

# RELATÓRIO MENSAL

## ABRIL/MAIO 2023



### Introdução:

---

Todos os meses eu rodo o Método Fayh para atualizar a seleção de FIIs do “Onde Investir”.

Como eu faço a seleção dos melhores FIIs utilizando o Método Fayh? Está tudo explicado num vídeo curto lá na seção “Comece Aqui”. Se você ainda não assistiu, volte lá e depois continue a leitura aqui. É muito importante que você veja o vídeo para compreender como cheguei às conclusões que divulgarei neste documento.

Só para recapitular, o **Método Fayh faz a seleção dos melhores FIIs por eliminação**. **Primeiro uma eliminação por critérios bem objetivos, depois por uma análise qualitativa** que é carregada de subjetividades e opinião do analista. Os que sobram depois desse crivo todo são os melhores Fundos Imobiliários do mercado. Simples assim.

O objetivo dessa publicação é comentar porque fundos, que passaram nos critérios objetivos, foram excluídos durante a análise qualitativa.

Se você ficar com alguma dúvida, mande para o “Plantão de Dúvidas” que é realizado ao vivo toda semana aqui no canal.

### *Spoiler do Relatório:*

---

*Como você sabe, eu valorizo o seu tempo, por isso eu criei essa seção.*

*Aqui eu antecipo aquilo que quem não quer gastar tempo lendo muita coisa precisa saber: **Não houve inclusão ou exclusão de FIIs na lista do “Onde Investir”**. As únicas alterações foram variações pontuais nos valores máximos a se pagar pelos FIIs que lá estão recomendados.*

### A Escolha dos FIIs no “Onde Investir”

---

Dessa última vez que rodei o método, **50 FIIs** passaram pelos critérios objetivos. Desses, **14** eu eliminei na análise qualitativa/comparativa.

Para fazer essa análise e comparação eu divido os FIIs por tipos e segmentos. Assim eu tenho pequenos grupos e fica fácil colocá-los lado a lado para eliminar alguns e ficar só com os melhores de cada segmento.

Você verá que alguns serão eliminados por pequenos detalhes só para que não tenhamos uma quantidade grande demais de fundos num mesmo segmento. Essa lista

# RELATÓRIO MENSAL

## ABRIL/MAIO 2023



precisa ser sucinta para ser útil para você. Quando a disputa afunila no final, um pequeno detalhe é a diferença entre entrar ou não na nossa seleção.

## Fundos de Recebíveis

Vamos começar falando dos Fundos de Recebíveis, categoria na qual mais passaram FIIs nos critérios objetivos do Método Fayh.

Num primeiro nível, divido eles conforme seu risco de crédito, sendo **High Grade** (baixo risco e retorno mais modesto), **High Yield** (alto risco e alto retorno) e **Médio** (quando não dá para definir claramente qual deles é dominante na carteira).

Num segundo nível, classifico os fundos entre sendo de **Inflação** (mais de 70% dos CRIs atrelados a índice de inflação), **CDI** (mais de 70% dos CRIs atrelados ao CDI) e **Misto** (tudo que não se encaixa nas duas anteriores).

Sendo assim, temos até nove subgrupos onde alocamos os FIIs que passaram nos critérios objetivos.

Os fundos citados abaixo foram excluídos na fase de análise qualitativa / comparativa.

### High Yield

Vale uma introdução sobre os fundos *High Yields*, pois a situação atual requer atenção especial.

O cenário atual de juros elevados, inflação elevada (já foi mais, mas continua alta) e atividade econômica derrapando é muito perigoso para os fundos de recebíveis de uma forma geral. Como os *High Yields* atuam na parte mais arriscada desse mercado, devemos nos questionar se realmente vale a pena se expor a esse risco todo.

A inflação elevada, ao mesmo tempo que aumenta o rendimento distribuído pelo fundo, prejudica muito a capacidade de pagamento do devedor lá na origem do CRI. Pense que com a inflação elevada, todo o orçamento desse devedor fica mais apertado, afinal tudo subiu de preço e talvez a receita dele não tenha acompanhado essa elevação. Ao mesmo tempo, a dívida dele fica maior já que é corrigida pela inflação. Então ele está com um orçamento menor para pagar uma dívida cada vez maior. Esse descompasso é claramente perigoso para quem emprestou dinheiro a essa pessoa ou empresa.

