



# Módulo 05

## Aula 2

MINHA CARTEIRA  
**NÚMERO ÚM**

Mé Poupe !

# MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

## Módulo 5 - aula 2 - tópico 1

Se na aula passada falamos sobre rendimentos - aquilo que todos nós buscamos a partir de operações no mercado - na aula de hoje vamos falar de algo tão importante quanto: os riscos envolvidos em relação aos fundos imobiliários. Por isso, fique atento!

Vamos começar lembrando dos 3 riscos básicos que qualquer investidor corre: risco de crédito, que é basicamente o calote, risco de mercado e risco de liquidez.

Esses riscos também estão presentes nos fundos imobiliários. Além deles, temos o risco de vacância, já mencionado em outra aula, que é o risco do imóvel ficar vago. Fique bem ligado nesse ponto em especial porque trata-se de um dos principais riscos de um fundo imobiliário.

Como a vacância está ligada à ocupação do imóvel, ele acaba não existindo em fundos de recebíveis, o mesmo acontece com os fundos de tijolo que também não possuem risco de crédito dos imóveis, só dos inquilinos dos imóveis. Vale lembrar que existem 2 tipos de vacância ligada aos fundos imobiliários. São elas:

- vacância física
- vacância financeira

Se não bastasse esses riscos, temos uma grande possibilidade de ameaças ligadas à atividade, à localização, ao locatário, etc. Vamos enumerar abaixo os principais deles:

- risco legal
- risco ambiental
- risco de crédito do locatário
- risco de “concentração”
- risco de “localização”

## **Módulo 5 - aula 2 - tópico 2**

Mas além disso tudo, o que é preciso para avaliar esses riscos com o cuidado necessário? Muito bem, pra conseguir avaliar os riscos é importante conhecer os ativos de um fundo.

Em um fundo imobiliário temos 2 tipos de ativos: imóveis e recebíveis.

É bom que você saiba que a instrução CVM 516 determina, para assegurar a lisura e qualidade do processo, que a avaliação de imóveis deve ser feita por empresa especializada.

Perceba também mais um detalhe importante: assim como em títulos privados, os imóveis têm avaliação que usam letras como “nota”, variando de A até C.

Como já seria de costume no mercado e você já deve estar familiarizado, normalmente chamamos os melhores imóveis de “triplo A” ou AAA.

De qualquer forma, é bom saber também que a avaliação não segue um critério padronizado e cada avaliadora tem sua escala de avaliação.

Normalmente os imóveis triplo A ou AAA possuem a certificação internacional LEED, concedida pela ong americana U.S. Green Building Council (USGBC). Essa certificação leva em conta os seguintes aspectos:

- racionalização do uso da água
- sustentabilidade
- eficiência energética
- inovação e processos de projeto
- qualidade ambiental

Além da qualidade do imóvel, outra informação importante é a ABL. E o que seria isso? basicamente, representa a área bruta locável. define também o quanto de um imóvel pode ser locado e virar renda para o fundo.

### **Veja alguns exemplos:**

**área total:** 50 mil metros

**ABL:** 45 mil metros

**área total:** 150 mil metros

**ABL:** 149 mil metros

E como sempre gostamos de enfatizar quando o assunto é investimento, fique atento aos contratos. Nele estão as garantias, riscos possíveis e formas de proteção de todos os envolvidos numa operação. O seguro morreu de velho, como diria sua avó!

**Muito bem:** quanto aos contratos de locação de um fundo imobiliário, temos os contratos de locação normais e regidos pela lei 12.112/2009. Assim como também temos os contratos conhecidos como “atípicos” que são regidos pela lei 12.744/2012. Os contratos atípicos são livres para conter cláusulas diferentes das cláusulas que a lei 12.112 exige. Um exemplo seria o prazo de duração dos contratos.

Os contratos atípicos muitas vezes estão ligados a contratos do tipo “built to suit”, que numa tradução livre seria: “construído para servir”.

Perceba que esses são contratos onde os imóveis são construídos ou reformados para atender a um determinado inquilino. E para que seja vantajoso para ambas as partes, tem duração mais longa. É normal encontrar

contratos desse tipo com mais de 10 anos, sendo reajustado anualmente pela inflação, mas sem revisionais, que são revisões dos valores do aluguel durante a vigência do contrato.

Além disso, podemos ter ainda contratos atípicos para imóveis que não sejam BTS ( built to suit). em todo caso, sempre vale aquela pesquisa bem minuciosa antes de decidir por um modelo ou por outro.





Até a próxima aula!

MINHA CARTEIRA  
**NÚMERO U**M

Mé Poupe !