



Foca no Investimento Imobiliário



Módulo 1





Abertura

Você tomou a excelente decisão de se aprofundar no mundo da renda variável. E quando falamos de renda passiva, os fundos imobiliários são, sem dúvida, uma das melhores ferramentas disponíveis.

Neste curso você conhecerá os Fundos de Investimento Imobiliário, os FII.

Você vai poder optar por construir seu patrimônio rumo a sua independência financeira ou a um complemento de renda, tijolo a tijolo.

Mas antes de mais nada, muito prazer, eu sou Leandro Martins, master internacional (Grenoble - França) em Economia e especialista em Investimento e bolsa de valores, além de claro, CNPI Pleno.

E por isso posso te falar com segurança sobre a bolsa de valores e seus ativos, além disso, fui diversas vezes campeão da Melhor Carteira Recomendada de Ações do Brasil. Sou professor convidado em instituições como a B3, Apimec e claro, aqui no Me Poupe+ além de autor do Livro Aprenda a Investir - Saiba onde e como aplicar o seu dinheiro.

Espero te acompanhar nessa construção de conhecimento e por consequência dos seus investimentos e vamos já começar com um módulo sobre a área que sou apaixonado. Vamos explorar, já no 1º módulo, ciclos. Os ciclos econômicos e os ciclos imobiliários, fundamentais para entender como os investimentos se comportam ao longo do tempo. Além disso, vamos conhecer as leis que regem o mercado dos fundos imobiliários e os diferentes tipos de fundos que você pode escolher para compor sua carteira. E claro, não poderia faltar o tema mais aguardado por quem deseja viver de renda passiva: os dividendos.

Vamos aprender como funcionam, como são distribuídos e como você pode maximizar seus ganhos.

Foca aqui nessa jornada de conhecimento e bons investimentos!

Tudo pronto? **Pega papel, caneta e sua xícara de café ou bom vinho e vamos!**



1.1 Prazer, FIIs!

Se você chegou aqui neste curso, é porque em algum momento já ouviu falar nos tais Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e se perguntou: "É pra mim?"

E por isso, antes de mais nada, vou te apresentar essa figura da bolsa que tem despertado o interesse de quem começa a investir, como você.

O que são os FIIs?

Os FIIs são fundos de investimento inspirados nos Real Estate Investment Trusts (REITs), que surgiram em 1960 nos EUA. No Brasil, eles foram autorizados pela Lei nº 8.668, em 25/06/1993, que deu à CVM (Comissão de Valores Mobiliários) o poder para autorizar e fiscalizar a constituição e administração desses investimentos. Em janeiro de 1994, a CVM publicou as instruções nº 205 e 206 (atualizadas pela 472/08), que dispõem sobre a constituição, funcionamento e administração dos FIIs. Esta lei foi complementada em 1999, direcionando os FIIs para sua vocação de ser uma forma de investimento no mercado imobiliário.

Estrutura dos FIIs:

O fundo imobiliário é, essencialmente, um Fundo de Investimento. Como qualquer fundo, ele possui vários elementos: administrador, gestor, assembleia, cotas, cotistas, e a cobrança de taxa de administração.

As peculiaridades que diferenciam os FIIs de outros fundos são:

Fundos Fechados: Possuem períodos de captação de recursos. Após o encerramento desse prazo, a entrada de novos cotistas e novos investimentos pelos antigos cotistas são bloqueados.

Investimento Imobiliário: Investem em ativos do ramo imobiliário, como imóveis, terrenos, CRIs, LCIs, etc.

Negociados na Bolsa: As cotas são negociadas na bolsa de valores, e você pode comprá-las usando seu Home Broker.

Comparando Imóveis e FIIs

Por que escolher os FIIs para investir em imóveis, em vez de comprar imóveis de fato? Vamos comparar:

Diversificação: Com um imóvel, você tem um único ativo e inquilino. Se o inquilino parar de pagar, você fica sem receber o aluguel. Nos FIIs, você participa de diversos imóveis e muitos inquilinos, diversificando o risco de calote.

Rendimento: A média de recebimento mensal de um imóvel físico é em torno de 0,35% ao mês. Em FIIs, pode ser de 0,7% ao mês ou mais, dependendo do ciclo econômico.

Imposto de Renda: Os dividendos dos FIIs são isentos de Imposto de Renda, enquanto o aluguel de um imóvel físico é tributado, podendo chegar a 27,5%.



Acessibilidade: Investir em FIIs permite começar com um valor inicial muito baixo, ao contrário de um imóvel físico.

Liquidez: As cotas dos FIIs podem ser vendidas rapidamente pelo Home Broker. Vender um imóvel físico pode levar meses e causar dor de cabeça.

Mas importante! Os FIIs exigem que você estude, assim como qualquer investimento. As cotas podem subir e descer conforme o mercado, mas essas desvantagens diminuem à medida que você adquire conhecimento.

Identificação dos FIIs na Bolsa

Os FIIs são identificados com 4 letras e dois números (11). Por exemplo, o FII Me Poupeiro seria o Poup11. Eles são negociados em reais e vendidos por cota, não em lote. A liquidação física e financeira ocorre em D+2 (dias úteis).

Investir em FIIs tem muitas vantagens, mas nada vem de graça; o preço é dedicação e conhecimento. Agora que já apresentei o Sr. FII, bora focar nos estudos!



1.2 Olhando além dos muros

Para começar a entender o universo dos fundos imobiliários, precisamos primeiro olhar para o quadro maior: os ciclos econômicos.

Imagine que você recebeu a foto de uma casa e se apaixonou. Apenas a foto. Você compraria a casa sem saber onde ela fica, como é o bairro, se está em uma área com potencial de valorização ou se já está saturada? Da mesma forma, ao começar a construir seu império imobiliário na bolsa, é essencial compreender o ambiente em que está investindo.

A Importância dos Ciclos Econômicos

Os ciclos econômicos são fundamentais para entender como os mercados se comportam e como os ativos se valorizam ou não ao longo do tempo. Existem duas áreas principais na economia que precisamos considerar: a macroeconomia e a microeconomia.

Macroeconomia: Foca em indicadores amplos como taxas de emprego, inflação, e PIB. Funciona como um grande painel que mostra a direção e o comportamento da economia de um país ou do mundo inteiro.

Microeconomia: Concentra-se em aspectos específicos, como o consumo das famílias e a produção de setores específicos da economia.

Os ciclos econômicos começam com o emprego. Quando o desemprego diminui, a renda das famílias aumenta, levando a um aumento no consumo. Este aumento no consumo faz o dinheiro circular mais na economia, impulsionando as empresas a produzir mais e pagar mais salários. Com mais dinheiro em circulação, a demanda por produtos e serviços aumenta, o que pode levar a uma alta nos preços, causando inflação.

Políticas Econômicas e Fiscais

Para controlar a inflação, os governos utilizam políticas econômicas e fiscais, como ajustes na taxa Selic (a taxa básica de juros) e medidas fiscais para controlar os gastos públicos. Quando a economia está passando por momentos de juros altos, os custos de criação e manutenção das empresas aumentam, o que pode desincentivar novos investimentos.

