

Artigo nº 4

Investidor de imóvel Físico, temos um convite a você!

Chegamos a marca de 230 mil investidores de Fundos Imobiliários em fevereiro, um crescimento de mais de duas vezes o número de investidores de um ano atrás. A dúvida é, devemos ou não comemorar?

Deixemos essa resposta para o final.

O ritmo de crescimento acelerado tem nos surpreendido positivamente. Porém, ainda longe do número ideal, somos um bebê engatinhando nesse mercado quando olhamos para os EUA. Lá fora, são 80 milhões de investidores de FII's, ou 25% da população norte-americana, enquanto aqui somos apenas 1%.

Podemos olhar também sob outro prisma!

Aproximadamente 30% da riqueza mundial está alocada no setor imobiliário, portanto, parece razoável imaginar que Fundo Imobiliário, um "veículo" de fácil acesso para se investir no setor, não deveria representar apenas 1% dos investimentos do brasileiro – algo parece estar errado, aqui. Se a indústria de FII's tem capacidade ou não para absorver ativos imobiliários suficientes para atender essa demanda, realmente é um ponto de questionamento – podemos endereçá-lo num outro momento. Vamos focar aqui no investidor.

Para tanto, propomos uma espécie de "interrogatório" entre investidores de Fundos Imobiliários e Imóveis Físicos. De um lado a **RBR** vai representar os "Fundos Imobiliários", e de outro, o **Mercado** os "Imóveis Físicos". Para efeitos de simplificação, vamos assumir que ambos tenham R\$ 1 milhão para investir em ativos imobiliários (tijolo).

RBR: Mercado, quantos imóveis você consegue alocar com R\$ 1 milhão? Seria o suficiente para diversificar o seu portfólio?

Mercado: Penso que em dois studios de 25 metros quadrados cada e uma saleta comercial, por exemplo. Não é a melhor diversificação, mas

daria uma boa renda.

RBR: Então, qual seria o retorno líquido anual esperado?

Mercado: Se basearmos nos dados do FipeZap, o yield médio seria de 5% ao ano, mas tirando 20% de IR, o retorno líquido seria de 4% ao ano.

RBR: Certo, e se um dos locatários saísse, qual seria o impacto esperado?

Mercado: Assumindo que eu seja eficiente e contrate um corretor para me ajudar, o imóvel ficaria 2 meses vago. Com isso, o meu retorno cairia para 3% a.a, isso sem contar o aluguel de 1 mês pago ao corretor pelo seu serviço. Na realidade, o meu retorno seria menor ainda.

RBR: Suponha que o inquilino fique 3 meses seguidos sem pagar, o que aconteceria?

Mercado: Provavelmente, eu o executaria na justiça. Isso demandaria tempo, custo e um pouco de stress. Com muita sorte, eu consigo de volta o dinheiro do aluguel atrasado.

RBR: Ok, vamos piorar um pouco, suponha que você tenha uma emergência e necessite de R\$ 100 mil para honrá-la, como procederia?

Mercado: Bom, este seria mesmo um cenário ruim, precisaria vender um dos três imóveis, algo no valor aproximado de R\$ 330 mil. O problema é que, provavelmente, meu poder de barganha seria baixo, precisaria dar um desconto para vendê-lo rapidamente, vamos dizer 25% do valor de mercado. Isso sem incluir na conta gastos com cartório, corretor, etc.

RBR: Mercado, ao contrário do mercado de imóveis físicos, Fundo Imobiliário tem marcação a mercado diária, por isso, permite você saber o exato valor que outros investidores estão dispostos a pagar pelo seu ativo. Claro, isso pode incomodar, especialmente quando o preço cai. Porém, se você é um investidor que acredita no valor intrínseco do ativo, uma queda representativa pode gerar uma bela oportunidade de compra...

Artigo nº 4

...Tenha sempre em mente que o mercado abre todos os dias, não há motivo para ter pressa, as oportunidades surgem para investidores pacientes.

Ah mercado, e se eu te dissesse que é possível investir em mais de 10 lajes corporativas em São Paulo locadas para empresas sólidas, que pagam o aluguel em dia. E que, no caso de uma eventual desocupação, o impacto na sua renda mensal seria mínimo. Isso somado a uma gestão profissional e responsável a um custo aproximado de 1% ao ano, acreditaria?

E mais, não somente investimento em lajes corporativas, mas em hotéis, em shoppings centers, em galpões logísticos, todos estes ativos poderiam fazer parte do seu portfólio, cujos aluguéis mensais recebido por eles não incidem IR. E que, se num cenário de stress você precisar de dinheiro, consegue vender seus ativos num único dia e no montante necessário para fazer frente ao seu evento de liquidez...ah, e também que Fundo Imobiliário é um veículo que pode atender desde um investidor giga de R\$ 1 bilhão, até mesmo pessoas físicas com R\$ 1.000 disponíveis para investir, confiaria? Pois saiba, tudo isso é fato!

O bate papo acima poderia se estender por páginas e páginas. Temos consciência de que investir diretamente em imóveis físicos tem vantagens importantes como controle do ativo, forma de pagamento da propriedade (à vista ou a prazo, etc.), por vezes, potencial ganho de capital no longo prazo superior aos FII's, dentre outras. Porém, entendemos que estas vantagens estão longe de serem suficientes para bancar Fundo Imobiliário como melhor veículo para se investir no

setor imobiliário.

Respondendo à pergunta inicial, SIM! Comemoramos o crescimento de investidores em FII's, mas ainda estamos muito longe do patamar ideal. Seria um sonho se conseguíssemos conversar com cada investidor de imóvel físico e explicar o porquê Fundo Imobiliário é a melhor forma de se expor ao setor imobiliário.

Sonhamos com a democratização e universalização dos investimentos imobiliários através do veículo FII. Em tempos de reforma da previdência, fica aqui mais uma sugestão: que todos os consultores/assessores financeiros do Brasil estendam esse convite aos investidores de imóveis físicos, sugerindo os FII's como uma excelente forma de previdência no longo prazo!

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda dos produtos da RBR Asset, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito.