**COMO MONTAR SUA CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

**Temos visto no mercado financeiro pessoas que resolvem investir seus recursos em Fundos Imobiliários, mas começam da forma errada, precipitadamente, adquirindo ativos sem ter ainda estabelecido um planejamento de longo prazo, com diretrizes e critérios adequados aos seus recursos e ao seu perfil de investidor, portanto, sem a segurança de receber mensalmente bons e crescentes alugueis, bem como a de ter a valorização de suas cotas.**

**É imprescindível que o investidor, antes de tudo, conheça os fundamentos do Mercado Financeiro e as normas que disciplinam as operações na Bolsa de Valores, seus direitos e seus deveres para, só então, estabelecer um planejamento de longo prazo, com as diretrizes e critérios que mencionamos no parágrafo anterior para aprender a montar sua Carteira de Fundos Imobiliários, definindo quantos fundos deve ter para iniciar, que valor pretende investir em cada um, com quais tipos de fundos pretenderá trabalhar, lembrando que há várias alternativas, de que tratamos logo abaixo.**

**Neste início não será demais lembrar que não devemos comprar por impulso, ou por ouvir falar, ou por ter lido em algum lugar, sem que haja um critério para nortear o procedimento, caso contrário sua carteira poderá ficar parecendo aquilo que eu chamo de Frankenstein, o que não é aconselhável em hipótese nenhuma. No mercado existe uma grande quantidade de fundos negociados na Bovespa, com uma razoável distribuição por espécie, como, por exemplo, os fundos de tijolos, que comportam variações como fundos de shoppings centers, de lajes corporativas, de edifícios comerciais, de galpões logísticos, de centros de distribuição etc. e há também os fundos de papel, que podem ser de papéis da dívida do mercado imobiliário, ou papéis de recebíveis de várias origens etc.**

**Temos os fiagro, que se relacionam com a agricultura, que é o principal componente do PIB brasileiro. Sou fã desse segmento, uma atividade de gente top de linha que apresenta números significativamente positivos. Entretanto, eles ainda são muito recentes e não estão cotados na B3 há pelo menos 5 anos, que é o prazo que estabelecemos como parâmetro para a inclusão de qualquer ativo em nosso portfólio, razão pela qual nossa opção é a de não investir ainda nos fiagros. Dispomos ainda dos fundos finfra, que investem em obras de infraestrutura de obras públicas, como rodovias, aeroportos, portos, rodovias etc. Há também os fundos de desenvolvimento, sendo que, destes dois últimos, o finfra e o de desenvolvimento, não vi até agora algum que pudéssemos recomendar.**

**Minha carteira tem hoje apenas fundos de tijolos (80%) e de papel (20%), pois numa análise que fiz concluí ser melhor investir em um fundo de tijolos ao invés de um de papeis, pois quero a maior segurança e a maior rentabilidade possíveis e, por outro lado, o menor risco. Não é que eu tenha aversão ao risco, mas adoro a segurança.**

**Se alguém me perguntar se pode montar uma carteira com cinquenta por cento tijolo e igual percentual em papeis, a resposta será poder é claro que pode, você é que é o dono da carteira, porém a igualdade estará somente na quantidade, porque na qualidade a balança penderá muito mais para os fundos de tijolos. E outra coisa, se der algum problema com seus fundos de papel, pode ser que você precise aportar mais fundos para cobrir caso algo que esteja a descoberto, tendo que ser mais tolerante e apelar para fundos de menor qualidade, que podem vir a lhe trazer algum desconforto em algum momento.**

**Aprendi com Warren Buffett (ele é ótimo) que ¨o que vai fazer você ganhar mais dinheiro é montar uma estratégia para não perder dinheiro¨, porque se você se esquecer desta estratégia, em algum momento vai mesmo perder dinheiro, às vezes até aquele que você havia ganho a mais. Por essas e outras é que eu gosto desta estratégia dos 80% tijolo e 20% papel. Se eu tiver 10 fundos imobiliários, 8 vão ser de tijolo e apenas 2 de papel.**

**Pode ser que alguém levante a possibilidade de se montar uma carteira com somente fundos de tijolos, 100 por cento tijolos. Seria bom? Eu também não aconselharia essa alternativa, porque há fundos de papel de boa qualidade, cujo índice de risco é quase zero. Exemplo: o fundo MXRF11, um fundo imobiliário de papel que tem pago doze, treze por cento de dividendos, dividem Shield, todos os anos, tem um patrimônio entre 3 a 4 bilhões e mais de um milhão de cotistas. Apenas com estes números já podemos deduzir da qualidade de sua administração e de suas estratégias, pois têm tudo funcionando da melhor forma, seu endividamento é quase nulo quando relacionado com sua disponibilidade financeira. Será uma falha lamentável deixar um ativo deste porte fora de qualquer carteira de fundos imobiliários**