Os investidores começam a exigir maiores retornos para compensar o risco, o que reduz o preço dos ativos no mercado. Além disso, com as taxas altas na renda fixa, muitos investidores migram para ela. Esse cenário de taxas altas é onde surgem as melhores oportunidades de compra para quem quer investir na bolsa.

Quando a taxa de juros está alta e a renda fixa oferece bons retornos, os preços dos ativos de renda variável tendem a cair, proporcionando os maiores descontos em ações e fundos imobiliários de qualidade.



Muitos investidores seguem a manada, concentrando todos os aportes em renda fixa quando está pagando bem e pulando para a renda variável quando os preços já subiram, perdendo as melhores oportunidades. É essencial entender a importância de ficar de olho nas movimentações do mercado e investir na renda variável nos momentos de alta taxa de juros e recessão, quando os ativos estão baratos.

Entender esses ciclos econômicos é crucial para saber a hora certa de investir e maximizar seus retornos. Na próxima aula, vamos explorar outros ciclos igualmente importantes, focando no mercado imobiliário e como ele se comporta dentro desses contextos econômicos. Estamos construindo o alicerce do seu conhecimento e, em breve, essa fundação estará pronta para que você possa erguer seu patrimônio.



1.3 Olha a onda! Imobiliária

Agora que já entendemos os ciclos econômicos, vamos falar sobre os ciclos imobiliários e como eles afetam o mercado de imóveis. Vamos identificar os melhores momentos para você surfar as ondas e nadar de braçada nesse mercado.

O que são os ciclos imobiliários?

Você já deve ter visto no noticiário frases como "o mercado de lançamentos de imóveis está aquecido" ou "queda na venda de novos empreendimentos afeta o mercado imobiliário". Essas ondas acontecem, mas o que realmente provoca esses movimentos no mercado?

Como funcionam os Ciclos Imobiliários?

O ciclo imobiliário geralmente acompanha o crescimento econômico do país, a geração de empregos e a abertura de novas empresas. Esses ciclos são influenciados pela lei da oferta e demanda, juntamente com a movimentação da taxa Selic, determinada pelo Comitê de Política Monetária (COPOM).

Quando a Selic é reduzida, o acesso ao crédito fica mais fácil, injetando dinheiro na economia e estimulando o consumo, incluindo a compra de imóveis.

Impacto nos FIIs de Papel: Nos FIIs, isso reflete no resultado de FIIs de papel, cuja rentabilidade depende do desempenho desses títulos. De modo geral, quanto melhor estiver a renda fixa e mais alta estiver a taxa Selic hoje, melhor será o resultado atingido, principalmente para fundos que possuem muitos títulos ligados ao CDI.

A queda da Selic demora um pouco para refletir em uma nova demanda, mas normalmente leva à valorização dos imóveis já existentes e ao aumento dos preços de venda e aluguel. Com o tempo, a Selic pode aumentar como resposta para controlar a inflação resultante do excesso de demanda, tornando o crédito mais caro e diminuindo o interesse pela compra de imóveis.

Os fundos de tijolo aplicam a maioria do seu patrimônio em empreendimentos físicos. Os imóveis lançados durante o período de baixa da Selic começam a ser entregues, criando uma oferta maior justamente quando a demanda está mais fraca, pressionando os preços para baixo.

Oportunidades de Investimento

Grandes construtoras costumam aproveitar esses ciclos previsíveis para adquirir terrenos e planejar lançamentos futuros. Você e seus investimentos também podem se beneficiar desses movimentos. Quando a Selic sobe e os preços dos imóveis e das cotas de fundos imobiliários caem, pode ser um bom momento para investir. É como subir na prancha no momento certo para surfar a onda sem desequilibrar.

O mercado de renda fixa oferece retornos mais atrativos, o que faz com que os investidores exijam maiores retornos da renda variável, pressionando os preços para baixo. Essa é a hora de subir na prancha. A Selic não pode ficar alta para sempre. Quando recua, facilita o acesso ao crédito e injeta dinheiro na economia para estimular o consumo, inflacionando o mercado como um todo.



Grandes construtoras aproveitam esses ciclos, muitas vezes bem previsíveis, adquirindo áreas para lançamentos futuros. O aquecimento e resfriamento da demanda criam um ambiente propício para impulsionar seus investimentos.

Importância da Diversificação

Os fundos de tijolos possuem uma dinâmica muito associada com a demanda de mercado. Quando há maior procura por imóveis, os preços de mercado se valorizam e a renda gerada por esses ativos tende a aumentar. Saber aproveitar as ondas e entender os ciclos imobiliários é crucial para uma boa estratégia de investimento.

É importante lembrar que nem todos os imóveis vivem a mesma fase do ciclo, sendo necessário avaliar fundo a fundo, região a região e imóvel a imóvel.

Pegue a sua prancha e vamos continuar! Estamos construindo o alicerce do seu conhecimento para que você possa erguer seu patrimônio de forma sólida e estratégica.



1.4 E nasce um FII!

Essa aula é rapidinha e se você lembra do processo de IPO lá do Início, aqui vai ser fácil! Já conversamos sobre as vantagens de investir em um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), seus benefícios e algumas características. Agora, vamos falar sobre a constituição de um fundo.

O que é um FII?

Em resumo, um FII é a união de recursos aportados por pessoas interessadas em investir no ramo imobiliário. Esses investidores, como eu e você, colocam seus recursos financeiros no fundo em troca de cotas, ficando a gestão do FII e a prestação de contas aos cotistas a cargo de um administrador.

Considerando que o FII não é uma empresa, mas um fundo fechado, ele deve ser constituído por meio de um Estatuto Social e administrado obrigatoriamente por uma instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Cabe ao gestor e ao administrador elaborar o Estatuto Social, com as condições que os cotistas deverão seguir e todos os procedimentos necessários à criação.

Tipos de investimentos e relação com cotistas

O FII pode fazer diferentes tipos de investimentos: comprar imóveis para alugar, comprar terrenos para construção, comprar e vender imóveis, construir imóveis para venda ou aluguel, entre outros. Além disso, os FIIs podem investir em títulos de renda fixa ligados ao ramo imobiliário, como CRIs, LCIs, LHS, LIGs, entre outros.

Quando o administrador pede autorização da CVM para que o fundo exista, a CVM autoriza sua existência. No entanto, esse FII não necessariamente precisa estar na bolsa. Ele pode ser um fundo fechado destinado a poucos grandes investidores. Mas, se o FII for para a bolsa, será feito um IPO (Oferta Pública Inicial) para que esteja disponível para diversos investidores.

Após o IPO, o FII capta os recursos e, então, começa a comprar ou investir nos ativos para executar sua estratégia. Essa compra de ativos pelo FII não é imediata e pode demorar meses. Por isso, é importante alinhar expectativas: se você participa da abertura de um FII, pode demorar algum tempo até que comece a receber dividendos de aluguéis ou juros desses imóveis.

Diferente das ações, onde você está investindo em uma empresa já existente, no IPO de um FII, ele ainda está sendo constituído. Você está comprando a ideia, a estratégia e a reputação do gestor.

