

SUNO (RESEARCH)

GUIA PRÁTICO

DOS FUNDOS DE FUNDOS

FOFS



Sumário

Introdução	3
Vantagens e desvantagens dos FOFs	6
Diversificação instantânea	6
Terceirização de gestão	6
Acesso às ofertas e FIs restritos	7
Dupla taxação	8
Como avaliar um fundo de fundos	9
Gestão	9
Composição da Carteira	10
Renda vs. Ganho de capital	11
Preço e valor patrimonial	12
Momento de mercado	13
Gestão ativa vs. passiva	14
Conclusão	16

Introdução

Em fundos imobiliários existem duas grandes categorias, os fundos de tijolo, que investem em imóveis físicos, e os fundos de papel, que investem em dívidas imobiliárias.

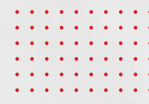
Os **fundos de fundos** são uma terceira categoria que investe em cotas de outros fundos imobiliários, sejam eles FIs de tijolo, papel ou híbridos.

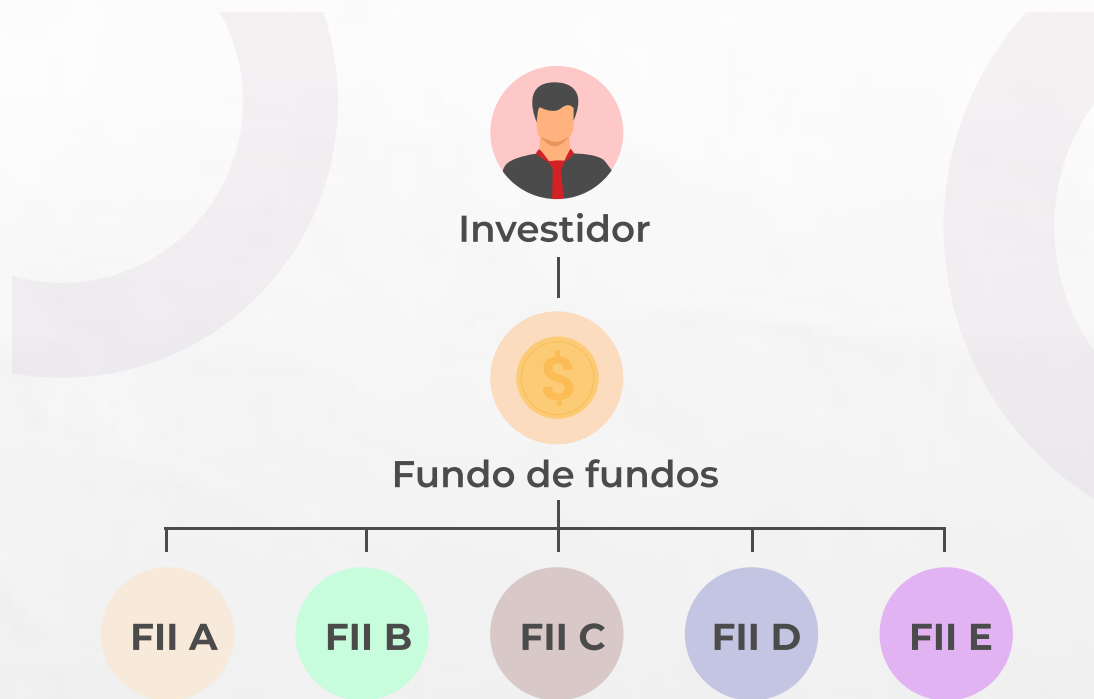
Dentro de um **FOF**, como são conhecidos, há um gestor com o objetivo de comprar cotas de outros FIs, buscando renda recorrente e/ou ganhos com a valorização das cotas para gerar resultado para seus cotistas. Cada um tem a sua própria estratégia.

Imagine que, ao comprar um fundo desse, você estará automaticamente comprando uma carteira diversificada com vários outros fundos imobiliários.

Na imagem da próxima página, fica mais fácil entender a estrutura de um fundo de fundos:

