

## MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

## AULA 2

# RISCOS, ATIVOS E CONTRATOS

1

# Conteúdo desta aula:



Recapitulando a aula anterior



Riscos



Ativos



Contratos



Resumo

## MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

## AULA 2

### Riscos, Ativos e Contratos

2



# RISCOS

## MÓDULO 5

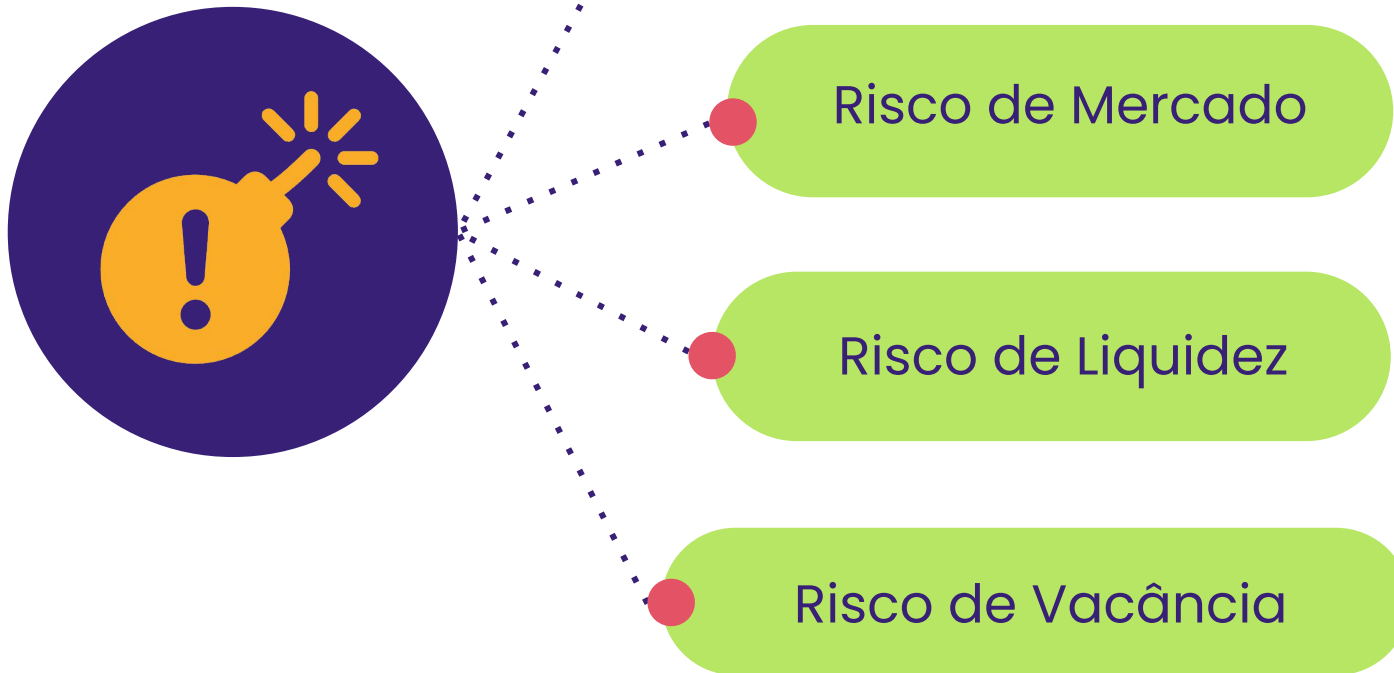
Fundos Imobiliários

## AULA 2

**Riscos, Ativos e Contratos**

3

# Riscos



## MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

## AULA 2

### Riscos, Ativos e Contratos

## Riscos: Vacância



**Vacância**

**Física**

**Financeira**

### MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

### AULA 2

**Riscos, Ativos e Contratos**

**5**

## Riscos: Outros



**Legal**

**Risco**



**Ambiental**



**Crédito do locatário**



**Concentração**



**Localização**

### MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

### AULA 2

### Riscos, Ativos e Contratos



# ATIVOS

## MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

## AULA 2

**Riscos, Ativos e Contratos**

# Ativos



## Fundo Imobiliário

### Ativos



## MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

## AULA 2

### Riscos, Ativos e Contratos



# Ativos

**CVM 516**

A **avaliação de imóveis** deve ser feita por **empresa especializada**.