Estratégias de Investimento

Cada FII tem uma vocação e o setor imobiliário oferece diversas opções de negócio:

- Compra de imóvel para alugar
- Compra de terreno para construção

- 
- Compra e venda de imóveis
 - Construção de imóvel para venda
 - Construção de imóvel para aluguel

Cada um desses negócios tem características e possibilidades de retorno diferentes. Por isso, cada fundo é um organismo muito particular e, por isso, é possível aplicar diversas estratégias de diversificação apenas investindo em FIIs.

Diferença entre IPO e Mercado Secundário

O tempo do IPO até o primeiro recebimento dos rendimentos é específico para o IPO. Se você comprou cotas de um FII no mercado secundário, ou seja, na bolsa, passando a data com, no próximo mês, você já tem direito aos rendimentos.

Agora que você entende como nasce um FII e as etapas envolvidas, está pronto para continuar sua jornada de investimentos. Bora pra próxima!



1.5 Aqui tem regras!

Nessa aula, vamos falar de algumas regrinhas e leis que regem os fundos imobiliários.

Essa é uma aula mais densa, então vou tentar ser o mais prático possível.

Vamos dividir em partes: Regras que cabem à administradora ou gestora, o que cabe ao fundo, e o que cabe, ou não, a você, cotista. Assim, você vai entender as leis, os artigos e ter mais segurança nos fundos imobiliários.

Regras da Lei 8668

A primeira lei é a [8668](#), o que ela traz de importante?

Separação de Bens: Os bens do fundo não se confundem com os bens da administradora. O que é do fundo, é do fundo. Da administradora, da administradora. Se a administradora passar por um problema de gestão, execuções financeiras ou tiver dívidas, o patrimônio do fundo não será afetado. Os bens do fundo não são da administradora e não podem ser dados em garantia.

Fundo Imobiliário: Um fundo imobiliário será estruturado através do regulamento, elaborado pela instituição administradora. O regulamento deve incluir:

- Qualificação da instituição administradora
- Ativos do patrimônio do fundo
- Taxa de ingresso, se houver
- Funcionamento do fundo
- Remuneração da administradora
- Divulgação das informações
- Despesas e encargos do fundo
- Realização de assembleias
- Subscrições
- Regras de distribuição dos rendimentos e ganhos de capital

Restrições à Administradora

A administradora tem várias restrições, incluindo:

- Não pode conceder empréstimo, adiantar renda, ou abrir crédito ao cotista
- Não pode ser fiadora ou avalista do cotista
- Não pode aplicar recursos do fundo no exterior
- Não pode usar recursos do FII para comprar cotas do próprio FII
- Não pode financiar a venda das cotas
- Não pode prometer rendimentos
- Não pode realizar operações que caracterizem conflito de interesses sem aprovação dos cotistas

Direitos e Restrições dos Cotistas

O cotista não pode:

- Exercer qualquer direito real sobre os imóveis do fundo
- Cobrar aluguel diretamente dos inquilinos dos imóveis do fundo
- Vender os imóveis do fundo

- Responder pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual do fundo
- Essas regras existem para te proteger e garantir a segurança das suas operações. Ao conhecer essas regras, você terá mais confiança para investir e não se assustará com notícias sensacionalistas.
- O importante é saber que essas regras existem para te proteger. Leia o material adicional para conhecer seus direitos e garantir a segurança do seu patrimônio.



1.6 Tipos de FII

Hora de começar a colocar os tijolos nessa base de conhecimento que você está construindo! Agora, você vai entender os diferentes tipos de Fundos Imobiliários.

Fundos de Tijolo

O fundo de tijolo investe em imóveis propriamente ditos. Vamos conhecer alguns exemplos:

- **Fundos Logísticos:** Investem em galpões onde são armazenados produtos de grandes redes de varejo e e-commerce. Essas grandes empresas alugam esses galpões, o que é vantajoso tanto para as empresas quanto para os cotistas de FIIs.
- **Hospitais, Escolas, Agências Bancárias e Hotéis:** Seguem a mesma lógica dos fundos logísticos. A operadora aluga o espaço do fundo imobiliário, reduzindo custos e focando no seu negócio principal.
- **Shopping:** Ativos muito interessantes pela diversificação de lojistas. A diversificação de lojistas dilui o risco de inadimplência e os shoppings estão geralmente localizados em regiões atrativas.
- **Lajes Corporativas:** Prédios empresariais bem localizados em áreas comerciais importantes. Se tudo der errado, esses prédios podem ser convertidos para outros usos, como apartamentos.
- **Fundos de Desenvolvimento:** Compram terrenos, constroem prédios e vendem os apartamentos. Semelhante à atividade de uma construtora, mas com maior risco devido à volatilidade do mercado imobiliário.

Fundos de Papel

Os fundos de papel, ou fundos de recebíveis, investem em títulos de renda fixa do mercado imobiliário, como CRIs e LCIs. Esses fundos recebem os juros desses investimentos. A grande diferença está nos recebimentos:

CRI sob encomenda: A CRI é feita sob encomenda para o fundo, o que resulta em maiores juros do que investir diretamente na CRI.

Diversificação: O fundo imobiliário pode ter dezenas de CRIs diferentes, diluindo o risco na sua carteira.

Fundos Híbridos

Investem tanto em papel quanto em tijolo, combinando as características de ambos os tipos de fundos.

Fundos de Fundos (FoFs)

Investem em outros fundos imobiliários. Embora possa haver uma desvantagem devido à dupla cobrança de taxa de administração, esses fundos podem ser uma boa opção para quem confia na estratégia do gestor.



Os melhores setores para investir são: logístico, shopping, laje corporativa e recebíveis. Se você tiver bons FIIs nesses setores, já terá uma boa carteira.

Esta aula é muito importante para que você consiga montar uma carteira bem diversificada em termos de risco e tipo de fundo. Revisite a aula, olhe o material adicional e não deixe de tirar suas dúvidas na comunidade. Vou deixar aqui no material da aula o [link da B3 com todos os FIIs listados](#), onde você pode clicar em cada um deles e saber mais sobre o fundo.



1.7 Ganhando com FIIs

Chegou a hora de falar sobre dinheiro! Vamos explorar os rendimentos dos fundos imobiliários (FIIs) e entender como você pode ganhar com esses investimentos.

Isenção de Impostos

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos FIIs são isentos de Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza. Para que essa isenção seja válida, três critérios devem ser atendidos simultaneamente:

- O fundo deve ter suas cotas negociadas na bolsa ou no mercado de balcão organizado.
- O fundo precisa ter no mínimo 50 cotistas.
- Os cotistas devem possuir menos de 10% das cotas do fundo.

A lei também estabelece que o fundo tem a obrigação de distribuir no mínimo 95% dos seus lucros apurados semestralmente. No entanto, a maioria dos fundos distribui os rendimentos mensalmente.

Tipos de Rendimentos

Dividendos: Distribuição de no mínimo 95% do lucro líquido do fundo semestralmente. Em julho e janeiro, é comum haver um pagamento maior devido à distribuição do excedente semestral.

Amortização: Pagamento referente à devolução do capital investido inicialmente, decorrente da venda de um ativo do fundo ou do término do prazo do fundo.