Os juros mais elevados tornam a alternativa que esse indivíduo ou empresa teria de rolar sua dívida bem mais complicada. Antes de ele simplesmente deixar de pagar, já que a dívida não cabe mais no seu orçamento, ele tentará renegociar. Uma das formas é pegar um novo empréstimo que seja mais longo e tenha uma parcela menor, quitar o antigo e seguir devendo, mas agora para outro credor. Com os juros elevados como estão, ele terá dificuldade de conseguir uma nova dívida que atinja o seu objetivo de ser mais longa e fique com parcela menor. Então a alternativa que ele teria para usar antes de dar o calote está cada vez mais distante.

# RELATÓRIO MENSAL

## ABRIL/MAIO 2023



Tanto pelo lado dos juros elevados, quanto pelo lado da inflação, a vida desse devedor está bem mais difícil. Se a vida dele está mais difícil, o risco para quem emprestou dinheiro para ele aumentou bastante.

Do lado da remuneração do investidor que “empresta o dinheiro”, ela é pouco atrativa. Um fundo *High Grade*, que tem nível de risco muito menor, está remunerando muito próximo do que um fundo *High Yield* o faz. Então quando colocamos na mesma balança tanto o risco que se corre quanto o quanto se espera ganhar com isso, os *High Grades* apresentam relação muito mais atrativa do que os *High Yields*.

Esse racional me leva a ter zero pressa e muito pouco incentivo em adicionar qualquer *High Yield* na seleção por ora.

### ● Inflação

Nesse grupo, cinco fundos passam nos critérios objetivos, são eles: HCTR11, DEVA11, URPR11, RBRY11 e HABT11.

**URPR11:** Minha maior ressalva quanto a esse fundo sempre foi a presença grande de operações subordinadas e sua baixa diversificação. Esses dois pontos vêm melhorando com o tempo e hoje representam cerca de 15% da carteira do fundo. Mesmo os *high yields* sendo fundos de onde se espera mais risco, o URPR11 vai além do que entendo ser razoável para fazer parte da nossa lista de recomendações. Recentemente os primeiros problemas da carteira do URPR11 começaram a aparecer. Eu gosto de ver eles surgirem, ver como a gestão lida com eles. Isso pode me dar conforto para, no futuro, admitir correr esse tipo de risco se eu chegar na conclusão que a gestão sabe lidar bem com eles e os resolve rápido de forma satisfatória.

**HCTR11 e DEVA11:** Sobre esses dois fundos eu já escrevi uma análise completa explicando por que eu prefiro ficar bem longe deles. O link para essa análise [está aqui](#). Se não quiser ir lá ler, o resumo da ópera é: não confio na gestão desses fundos. Há muita coisa suspeita acontecendo com eles e eu não vou pagar para ver. Existe um mesmo controlador por trás dessas duas gestoras e os negócios realizados por eles são permeados de conflitos de interesses e obscuridades. Está cheio de fundos de recebíveis bons no mercado, não há motivo para ter esses dois na carteira.

### ● Misto

**RBRY11:** Esse fundo deu um salto de liquidez em função de sua última emissão de cotas, mas sua média mais longa (considerando os últimos 12 meses) ainda é de pouco menos de R\$ 1,1 milhão negociados diariamente. Portanto, para evitar o “bota e tira” da nossa seleção, ele fica no banco de reservas mais um tempo, já que é comum a liquidez diminuir poucos meses após as emissões. Fora a preocupação com a liquidez, nada que desabone o fundo. Ele é bom candidato a fazer parte da nossa recomendação. O

# RELATÓRIO MENSAL

## ABRIL/MAIO 2023



restante da motivação de mantê-lo fora por ora, está na introdução sobre os *High Yields*.

### Médio

- **Inflação**

Esse grupo é grande, são cinco FIIs no total (VRTA11, VGIP11, RECR11, CVBI11 e VCJR11) que passam nos critérios objetivos e todos bons fundos. Alguns serão eliminados aqui por detalhes no comparativo entre eles, pois ter fundos demais no grupo mais atrapalha do que ajuda na hora de investir.