 **Siga-nos nas redes sociais! Basta clicar nos ícones abaixo.**

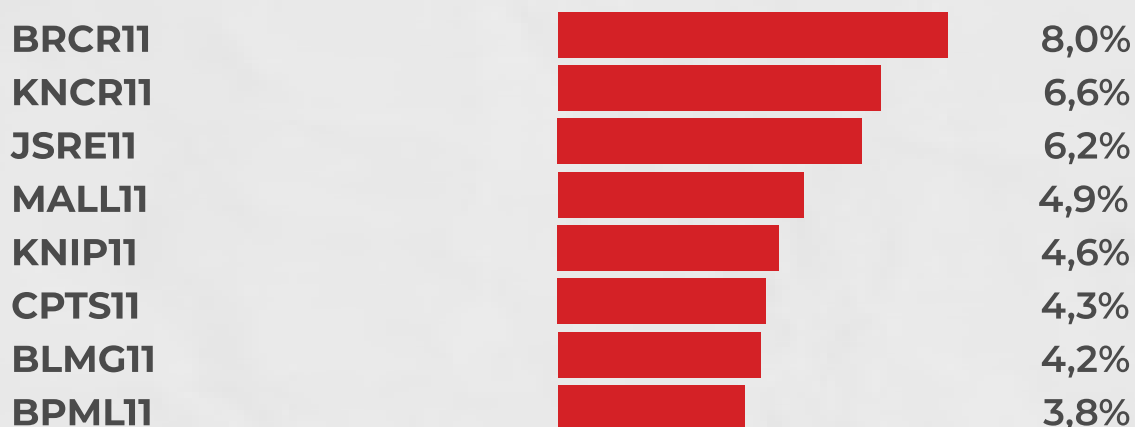


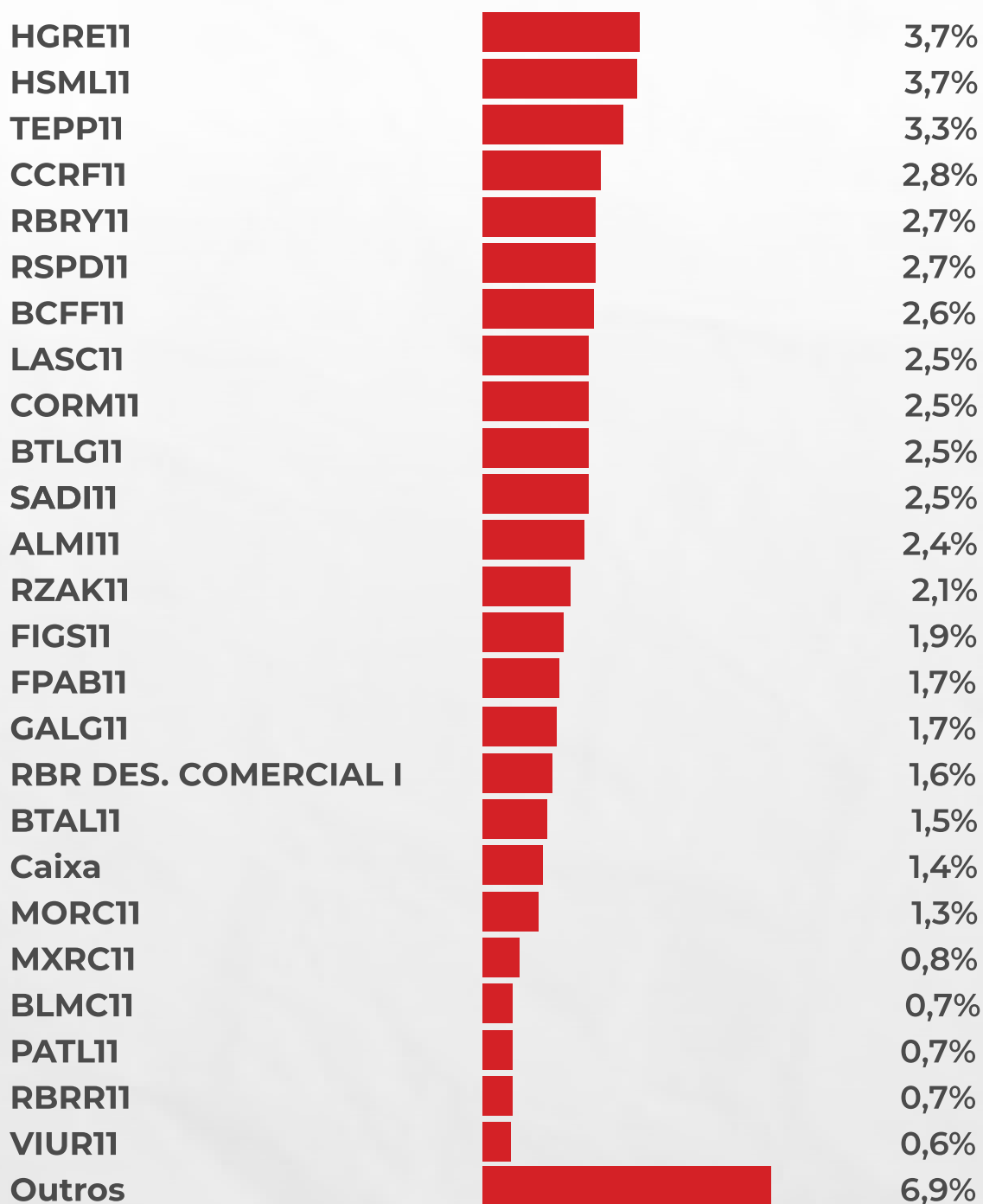


Elaboração: Suno Research

Como podemos observar, ao comprar cotas de um FOF, você passa a estar exposto indiretamente a todos os fundos imobiliários que ele tem em carteira. Essa é uma forma interessante de obter uma diversificação imediata em seus investimentos, principalmente se estiver começando agora.

Como exemplo, abaixo está o portfólio do SNFF11:





Fonte: Relatório Gerencial do MGFF11 de Agosto de 2021.