Valorização das Cotas: Outra forma de ganhar dinheiro com os FIIs é pela valorização das cotas, o que aumenta o patrimônio. O preço das cotas dos FIIs é bem menos volátil que o das ações, tornando-os uma opção mais estável para quem busca uma remuneração mensal. As oscilações de preço das cotas não alteram a distribuição dos dividendos, que está relacionada aos lucros gerados pelo fundo.

Riscos dos FIIs

Como todos os investimentos, os FIIs têm riscos. Vamos relembrar os três riscos básicos dos investimentos:

Risco de Crédito: Risco de inadimplência ou calote.

Risco de Mercado: Oscilação do preço da cota devido às expectativas de curto prazo do mercado.

Risco de Liquidez: Risco de não conseguir vender suas cotas quando desejar, especialmente em FIIs menores.

Riscos específicos dos FIIs

Vacância: A possibilidade de o imóvel ficar desocupado (Vacância Física) ou períodos de carência/manutenções que interrompem o fluxo de renda (Vacância Financeira).



Risco Legal: Mudanças nas leis e regulamentos que podem afetar os FIIs, como a possibilidade de tributação.

Risco de Concentração: Dependência excessiva de poucos locatários ou imóveis.

Risco de Localização: Problemas específicos da área onde o imóvel está localizado.

Entender esses riscos é fundamental para investir com segurança. Vamos continuar a aprofundar nosso conhecimento nos FIIs nas próximas aulas para garantir o máximo de rendimentos.



1.8 O que tem nesse FII?

Hoje, vamos falar sobre um aspecto fundamental dos fundos imobiliários: a composição de sua carteira. Não da sua carteira ou da minha, mas a do fundo. Entender a composição de um FII é crucial para tomar decisões informadas para a sua carteira de investimentos.

Composição da Carteira de um FII

Dentro de cada fundo pode haver dezenas e até centenas de ativos. Vamos entender alguns componentes que encontramos na carteira de um FII:

Dinheiro em Caixa: Os fundos imobiliários sempre mantêm uma parte de seu capital em caixa como reserva de emergência ou para a aquisição de novos ativos.

Após uma subscrição, emissão ou venda de ativos, o fundo pode ter uma quantia significativa em caixa, pronta para ser utilizada em novas aquisições.

Para FIIs de tijolos

Ativos Imobiliários: Os imóveis são as propriedades do fundo que geram rendimentos através da locação.

Ao analisar um fundo de tijolo, é importante olhar quais são essas propriedades, onde estão localizadas, qual o uso, se tem apenas um inquilino ou vários, e como foram firmados os contratos de locação desses imóveis.

Contratos de Locação

Contrato Normal: Regras bem estabelecidas e regidos pela Lei nº 12.112/2009.

Contratos Atípicos: Usados em acordos "built to suit" (BTS), onde o imóvel é adaptado para um negócio específico. Esses contratos têm duração mais longa (geralmente acima de 10 anos) com reajustes anuais pela inflação.

Para FIIs de recebíveis

Fundos de Recebíveis Imobiliários: Incluem títulos de dívidas imobiliárias como CRIIs, LCIs, LIGs e outros instrumentos.

O gestor escolhe esses títulos para gerar rendimentos para os cotistas.

Cotas de outros Fundos: Em caso de fundos de fundos (FoFs), a composição pode incluir cotas de outros FIIs para diversificar e melhorar a remuneração dos cotistas.

Avaliação do Patrimônio Líquido

Para avaliar se o preço da cota no mercado está caro ou barato em relação ao patrimônio do fundo, é importante conhecer o patrimônio líquido. Aqui está a fórmula para calcular:

$$\text{Patrimônio Líquido} = (\text{Dinheiro em Caixa} + \text{Valor dos Ativos}) - \text{Despesas}$$

Dividindo o patrimônio líquido pelo número de cotas do fundo, chegamos ao Valor Patrimonial (VP), que representa quanto cada cota realmente vale.

Indicador P/VP (Preço sobre Valor Patrimonial): O P/VP é fundamental para avaliar se uma cota está cara ou barata:



P/VP = 1: A cota está sendo negociada exatamente pelo seu valor patrimonial.

P/VP > 1: A cota está com ágio, ou seja, o preço dela no mercado está acima do valor patrimonial.

P/VP < 1: A cota está com desconto, ou seja, mais barata que o valor patrimonial.

Exemplo Prático:

Preço da cota na bolsa: R\$ 150

Valor patrimonial da cota: R\$ 110

$P/VP = 150 / 110 = 1,36$ (A cota está com um preço 36% acima do valor patrimonial, está cara).

Se essa cota de R\$150 fosse de um FII com VP de R\$170:

$P/VP = 150 / 170 = 0,88$ (A cota vale 12 pontos percentuais a mais do que o preço de venda, está barata).

Embora o P/VP seja um bom indicador, ele nunca deve ser analisado isoladamente. Os imóveis dos fundos são reavaliados geralmente uma vez por ano, o que pode desatualizar o valor patrimonial. Em fundos de papel, pode haver defasagem entre a data do relatório e a data de compra das cotas.

Há muito mais para observar na composição de um FII, e é isso que vamos explorar no próximo módulo.

Módulo 2





Abertura

Muita informação, né? Mas calma, foca aqui. É importante lembrar que, na plataforma Me Poupe+, você pode rever esse curso quantas vezes quiser, no seu ritmo. O importante é que você vá incorporando esses tijolinhos na construção do seu conhecimento.

Neste módulo, vamos aprofundar a nossa análise dos fundos imobiliários. Vamos explorar:

- **Relatórios gerenciais:** Essenciais para entender a performance e a estratégia do fundo, o que tem nele, e como ele se encaixa na sua carteira.
- **Informes mensais:** Fornecem uma visão atualizada sobre a saúde financeira e operacional do fundo.
- **Outras informações importantes:** Todos os aspectos que influenciam a tomada de decisão sobre incluir ou não um fundo na sua carteira.
- **Importância dos relatórios e informes:** Esses elementos são cruciais para que você possa fazer uma avaliação detalhada. Nosso objetivo é te capacitar para analisar os fundos imobiliários de maneira crítica e assertiva.

Vamos juntos nessa jornada de aprofundamento! Na próxima aula, começaremos a dissecar cada um desses relatórios e informes, entendendo como interpretar os dados apresentados.



2.1 Relatos de um FII

Agora que você já tem uma boa base sobre o que são fundos imobiliários, vamos nos aprofundar na análise dos relatórios gerenciais.

Acesso aos relatórios

Como eu consigo os relatórios dos FIIs? O processo é o mesmo que já te mostrei no curso inicial com as ações. Digite o código do FII + RI (Relação com Investidores) no Google.

Os relatórios são ferramentas essenciais para qualquer investidor em fundos imobiliários. É através deles que você obterá as informações necessárias para avaliar a saúde financeira e o desempenho do fundo.

O que observar em um relatório?

Comentário do Gestor: Normalmente, os relatórios trazem um comentário ou carta do gestor com um contexto do mês. Aqui você percebe o posicionamento da gestão sobre o desempenho do fundo, o mercado imobiliário e as expectativas futuras. Uma boa gestão se comunica de forma clara e transparente, o que é um sinal positivo para quem está investindo.