**VCJR11:** dos que passam nos critérios VCJR11 sai por eliminação, com objetivo de não deixar esse grupo superpovoado. É um dos mais recentes dentre os que fazem parte e o que tem menor liquidez. Nada que desabone o fundo, mas num grupo com tantos outros fundos bons ele fica de fora.

- **Misto**

Esse grupo é grande, são seis FIIs no total (MXRF11, IRDM11, KNSC11, RZAK11, XPCI11 e BCRI11), e alguns são eliminados aqui também por detalhes. Ter fundos demais no grupo mais atrapalha do que ajuda na hora de investir, então apenas três deles permanecem após análise qualitativa / comparativa.

**RZAK11:** dos que passam nos critérios, ele é o mais novo de todos, com pouco mais de dois anos de vida. Nesses fundos, longo histórico é fundamental para avaliar a competência da gestão em conceder crédito, já que os problemas demoram um pouco a aparecer. Os três fundos que foram selecionados nesse grupo, possuem de 11 a 5 anos de existência (quando não o fundo, a estratégia da gestora em crédito é executada desde esse tempo, como é o caso do KNSC11 que mistura estratégias do KNCR, KNIP e KNHY, alguns dos quais estão entre os mais antigos do mercado).

**XPCI11:** dessa gestora, já há o MXRF11 no grupo. Sai por eliminação até porque justamente por serem da mesma gestora, eles têm certa sobreposição de ativos e estratégias.

**BCRI11:** este fundo é o com menor liquidez do seu subgrupo, o que já o faria ficar de fora de um grupo tão povoado. Sua média de negociação diária, considerando os últimos doze meses é de pouco mais de R\$ 800 mil. O que o faria entrar, em detrimento de outros seria uma super qualidade, o que não vejo nele. Nos últimos anos o fundo teve a saída do seu antigo gestor, tempos depois esse antigo gestor tentou tirar o fundo

# RELATÓRIO MENSAL

## ABRIL/MAIO 2023



do Banestes e trazer para si (Suno Asset). Tudo isso tumultua muito a vida do investidor que não quer saber desse tipo de coisa no fundo onde está investindo seu dinheiro. Investigando o fundo mais de perto, vejo que o fundo não tem estrutura interna de originação de operações, o que faz com que eles comprem apenas aquilo (CRIs) que lhe é oferecido. Naturalmente que as melhores oportunidades não estão naquilo que precisa ser oferecido para o mercado. Mais um ponto que me desagrada no fundo é que eles têm uma posição considerável em fundos como HCTR11, DEVA11 e outros CRIs estruturados pela Fortesec (que são todos controlados pelo mesmo grupo empresarial). Essa posição diz pouco, mas vendo a evolução dela (olhando como um filme e não só essa última fotografia) percebo que enquanto o mercado todo já sabia dos problemas desses fundos e vinha diminuindo sua exposição a eles, o BCRI11 continuava aumentando ou mantendo ela. Se eu que sou analista tinha clareza dos problemas, o gestor também deveria ter. Se não tinha, então não quero deixar meu dinheiro com ele. Se tinha e manteve a posição e até aumentou, aí mesmo que não quero deixar meu dinheiro lá com ele. As posições nesses fundos só recentemente começaram a ser reduzidas no BCRI11.

## Fundos de Tijolo, FoF's e outros

Os seguintes fundos foram eliminados:

### HSML11

Nesse segmento de shoppings, um total de cinco fundos passam nos critérios objetivos. O HSML11 sai por eliminação em detalhes, para que não tenhamos um segmento “superpovoado”. Dos FII's de shoppings que passam no primeiro filtro ele é o com menor diversificação de portfólio e uma das menores NOI/m<sup>2</sup>. Esse indicador NOI/m<sup>2</sup> pode ser entendido como o lucro líquido por metro quadrado que dá uma boa noção de eficiência da gestão dos seus empreendimentos. Não é um fundo do qual você deveria sair correndo de perto, mas há outros melhores e ficaremos com eles.

