ou, RMG.

Houve um período nos últimos anos em que vários fundos eram lançados em bolsa, e como uma forma de atrair os investidores, ofereciam uma Renda Mínima Garantida, que era um valor pago mensalmente aos cotistas durante alguns meses ou anos, normalmente com uma taxa atrativa.

Porém esse "brinde" não vinha de graça e esses fundos imobiliários eram lançados a valores muito elevados e fora da realidade do mercado. Além disso, como essa renda não era fruto das operações do empreendimento, de seus resultados, etc, e sim paga pelo incorporador ou vendedor, ela normalmente estava mascarando o real lucro líquido do fundo.

No momento que a renda garantida chegava ao seu fim, o fundo passava a pagar apenas o seu resultado real, e na maioria dos casos, esse resultado era bem menor que a Renda Garantida que vinha sendo paga, levando vários cotistas - que não sabiam dessa situação - a venderem suas cotas de forma assustada e realizando prejuízos.

Veja um caso de um fundo imobiliário que está em RMG atualmente e que seu resultado real está bem abaixo da RENDA GARANTIDA, sugerindo cautela aos investidores:

Informações Financeiras			
Imóveis	jan/17	Ano	12 meses
Receita Bruta dos Imóveis (R\$)	4.899.533	4.899.533	37.562.915
Aluguel Mínimo (% da Receita Bruta)	80%	80%	76%
Estacionamento (% da Receita Bruta)	18%	18%	21%
Outras Receitas e Descontos (% da Receita Bruta)	2%	2%	2%
Inadimplência Líquida Mensal (% da Receita Bruta)*	-9%	-9%	-6%
<small>*atrasos de mais de 30 dias nos aluguéis menos recuperação de atrasos de meses anteriores</small>			
Receita Líquida dos Imóveis (R\$)	4.455.313	4.455.313	35.447.249
Despesas dos Imóveis (% da Receita Líquida)	-17%	-17%	-23%
Resultado dos Imóveis (R\$)	3.772.937	3.772.937	27.129.503
RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO (R\$)	1.339.080	1.339.080	9.902.654
% do Resultado dos Imóveis	35%	35%	37%
Fundo			
Despesas do Fundo (R\$)	-71.106	-71.106	-908.769
% da Receita Imobiliária	-5%	-5%	-9%
Rendimentos Distribuídos (R\$)	2.159.578	2.159.578	25.914.936
RESULTADO DO FUNDO (R\$)	1.267.973	1.267.973	8.993.885
% dos rendimentos Distribuídos	59%	59%	35%

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)													
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
2013							1,04	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	5,21
2014	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	10,00
2015	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	10,00
2016	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	10,00
2017	0,83	0,83											1,67

FONTE: ECONOMATICA

Quando um fundo está distribuindo muito acima de seu efetivo resultado real, esse fundo ou está "queimando caixa", ou seja, utilizando suas reservas de lucros e resultados para bancar as distribuições, ou está em RMG.

Queremos que nossos leitores sempre estejam bem informados, que conheçam e estejam cientes de todos esses riscos acima citados, para assim aprenderem a evitá-los e no final das contas, obterem bons retornos nos investimentos.

É importante ressaltar que a análise de riscos em Fundos Imobiliários deve ser refeita periodicamente, visto que todos os fatores aqui abordados podem mudar, um FII com uma boa taxa de vacância pode ter um disparo devido a algum problema em sua região, a gestão pode ser alterada e perder qualidade ou mesmo seu preço sofrer uma queda brusca por N fatores.

Da mesma forma, os riscos elevados que tornavam um Fundo pouco atraente no passado, podem ser reduzidos ou eliminados depois de algum tempo, com mudanças na gestão ou no cenário econômico como um todo, tornando o que antes era um risco em uma boa oportunidade.

PARTE VI

Considerações Finais e Começando a investir

Agora que você já sabe como analisar um Fundo imobiliário e aprendeu sobre indicadores, métricas, riscos, vantagens e desvantagens, chegou a hora de aprender a fazer o seu primeiro investimento, ou seja, comprar cotas de um Fundo imobiliário.