Receitas e Despesas: Na Demonstração de Resultados, você encontrará detalhes sobre as fontes de receita do fundo, como aluguéis e juros, bem como as despesas, que podem incluir custos de administração, honorários de advogados, impostos e custos de avaliação de imóveis.

Entender de onde vem a receita do fundo é crucial. Isso inclui saber a duração dos contratos de aluguel, a estabilidade dos inquilinos e outras fontes de rendimento.

Detalhamento dos Imóveis: O relatório fornece informações sobre os rendimentos, desempenho do fundo e composição dos imóveis, como localização, tipo de imóvel e características.

Contratos de Locação:

Contrato Normal: Regras bem estabelecidas e regidos pela Lei nº 12.112/2009.

Contratos Atípicos: Usados em acordos "built to suit" (BTS), onde o imóvel é adaptado para um negócio específico. Esses contratos têm duração mais longa, com reajustes anuais pela inflação.

Relatórios Gerenciais Mensais

Esses relatórios são mais acessíveis e didáticos, geralmente com gráficos, fotos e uma explicação clara dos acontecimentos do mês.

Relatórios Trimestrais: Mais técnicos e contêm informações contábeis, fornecendo uma visão detalhada e menos visual do desempenho do fundo.

Indicadores Importantes:

Cap Rate (Taxa de Capitalização): Mede o retorno sobre o capital investido pelo fundo. Por exemplo, se um fundo compra um imóvel por R\$10 milhões e recebe R\$1 milhão de aluguel por ano, o Cap Rate é de 10%.



Um Cap Rate mais alto pode indicar um retorno melhor, mas também pode estar associado a um risco maior. Quanto maior a qualidade do imóvel, menor o risco e, consequentemente, menor o retorno exigido.

Um imóvel na Avenida Faria Lima em São Paulo pode ter um Cap Rate de 6% a 7%, enquanto um imóvel em um bairro mais afastado pode ter um Cap Rate de 10% devido ao maior risco de vacância.

Comparação com Títulos Públicos: Relatórios costumam comparar o Cap Rate com um título público, como NTN-B (Tesouro IPCA+ com juros semestrais). O fundo pode ter como objetivo uma performance 3 pontos percentuais superior ao NTN-B.

Ao analisar um relatório, busque:

Comentário da Gestão: Compreender a estratégia do fundo e sua adaptação às condições de mercado.

Receitas e Despesas: Identificar se o fundo está gastando mais do que deveria ou se está gerando receita de forma eficiente.

Cap Rate e Comparações: Avaliar a rentabilidade das aquisições do fundo.

Com essas informações dos relatórios gerenciais, você terá uma base sólida para decidir se um fundo é adequado para sua carteira de investimentos.

Vamos nos aprofundar mais nesses tópicos nas próximas aulas. Foca aqui para uma análise mais aprofundada.



2.2 Quem gera o FII

Vamos seguir aqui com nossa foquinha, mergulhando na análise de fundos imobiliários. Agora, vamos focar na gestão desses fundos, um aspecto crucial que pode determinar o sucesso ou fracasso do seu investimento.

Objetivos da Gestão

A gestão, que em resumo é quem toma as decisões sobre os investimentos do fundo imobiliário, tem dois principais objetivos:

Entregar resultados ao investidor: Maximizar o retorno sobre o investimento através de aluguéis, venda de ativos ou outras receitas.

Algumas gestoras adotam estratégias mais arrojadas, fazendo trades de títulos e imóveis para maior entrega de resultados. Essa estratégia estará sempre ligada ao risco associado ao fundo e, consequentemente, ao seu retorno.

Fornecer subsídios para nortear decisões: Fornecer informações claras e detalhadas sobre o desempenho do fundo, as estratégias adotadas e as perspectivas futuras. Os relatórios são a principal ferramenta de comunicação entre a gestão do fundo e os cotistas. Uma boa gestão se comunica de forma clara e transparente, especialmente para investidores iniciantes.

Avaliando a Gestão

Alguns pontos que você deve prestar atenção ao avaliar a gestão de um fundo imobiliário:

Clareza na exposição dos dados: Detalhes sobre cada ativo que compõe o fundo.

Nos fundos de tijolo, informações sobre vencimento de contratos de locação, índices de reajuste aplicados e tipos de contrato.

Nos fundos de recebíveis, detalhes sobre os devedores, prazos de pagamento e índices de reajuste dos títulos.

Transparência e comunicação: Gestoras que se comunicam bem e de forma transparente tendem a ser mais confiáveis.

Verifique se o fundo possui um site bem estruturado e fácil de navegar, com informações atualizadas e formas de contato direto.

Relação de confiança: Avaliar a gestão é subjetivo e você desenvolverá essa habilidade ao ler relatórios e comentários de gestores.

Baixe os relatórios dos dois maiores gestores e dos maiores fundos de cada segmento para começar. Esses grandes FIIs são um porto seguro para quem está começando.

Avaliando o apetite ao risco: Uma forma de avaliar o apetite ao risco da gestão é pela alavancagem.

Alavancagem

Uso de recursos de terceiros para aumentar os retornos do fundo, o que também aumenta o risco.



Um fundo pode ficar alavancado ao emitir uma CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) para comprar um imóvel sem ter o dinheiro necessário no caixa. A alavancagem aumenta a exposição ao risco do fundo, pois se o aluguel não for recebido, a dívida ainda precisará ser paga.

Níveis de Alavancagem:

Alavancagem de até 30% do patrimônio é aceitável.

Passou disso até uns 50%, o fundo está bastante exposto ao risco.

Passou de 50%, melhor deixar passar, principalmente se você está iniciando nesse mundo de investimentos

Comece a analisar os relatórios mensais, preste atenção nos detalhes e, gradualmente, você entenderá melhor como a gestão afeta o desempenho do fundo. Essa é uma habilidade que você vai desenvolver com treino e dedicação. Vamos continuar explorando esse tema.

2.3 Tem eventos nos FIIs também!

Vamos falar sobre os eventos nos FIIs, os IPOs e as emissões. Hoje, vamos aprofundar o assunto, focando em como identificar possíveis armadilhas e avaliar se realmente vale a pena investir nessas oportunidades ou se é melhor ficar de fora.

Diferença entre IPO e emissão

IPO (Initial Public Offering): A primeira oferta pública de um fundo imobiliário. É quando ele capta recursos pela primeira vez no mercado.

Emissões: Ofertas subsequentes de cotas. Aqui, o fundo já está em operação e quer captar mais recursos.

Por que um FII capta dinheiro?

Os gestores e administradores são remunerados com base no patrimônio total do fundo. Eles recebem uma porcentagem em cima do patrimônio que administram, o que significa que quanto maior o fundo, mais eles ganham.

Para os investidores, esses eventos são interessantes porque, ao captar dinheiro e adquirir mais imóveis, o fundo está diluindo os riscos e diversificando os ativos.

Quanto mais diversificado o fundo, menor o risco de vacância em fundos de tijolo e de crédito, especialmente em fundos de recebíveis.

Processo de captação

Os FIIs, por lei, têm que distribuir 95% do seu lucro para os cotistas, não podendo fazer caixa para comprar novos imóveis. A forma de fazer isso é emitir novas cotas e captar mais recursos para expandir o fundo.