### RZTR11

O Riza Terrax é um fundo dito de imóveis, mas que realiza operações imobiliárias com característica mais de crédito do que qualquer outra coisa. As operações que ele realiza dão a opção de recompra do imóvel para o inquilino por um preço pré-definido, o que tira do fundo a possibilidade de ter valorização patrimonial com as terras que ele adquiriu. Ademais, as operações originais que o fundo fez na época de seu IPO, diga-se de passagem recente, são operações que geram 12% ao ano de receita para o fundo. Quando o fundo fez seu IPO a Selic estava nas mínimas históricas e agora está acima de

# RELATÓRIO MENSAL

## ABRIL/MAIO 2023



13%. Quero ver como o fundo vai se comportar num ambiente de juros elevados, uma vez que o próprio gestor falou lá no início do fundo que ele “tinha essa ideia de operação há muito tempo já, mas ela era inviável com os juros mais altos”, por isso ele esperou para lançar o fundo. Agora estamos numa mesma situação em que ele não enxergava viabilidade para sua operação de crédito travestida de operação imobiliária. Mais uma vez: se for olhar sob a ótica de crédito, melhor ir para um fundo de recebíveis. Se olhar pela ótica imobiliária, tem coisa melhor entre os que entraram na seleção.

### GGRC11

Um fundo de galpões industriais e logísticos. Este fundo tem um passado conturbado, no qual sócios da gestora já foram até presos em operações policiais que investigavam crimes falimentares. Isso, sozinho, já é motivo para eu manter distância dele. Afinal, o gestor é quem toma as decisões de investimentos e eu não quero esse tipo de desconfiança em quem eu mais deveria confiar. Outro problema estrutural do fundo é sua política de investimentos que é rígida demais a ponto de exigir a presença de determinadas cláusulas contratuais nos negócios realizados pelo fundo. Isso já deixou o fundo engessado a ponto de ele passar anos sem conseguir realizar negócios por causa dessas travas.

### SARE11

Um fundo que investe parte em lajes corporativas e parte em galpões logísticos. Recentemente superou a barreira dos R\$ 1 milhão negociados por dia, no mês seguinte ficou abaixo e agora voltou a superar a barreira de liquidez nos últimos três. Portanto considero prudente esperar ainda mais alguns meses para ver se ele se firma acima disso, até porque ele continua bem próximo da marca de R\$ 1 milhão. Ele por si só, não é um fundo ruim. Acontece que ele vai entrar para disputar espaço na carteira com o KNRI11, que faz essa mesma mistura. Nessa comparação, o KNRI11 ganha do SARE11 em todos os quesitos como: quantidade de imóveis, tamanho, histórico da gestão, tradição da gestora, entre outros. Nesse contexto, não há pressa alguma em adicionar o SARE11 na nossa seleção. Ele ficará esperando no banco de reservas mais um pouco, mesmo que firme acima da nossa régua de liquidez.

### MCHF11

Esse é um Hedge Fund da Mauá, uma excelente gestora. Os Hedge Funds são uma estratégia nova dentro de FII's que permite ao gestor fazer de tudo dentro deles. O objetivo é que o gestor tenha liberdade para atuar de acordo com o momento. O que joga contra ele aqui é que sua liquidez ainda fica ora acima ora abaixo do nosso corte

# RELATÓRIO MENSAL

## ABRIL/MAIO 2023



em um milhão de reais por dia em média. Para evitar o "bota e tira" fundos da carteira, ele fica no banco mais um tempo. Nesse segmento, a alternativa é o VGHF11.

### ALZR11

Na minha opinião esse é um fundo que possui excelentes contratos, bons inquilinos, mas imóveis não tão bons assim. Ele é super diversificado, possuindo vários tipos diferentes de imóveis, e isso é ver o copo meio cheio. Pelo lado do "meio vazio", vários desses imóveis são super específicos e de difícil recolocação no mercado. Isso é especialmente importante na medida em que o fundo possui contratos atípicos em todos eles. No curto prazo (e no médio, para não ser injusto com os contratos mais longos) isso até traz segurança. Só que esses contratos vencerão um dia e o que restará será o imóvel, que por sua vez não é lá essas coisas em muitos dos casos.

Abraço e bons investimentos.

Marcelo Fayh.