**Não podemos nos esquecer de que um dos fundamentos mais importantes para os investidores é o da diversificação, preceito que temos que observar rigorosamente em nossa carteira, pois se o investidor cometer o erro de colocar seus recursos em poucos tipos de fundos e de repente acontecer um problema que afete um desses segmentos, ele poderá vir a ter dificuldades que poderiam ter sido evitadas.**

**Por exemplo, todos nos lembramos de que na pandemia várias atividades comerciais foram afetadas, uma delas a dos shoppings centers, que por determinação das autoridades tiveram que fechar as portas por algum tempo. Se o investidor tivesse concentrado suas aplicações apenas em shoppings, teria certamente tido muitas preocupações, pois com as lojas fechadas não há vendas, sem vendas não entram recursos, sem recursos não se paga os funcionários e tampouco os fornecedores, criando-se uma situação bem constrangedora.**

**Alguma coisa semelhante pode acontecer com quase todos os tipos de atividade, mesmo sem pandemia, seja uma greve de grandes proporções, uma paralização de setor essencial, uma catástrofe ambiental, uma instabilidade política etc. Diversificar nossos investimentos é um conselho que deve ser seguido não só em relação aos Fundos Imobiliários, mas com quase todos os papeis do mercado.**

**Em razão da pandemia muita gente ficou sem poder ir trabalhar também nos escritórios, e descobriram que podiam trabalhar em casa, virtualmente, tendo havido até quem previsse que muitos escritórios iriam adotar a novidade, o que causaria o fechamento de muitas salas e conjuntos comerciais. Felizmente o pior não ocorreu. Embora uma parte do pessoal tenha aderido ao novo modelo, a maioria dos escritórios permanece funcionando normalmente.**

**O setor de shoppings centers teve suas lojas fechadas, mas por pouco tempo e ao voltar às atividades os comerciantes o fizeram com a corda toda, pois eles são ótimos e ¨arrebentaram.¨ Mas nós não vamos colocar só shoppings em nossa carteira, vamos colocar também fundos de escritórios e principalmente de lajes corporativas e de galpões logísticos, que são construídos geralmente nas grandes cidades, pois cada vez mais as vendas virtuais disparam, cada vez se vende mais, cada vez se precisa de mais galpões, para que os produtos sejam entregues o mais rapidamente possível, pois é um diferencial importante no mercado.**

**Na nossa carteira deverá haver também fundos de centros de distribuição, que são similares aos galpões logísticos, e alguns fundos de**

**recebíveis, que são fundos de papel. Pronto, já temos prontinha, bonitinha, nossa carteira de fundos imobiliários, devidamente diversificada com fundos de shoppings, de lajes corporativas, de edifícios comerciais, de galpões logísticos, de centros de distribuição e de papel. Não vamos precisar de mais nenhum tipo de fundo imobiliário, os que temos já são suficientes. E se alguém necessitar, pode ter a certeza de que, na montagem de qualquer nova carteira de fundos imobiliários, bastará seguir o passo a passo que apresentamos aqui.**

**É preciso cuidar para evitar incluir na carteira fundos que, por exemplo. tenham poucos imóveis sob sua administração, mesmo que sejam edifícios comerciais com vários inquilinos. Se analisarmos os vários itens, como liquidez diária, patrimônio, número de cotistas, vacância e quantidade de imóveis e de inquilinos, em noventa e nove vírgula nove por cento das vezes iremos quase que zerar o risco de nossa carteira, só teremos fundos top de linha em nosso portfólio. Uma análise bem feita, objetiva e abrangente desses quesitos, nos dará segurança para que façamos uma boa gestão de nosso patrimônio.**

**Mais uma observação, inicialmente devemos evitar montar nossa carteira com muitos fundos, é melhor começar com poucos e devagar ir agregando outros, cuidando para manter a diversidade e o equilíbrio entre eles. Gente, atentem só para o poder que terá uma carteira assim bem montada, com esses fundos extremamente sólidos e bem estruturados a nos pagarem alugueis mensais, com os quais iremos comprando novas cotas, uma cota no primeiro mês, depois duas, três no outro mês e assim sucessivamente.**

**Em um prazo de 10 anos você, com sua carteira, poderá ter um excelente patrimônio e haverá conquistado sua independência financeira com um detalhe importante, a maior parte dos recursos que você terá utilizado para atingir esse patamar, terá sido proveniente dos alugueis mensais que os fundos lhe pagarem, sendo que do seu bolso terá saído apenas a menor parte. Veremos então o efeito bola de neve acontecendo com o nosso dinheiro, gerando cada vez mais dinheiro, com o que provavelmente você poderá ir se preparando para desfrutar de uma tranquila e merecida aposentadoria.**

**E olhem, isto que estamos trazendo para conhecimento geral, não é uma utopia, podem estar certos de que são objetivos que podem ser alcançados, desde que sejam observadas as orientações que estamos disponibilizando neste capítulo e haja determinação de quem se dispuser a chegar lá.**

**Boa sorte a todos!**