Custos dos IPOs e Emissões: Os IPOs e as emissões são processos complexos e têm um custo elevado, incluindo:

- Comissionamento pago para agentes autônomos e corretoras que realizam a distribuição desses ativos.
- Taxas da Bolsa de Valores e da CVM.
- Custos dos processos legais.

Esses custos são incorporados ao preço da cota na emissão, resultando em um preço final que pode ser superior ao valor patrimonial. Por isso, é importante aprender a avaliar se vale a pena participar dessas emissões.

Avaliação de IPOs e Emissões

IPO: Uma boa estratégia é esperar o IPO e ver como o mercado vai precificar o fundo. É normal que a cota caia um pouco após o IPO, aproximando-se do valor patrimonial.

Emissões: Fique atento se a emissão é feita abaixo do valor patrimonial. Em geral, vale a pena entrar em uma emissão quando há um desconto de 5% a 10% do valor de mercado.



Destinação dos recursos

Avalie qual a destinação que o fundo vai dar para o dinheiro captado, quais as aquisições planejadas e o que o fundo espera alcançar. Isso será detalhado nos documentos de emissão.

Processo de captação e intervalo até dividendos

Lembre-se de que ao participar de uma emissão, há um processo de captação de recursos e um intervalo até que o fundo adquira os ativos. Pode levar alguns meses até que esse processo resulte em dividendos.

Sobras de Subscrição: Sobras ocorrem quando os direitos de subscrição não são exercidos por todos os cotistas. Elas são oferecidas aos participantes da subscrição, podendo gerar oportunidades adicionais de compra. No entanto, sobras podem ser um ponto de alerta. Se houver muitas sobras, pergunte-se por que e como o mercado está vendendo essa captação ou o desempenho desse FII.

Espero que essa aula tenha te aguçado para avaliar IPOs e emissões com um olhar mais crítico e sempre em busca do melhor para sua carteira. Bora seguir a nossa trajetória e falar um pouquinho sobre as questões tributárias envolvidas nesse universo. Na próxima aula, nosso foco é no Leão.

2.4 Quando os FIIs encontram o Leão

Nossa foca encontrou o leão, mas calma que meu foco aqui é deixar tudo muito simples e explicado pra você. Vamos entender como declarar e pagar seus investimentos em FIIs no seu imposto de renda de forma correta e eficiente.

Declarar imposto é diferente de pagar imposto. Declarar o imposto de renda é simplesmente enviar informações sobre suas transações e seu patrimônio para a Receita Federal. A declaração é anual, feita em maio, enquanto o pagamento de imposto é mensal e ocorre quando há lucro.

Declaração Anual

Todos os anos, em maio, você precisa incluir suas informações no aplicativo ou programa do IR.

Pagamento Mensal

Você só paga imposto se tiver lucro. O pagamento de imposto sobre FIIs é mensal. Fez operações naquele mês e teve lucro? Tem imposto devido.

Nos FIIs, o rendimento é isento, mas a venda e o ganho de capital sobre essa venda não são. Se você comprou uma cota de um FII por R\$ 100 e vendeu por R\$ 110, teve um ganho de capital de R\$ 10, sobre o qual o imposto vai incidir.

Apuração do Imposto

A apuração do imposto é na venda. Quando você vende com lucro, deve calcular e pagar o imposto. Nos FIIs, não existe um limite de isenção como nas ações.

Todos os meses, calcule o lucro ou prejuízo das suas vendas. Se houver lucro, pague o imposto até o último dia útil do mês subsequente. A alíquota para fundos imobiliários é de 20%.

Se você teve prejuízo, pode acumulá-lo para abater de lucros futuros. Prejuízo de FII abate de lucro de FII; prejuízo em ações, abate lucro de ações.

Para calcular o preço médio das compras dos FIIs, pegue as informações das suas notas de corretagem. Nas compras, os emolumentos e taxas devem ser somados ao custo de aquisição. Na venda, esses custos são subtraídos.

Exemplo de Cálculo do Preço Médio:

Primeira compra: 10 cotas de POUP11 a R\$ 100 + R\$ 5 de taxas.

$$PM = (10 \times R\$ 100) + R\$ 5 / 10 = R\$ 100,50.$$

Segunda compra: 20 cotas de POUP11 a R\$ 105 + R\$ 5 de taxas.

$$PM = (20 \times R\$ 105) + R\$ 5 / 20 = R\$ 105,25.$$

Para calcular o preço médio ponderado:

$$PM = (10 \times R\$ 100,50) + (20 \times R\$ 105,25) / 30 = R\$ 103,67$$



Nas vendas, subtraia os emolumentos e taxas. Se o lucro for positivo, calcule o imposto.

Exemplo:

Venda de 10 cotas de POUP11 a R\$ 108 + R\$ 5 de taxas.

Lucro = $(10 \times \text{R\$ } 108) - \text{R\$ } 5 - (10 \times \text{R\$ } 103,67) = \text{R\$ } 38,30$.

Imposto = Lucro x 20% = R\$ 38,30 x 0,2 = R\$ 7,66.

Considerações Especiais

Subscrições: Anote as subscrições que participou. Vendeu o direito de subscrição?

Pague imposto de 15%.

Declaração anual: Reúna os informes de rendimentos e o relatório de custódia. Declare a posição em 31/12 na aba "Bens e Direitos", dividendos recebidos na aba "Rendimentos Isentos e Não Tributáveis", e lucro ou prejuízo das operações na aba "Operações com Fundos Imobiliários e FIIsAgro".

Entender as questões tributárias é essencial para maximizar seus investimentos em FIIs. Vamos encerrar este módulo explicando o que é FIAGRO na próxima aula.

2.5 Fiagro

Vamos explorar o FIAGRO, um tipo de fundo de investimento que se assemelha aos fundos imobiliários, mas com foco no agronegócio. Vamos entender o que são, como funcionam e quais são as particularidades desse tipo de investimento.

O que são os Fiagro?

Os Fiagro surgiram na bolsa em 2021, após uma modificação na lei que permitiu a criação de fundos de investimento em cadeias produtivas agroindustriais. Embora não sejam exatamente fundos imobiliários, possuem características semelhantes, sendo por isso considerados "primos" dos FIIs.

Semelhanças com os FIIs

Dividendos: Os Fiagro também podem pagar dividendos, que são isentos de impostos devido aos benefícios concedidos aos setores imobiliários e do agronegócio.

Tributação na Venda: A tributação na venda é semelhante à dos FIIs, ocorrendo da mesma forma.

Investimentos dos Fiagro

Esses fundos investem em diversos elos da cadeia produtiva agroindustrial. Não se limite a pensar apenas em fazendas. Os Fiagro atravessam todas as fases da produção agroindustrial, podendo investir em:

- Produção de Sementes
- Fazendas
- Indústrias de Processamento de Alimentos
- Cadeia de Distribuição
- Armazenamento em Silos

Análise dos Fiagro

A análise dos Fiagro é muito semelhante à dos FIIs, com foco em:

- Números e Diversificação de Ativos
- Perfil do Gestor
- Momento do Ciclo Econômico

No entanto, a diferença é que ao invés de observar o ciclo imobiliário, você deve direcionar sua análise para:

- Safras e Entressafras
- Preço das Commodities
- Mercado Nacional e Internacional

Composição dos Fiagro

Imóveis Rurais: Aquisição e locação de fazendas, silos e outros imóveis rurais.