Avaliação

"Nota" em letras de **A até C**

Melhores imóveis: **triplo A ou AAA**

**Não segue**  
critério padrão

## MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

## AULA 2

**Riscos, Ativos e Contratos**

## Ativos: LEED

Geralmente Imóveis **triplo A** ou **AAA** possuem a **certificação internacional LEED**.



### MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

### AULA 2

**Riscos, Ativos e Contratos**

10

Mê Poupe !

Ativos: ABL

**ABL**

### Área Bruta Locável

O quanto de um imóvel **pode ser locado e virar renda.**

#### Exemplos:

**Área total:** 50 mil metros  
**ABL:** 45 mil metros

**Área total:** 150 mil metros  
**ABL:** 149 mil metros

## MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

### AULA 2

**Riscos, Ativos e Contratos**

# Ativos: Rating

Já os recebíveis imobiliários tem sua classificação de **rating**:

Classificações das agências de risco

Fitch Ratings	Moody's	Standard & Poor's	Significado na escala
AAA	Aaa	AAA	Grau de investimento com qualidade alta e baixo risco
AA+	Aa1	AA+	
AA	Aa2	AA	
AA-	Aa3	AA-	
A+	A1	A+	
A	A2	A	
A-	A3	A-	
BBB+	Baa1	BBB+	Grau de investimento, qualidade média
BBB	Baa2	BBB	
BBB-	Baa3	BBB-	
BB+	Ba1	BB+	Categoria de especulação, baixa classificação
BB	Ba2	BB	
BB-	Ba3	BB-	
B+	B1	B+	
B	B2	B	
B-	B3	B-	
CCC	Caa1	CCC+	Risco alto de inadimplência e baixo interesse
CC	Caa2	CCC	
C	Caa3	CCC-	
RD	Ca	CC	
D	C	C	

Fonte: Fitch Ratings; Standard & Poor's; Moody's

## MÓDULO 5

### Fundos Imobiliários

## AULA 2

### Riscos, Ativos e Contratos

# Ativos: Rating

Emissor*	Lastro	Devedor	Prazo	Rating	Taxa de Emissão
Vert	Corporativo	JSL	nov-27	AA-	8,06%
Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%
RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,35%
Ourinvest	Corporativo	Hauscenter S.A.	mar-32	A+	7,50%
Ápice	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%
BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8,00%
RB	Hospital	Hospital Caxias D'or	jan-27	AAA	7,04%
Ápice	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,0%
RB	Varejo	Aliansce	out-24	AA	6,60%
Ápice	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5,73%
Ourinvest	Residencial	Pulverizado	out-33	-	6,68%

## MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

## AULA 2

## Riscos, Ativos e Contratos

13

**MÓDULO 5**

Fundos Imobiliários

**AULA 2**

**Riscos, Ativos e Contratos**



# CONTRATOS

14

# Contratos

## Normais



**Lei 12.112/2009**

## Atípicos



**Lei 12.744/2012**

Livres para conter  
cláusulas especiais.

## MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

## AULA 2

**Riscos, Ativos e Contratos**

## MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

## AULA 2

**Riscos, Ativos e Contratos**



# RESUMO

16



# Nesta aula nós vimos:



Riscos



Ativos



Contratos

## MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

## AULA 2

**Riscos, Ativos e Contratos**

MINHA CARTEIRA  
**NÚMERO UM**  
Me Poupe !

**OBIGADO!**

**18**