

Módulo 05

Aula 2

MINHA CARTEIRA
NÚMERO UM

Me 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 bastassem 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
NÚMEROUM

Me Poupe 