Participação em Sociedades: Propriedades ou agroindústrias, podendo incluir participações em empresas do setor listadas na bolsa.

Papéis: Recebíveis do Agronegócio, como CRA (Certificado de Recebíveis do Agronegócio) e LCA (Letra de Crédito do Agronegócio).



Avaliação de Riscos

É importante olhar para a composição de ativos do fundo e avaliar o risco de crédito do locatário (produtor ou empresa). Grandes empresas têm menor risco de crédito, enquanto pequenas empresas têm maior risco. Além disso:

Diversificação de Empreendimentos: Diversificação de recebíveis e emissores.

Indicadores dos Títulos: IPCA, IGPM, CDI.

As ferramentas e métricas utilizadas para avaliar os Fiagro são muito semelhantes às dos FIIs, oferecendo uma boa opção para quem deseja investir no setor agroindustrial.

Nessa nossa jornada, já olhamos para o mercado, para fora dos muros, para fundos imobiliários e agora para o agro. No próximo módulo, vamos focar nas melhores estratégias para a sua carteira de investimentos.

Módulo 3





Abertura

Agora chegamos no módulo que vai reunir tudo o que você aprendeu até aqui e aplicar diretamente na sua carteira de investimentos. A partir de agora, vamos aprender como fazer os cálculos para responder a grande pergunta: Qual FII eu compro?

Vamos explorar os métodos e cálculos necessários para selecionar os melhores fundos imobiliários para a sua carteira.

Prepare-se, pois temos muito conteúdo enriquecedor pela frente. Vamos abordar tópicos fundamentais que vão te capacitar a tomar decisões de investimento mais seguras.

Bora lá, porque temos muito a aprender e aplicar para enriquecer ainda mais sua jornada de investimentos! Vamos começar?



3.1 Vamos falar de premissas

Vamos falar sobre o tal do valuation, ou valoração. Em poucas palavras, é definir o valor de alguma coisa. E esse é um assunto bem denso, mas nessa aula, eu vou te ensinar as bases e o que você precisa saber para se aprofundar nesse valuation, ok?

O que é Valuation?

Valuation é o termo em inglês para avaliação de empresas e determinação do preço justo. O preço justo é quanto aquele ativo deveria valer, baseado em seu patrimônio e fluxo de caixa.

Conceito de Valor Presente

O valuation se baseia no valor atual do ativo e nos retornos futuros esperados, trazendo esses valores ao valor presente. Trazer ao valor presente significa pegar os retornos futuros, somá-los e aplicar um desconto para refletir o risco de não alcançar esses retornos.

Exemplo:

Se a cota de um FII deveria valer R\$ 200 no futuro, mas há um risco de não alcançar esse valor, aplicamos um desconto (por exemplo, 20%), resultando em um preço justo de R\$ 160. Se o preço atual no mercado estiver abaixo desse valor, é uma boa opção de compra; se estiver acima, pode ser melhor avaliar outras opções.

Métodos de Valuation para FIIs de Tijolo

Método Evolutivo: Quanto custa para reconstruir um imóvel igual.

Estima o custo de construção, fornecendo uma base para o valor do imóvel.

Método Comparativo: Compara com a média dos valores de imóveis na mesma região com características semelhantes.

Avalia o valor baseado em imóveis parecidos na mesma área.

Método do Fluxo de Caixa Descontado (DCF): Pega todos os retornos futuros esperados e os traz a valor presente. Considera o Tesouro IPCA+ como referência e aplica uma taxa de crescimento e um prêmio de risco.

Detalhando o método do Fluxo de Caixa Descontado

Tesouro IPCA+: Utiliza a taxa do Tesouro IPCA+ como base de comparação (por exemplo, IPCA+ 6,32%).

Taxa de Crescimento: Estima o crescimento dos dividendos dos FIIs, geralmente corrigido pela inflação (3% a 4%).

Prêmio de Risco: Determina quanto a mais você espera receber em relação ao investimento livre de risco (Tesouro IPCA+). Taxas realistas variam conforme o tipo de FII:

Shopping: 2%

Logística: 3%

Lajes Corporativas: 4%



Aplicação Prática

Coletar Dados:

Tesouro IPCA+ taxa

Taxa de Crescimento

Prêmio de Risco

Calcular o Valor Presente:

Utilize a taxa do Tesouro IPCA+ e adicione o prêmio de risco para calcular a taxa de desconto. Traga todos os fluxos de caixa futuros a valor presente usando essa taxa de desconto.

Vamos coletar esses dados e aprender a fazer os cálculos. Faça uma pausa, tome uma água, um café e eu te espero na próxima aula para aplicarmos o método do fluxo de caixa descontado e entender como calcular o valuation dos seus FIIs.



3.2 Avaliando os FII de tijolo

Vamos colocar a mão na massa do valuation, pensando em valuation de tijolo e usando as premissas que aprendemos na aula passada. Para isso, vamos usar uma planilha que vai te auxiliar no cálculo do valuation, ou valor justo, de um fundo imobiliário.

Passo a passo do Valuation

Prêmio de risco do Cap Rate: Associe a cada tipo de ativo ou fundo imobiliário que está analisando (shopping, logístico, laje corporativa, etc.). Utilize sites como FIIs.com.br, Status Invest para obter essas informações.

Cap Rate Terminal: O cap rate terminal é o somatório do prêmio de risco do cap rate mais a taxa do Tesouro IPCA (2035). Isso nos dá uma ideia do retorno mínimo que queremos, considerando a taxa do Tesouro IPCA+ e o prêmio de risco adicional para refletir os riscos específicos do setor.

Taxa de Desconto: Aplicamos um prêmio de risco extra para calcular a taxa de desconto total. Quanto maior o risco, maior o retorno exigido. Por exemplo, se a taxa do Tesouro IPCA+ é 6,32% e o prêmio de risco do setor é 3%, somamos essas taxas para obter a taxa de desconto de 9,32%.

Premissas de Crescimento

Taxa de Crescimento: Utilize uma taxa próxima à inflação para fundos de tijolo com contratos corrigidos pelo IPCA. Considere uma taxa de crescimento de 4%.

Cenário de Crescimento: Pode ser constante ou variável. No crescimento constante, assumimos que o dividendo crescerá todos os anos à taxa de 4%. No crescimento variável, ajustamos a taxa de crescimento conforme as previsões econômicas.

Recapitulando

Para fazer o valuation de um fundo de tijolo, você precisa das seguintes informações:

- Preço do Fundo
- Valor do Dividendo Médio
- Taxa de Correção do Dividendo

Utilize essas informações para calcular o retorno, aplicando a taxa de correção do dividendo (geralmente a inflação) e ajustando conforme necessário.

Na próxima aula, vamos falar sobre valuation de fundo de papel. Se você tiver dúvidas, leve-as para a comunidade. Volte quantas vezes precisar e simule na planilha até se sentir confortável com os cálculos.