Para começar a investir em Fundos Imobiliários é simples e fácil, vamos ver como funciona:

ESCOLHA UMA CORRETORA

Para adquirir fundos imobiliários, ou mesmo ações e etc, o investidor precisa de uma conta em uma Corretora de Valores. As corretoras de valores são instituições financeiras credenciadas e aptas a negociar os valores mobiliários para os investidores, dessa forma, intermediando a compra.

Um banco também pode ser utilizado com esta intenção, só que costumam ser mais caros, de qualquer forma, já fizemos um artigo interessante sobre corretoras e recomendamos a leitura do mesmo:

Na hora de decidir escolher uma corretora, é bom levar em consideração os custos operacionais da mesma e de manutenção, como taxa de custódia, taxa de corretagem, etc. Recomendamos que a taxa de corretagem não exceda 0,70% dos seus aportes. Ou seja, caso queira investir R\$ 1.000,00, recomendamos que a corretagem não exceda R\$ 7,00. Caso a taxa de corretagem seja maior, então procure acumular um valor maior antes de comprar.

ABRINDO UMA CONTA NA CORRETORA

Para abrir uma conta na corretora é simples e hoje em dia as corretoras possibilitam que o investidor realize esse processo virtualmente, através do site.

Normalmente, o investidor terá de se cadastrar no site da corretora, criando um login e senha, e depois enviando seus dados cadastrais, como documentos e etc, estes documentos por vezes podem ser enviados digitalmente, o que facilita o processo.

Caso tenha dúvidas no processo de abertura de conta, lembre-se sempre de entrar em contato com o SAC da corretora escolhida, para esclarecer todas as dúvidas e ser melhor orientado.

ENVIANDO DINHEIRO PARA A CORRETORA

Após a abertura da conta, hora de enviar os recursos para a corretora. A maioria das corretoras exige que os recursos sejam enviados através de transferências bancárias, ou seja, não permitem depósito em dinheiro.

Para enviar dinheiro entre em contato com o atendimento de sua corretora escolhida, eles lhe darão todos os passos e você verá que é bem fácil.

Recomendamos que o investidor inicie seus investimentos em FIs com pelo menos R\$ 2.000,00 iniciais e depois vá investindo o quanto puder regularmente. Caso não tenha esse capital disponível recomendamos acumular num Fundo de RF ou mesmo poupança, já que valores muito baixos podem ser facilmente corroídos por custos operacionais.

Ademais, é recomendável verificar se a instituição financeira escolhida por você está devidamente credenciada e autorizada na CVM (Comissão de valores mobiliários)

COMPRANDO UM FUNDO IMOBILIÁRIO

Depois de abrir a conta e enviar os recursos, é hora de comprar um Fundo. Já lhe ensinamos a escolher o fundo e analisá-lo, agora você decidirá em qual irá investir.

As corretoras costumam trabalhar com plataformas chamadas "Homebroker", que são plataformas de compra e venda de negociação de ações automatizadas. Para entender corretamente como realizar a compra será necessário entender o sistema da sua corretora.

Em geral, basta abrir o home broker no site da sua corretora, escolher o ativo em que pretende investir, selecionar a opção 'comprar', definir um preço e enviar a ordem. Caso venha a decidir vender um Fundo futuramente, só substitua a ordem de compra para ordem de venda.

Realizados esses passos, parabéns, você terá se tornado um sócio (cotista) de um Fundo Imobiliário, fazendo jus à sua participação nos lucros mensalmente e agora estará dando seus primeiros passos rumo à independência financeira.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este eBook teve como foco principal ensinar de forma simples, direta e numa linguagem facilitada os principais pontos a serem considerados para investir em Fundos Imobiliários.

Acreditamos que após você ter concluído a leitura atentamente, estará pronto para se tornar um investidor de sucesso no longo prazo e estruturar uma boa carteira previdenciária.

Lembre-se de sempre acompanhar nossos artigos e continuar estudando.

Estudar e adquirir conhecimento, além da disciplina e persistência, são os fatores que farão um investidor vencer no longo prazo.