3.3 Avaliando os FII de papel

Vamos focar no valuation dos fundos de papel. Você já está familiarizado com os conceitos, então vamos direto para a planilha dessa aula, que está disponível para download. Vamos fazer com calma, e depois você pode treinar e colocar suas dúvidas na comunidade.

Atualizando informações

Para realizar o valuation de fundos de papel, precisamos atualizar os indicadores macroeconômicos como CDI, IPCA, IGP-M, IGP-D, INPC, entre outros. Esses índices podem ser encontrados no Boletim Focus ou nos sites das instituições que calculam esses índices, como o IBGE e a Fundação Getúlio Vargas.

Além disso, precisamos do valor patrimonial, da cotação e das despesas do fundo, que podem ser encontrados no relatório gerencial ou nas demonstrações financeiras da gestora.

Valuation

Dividendo por categoria de título: Calculamos o valor do dividendo anual por cada categoria de título. Para obter o dividendo mensal, basta dividir por 12 meses.

Valor justo da cota: Com todos os dados compilados, teremos a taxa ponderada de remuneração do FII de papel. Dividimos o valor do dividendo projetado por essa taxa ponderada para obter o valor justo da cota.

Simulação de cenários: Podemos simular vários cenários de dividendos e o valor justo para cada cenário.

Expectativa de crescimento: Calculamos a expectativa de crescimento pegando o valor justo encontrado, retirando o valor da cota atual e dividindo pelo valor justo.

FII contendo cotas de outros fundos

Se o fundo contém cotas de outros fundos, colocamos a porcentagem da carteira composta por outros fundos e a rentabilidade obtida dessa fatia.

A planilha nesta aula é uma ferramenta poderosa para simular diferentes cenários de dividendos e valores justos das cotas. O importante é se familiarizar com os conceitos e as ferramentas. Baixe vários relatórios e tente fazer o valuation.

Essa aula é densa, mas leva sua análise para o uso de ferramentas profissionais. Pintou dúvida? Anota e leva lá na comunidade.



3.4 Hora de comprar!

Os fundos imobiliários (FIIs) têm comportamentos distintos, principalmente quando comparamos os fundos de tijolo com os fundos de papel. É crucial ter na sua carteira uma diversificação entre esses dois tipos de fundos para equilibrar os retornos ao longo do tempo, considerando os diferentes momentos econômicos.

Diferenças entre Fundos de Tijolo e Fundos de Papel

Fundos de Tijolo: Investem diretamente em imóveis.

Tendem a valorizar os aluguéis e os próprios imóveis quando a economia está em crescimento, pois a demanda por imóveis comerciais de qualidade aumenta.

Em um cenário de economia aquecida, as empresas aumentam a produção e precisam de mais espaço, elevando os preços dos aluguéis devido à oferta limitada.

Fundos de Papel: Investem em títulos lastreados em imóveis, como CRIIs e LCIs. São fortemente influenciados por índices como IPCA, IGPM e CDI. Performam melhor quando a economia está desaquecida, com inflação e SELIC altas, pois seus rendimentos aumentam.

Importância da Diversificação

Fundos de Tijolo: Valorizam seus ativos e aluguéis em uma economia aquecida.

Fundos de Papel: Têm rendimentos melhores em uma economia desaquecida, mas o valor patrimonial tende a não crescer significativamente, pois distribuem quase todo o lucro recebido.

Combinação na Carteira: A diversificação entre fundos de tijolo e papel ajuda a equilibrar a carteira, aproveitando as vantagens de ambos os tipos de fundos em diferentes cenários econômicos.

Considerações sobre valorização e Juros compostos:

Fundos de Papel: Distribuem praticamente todo o lucro, mantendo o valor patrimonial estável. Não há efeito de juros compostos, pois os juros recebidos são distribuídos aos cotistas.

Operações de Trade: Para contrabalançar, pode ser necessário fazer operações de trade na carteira, comprando e vendendo ativos para capturar ganhos de valorização. Isso exige experiência e envolve custos tributários.

Relação com os Ciclos Econômicos

Quando as taxas estão altas, os fundos imobiliários tendem a estar desvalorizados, apresentando boas oportunidades de compra. Quando as taxas do Tesouro caem, os fundos imobiliários se valorizam, tornando-se mais caros. Este é o momento de vender, na teoria. Claro que esses são comportamentos teóricos e que quando você investe esse conhecimento pode nortear decisões em uma análise mais ampla da conjuntura.

Acompanhar os ciclos econômicos é crucial para ajustar sua carteira conforme necessário. Movimentos são lentos e os FIIs têm uma menor volatilidade por característica. A diversificação entre fundos de tijolo e papel traz mais equilíbrio e segurança para sua carteira.



Espero que essa aula tenha ajudado a entender como os fundos de tijolo e papel se comportam em diferentes cenários econômicos e a importância de uma carteira diversificada. Na próxima aula, continuaremos a explorar esses conceitos para ajudar você a entender como eventos específicos podem definir seu aporte.

3.5 Eventos específicos e suas compras

Os preços e movimentos no mercado de fundos imobiliários permitem diversas estratégias de negociação. Vamos entender algumas delas, começando pela dinâmica dos preços durante uma emissão.

Estratégias de Negociação

IPO (Initial Public Offering): Durante um IPO, o fundo capta dinheiro dos investidores, mas ainda não teve tempo de comprar os ativos. Há um processo de diligência para garantir que os ativos sejam bons e sem pendências.

Comprar um FII em um IPO pode resultar em custos adicionais devido às despesas de abertura. Após o IPO, os preços podem ser mais baixos, criando uma oportunidade de compra.

Se o fundo for bom, com a compra dos ativos e início da distribuição dos dividendos, os preços devem se recuperar.

Emissões Subsequentes (Follow On): Durante uma emissão subsequente, é comum haver uma diferença entre o preço de emissão e o preço de mercado. Um bom desconto de 5% a 10% em relação ao preço de mercado pode ser uma boa oportunidade. É crucial analisar o que o fundo fará com o dinheiro captado e suas expectativas de valor.

Flipagem

Venda no primeiro dia de negociação: A flipagem é a venda das cotas no primeiro dia de negociação após a emissão. Os investidores compram cotas na emissão por um preço fixo e vendem no primeiro dia de negociação para obter lucro imediato.

Pressão vendedora: Esse movimento pode causar uma queda no preço devido ao aumento da pressão vendedora.

Oportunidade de compra: Mesmo que o preço caia, se o fundo tiver ativos de qualidade, as cotas tendem a se recuperar no longo prazo.

Resumo das Estratégias

IPO: Pague pela cota com ágio, considerando os custos da emissão.

Melhor aproveitar as quedas nos preços após o IPO para comprar mais barato.

Emissões subsequentes: Busque um desconto significativo para entrar. Analise a alocação dos recursos captados.

Flipagem: Considere vender no primeiro dia de negociação para realizar lucros rápidos. Aproveite os dias após a integralização das cotas para comprar a preços reduzidos.

O mais importante é a qualidade do fundo e a tendência de valorização no longo prazo. Continue acompanhando os ciclos econômicos e ajustando sua carteira conforme necessário.

Espero que este módulo tenha te ajudado a entender as diferentes estratégias de negociação em FIIs e como você pode aproveitá-las para maximizar seus retornos.