Veja a quantidade de ativos que ele tem. Ao obter uma cota desse FII, você passa a ter exposição a esses outros FIIs também.

Vantagens e desvantagens dos FOFs

Diversificação instantânea

Ao comprar uma cota de um fundo de fundos, você automaticamente passa a estar exposto a uma carteira com diversos outros fundos imobiliários, o que já garante uma segurança maior em termos de diversificação de ativos.

Para quem está começando do zero, essa pode ser uma alternativa interessante para não começar muito concentrado.

Porém, mesmo para aqueles que já têm outros FIs, um FOF pode apresentar outras vantagens, como veremos a seguir.

Terceirização de gestão

Ao investir em um FOF, você terceiriza a administração desses ativos para o gestor, ou seja, você não tem controle do que será comprado e vendido.

Isso, para alguns, é um benefício, mas, para outros, pode ser um problema, dependendo do seu perfil e estratégia.

Para quem não sabe analisar muito bem um fundo imobiliário ou até mesmo não quer ter esse trabalho, a terceirização pode ser ideal, já que o gestor ficará encarregado de toda análise e acompanhamento.

Por outro lado, para aqueles que têm uma carteira diversificada e gostam de analisar seus próprios ativos, pode ser que essa não seja a melhor opção.

Acesso às ofertas e FIs restritos

Essa é uma das grandes vantagens de um fundo de fundos.

Por tratar-se de portfólios com milhões de reais, eles contam com um poder de investimento muito maior e acesso a produtos restritos ao mercado em geral.

Os FOFs costumam ser considerados investidores profissionais e institucionais.

Isso permite que eles invistam em outros FIs que não são abertos ao público ou que entrem em ofertas restritas de emissões de cotas, também fechadas ao público.

Muitas oportunidades no mercado são restritas e o único meio de acessá-las seria por meio de um fundo de fundos.

Dupla taxação

Os fundos imobiliários individualmente cobram taxas de administração para gerir o portfólio de ativos, as quais são descontadas antes de distribuir os rendimentos para seus cotistas.

Os fundos de fundos, após receberem os rendimentos dos FIs em carteira, cobram suas próprias taxas e distribuem seus rendimentos para os seus cotistas.

Portanto, o investidor do fundo de fundos acaba passando por duas camadas de taxas antes de receber o seu rendimento, o que acaba impactando o resultado.

Porém, mais importante do que isso é avaliar como está sendo o retorno. Assim, se o fundo está conseguindo fazer uma gestão ativa e gerar resultados que compensam essas taxas adicionais, então o trabalho está sendo feito e a taxa justificada.

ASSINATURA SUNO PREMIUM

- ✓ Carteira recomendada: Dividendos, Valor
- ✓ Carteira recomendada: Fundos Imobiliários (FIs)
- ✓ Carteira recomendada: Fundos de Investimento
- ✓ Relatórios de Macroeconomia
- ✓ Plantões de dúvidas

ASSINE AGORA



Como avaliar um fundo de fundos

Agora que já entendemos o que é um fundo de fundos e quais são suas vantagens e desvantagens, veremos alguns dos pontos importantes para a análise de um FII desse segmento.

Gestão

Como mencionamos, o trabalho de gestão dos ativos ficará por conta do gestor e o investidor não tem qualquer controle sobre as decisões. Portanto, o ponto mais importante a ser analisado é a gestão.

É importante buscar gestores que têm um histórico de entregar bons resultados e gerar valor ao cotista.

A capacidade de encontrar oportunidades e atravessar momentos de mercado adversos é o diferencial entre um FOF bom e um ruim.

Além disso, quanto melhor for a comunicação por meio dos relatórios gerenciais, melhor será a sua capacidade de entender a estratégia do FOF e se o caminho que o gestor está tomando faz sentido para a sua estratégia.

Essas características são mais fáceis de serem avaliadas quando o fundo já tem um histórico. Observando eventos passados podemos ter uma ideia da qualidade do trabalho do gestor.

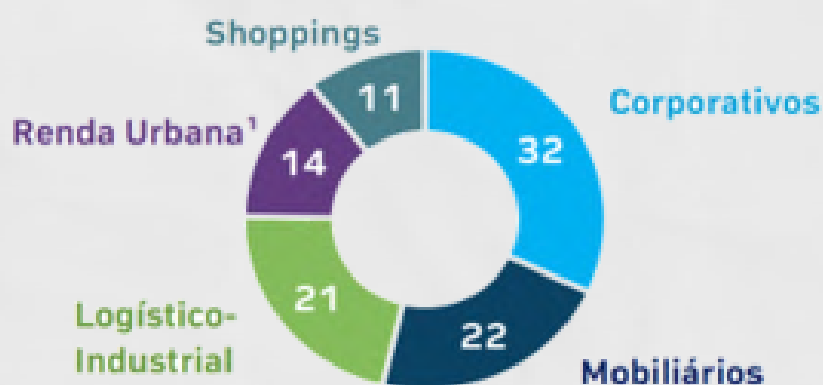
Composição da carteira

Por estar investindo em uma carteira de fundos imobiliários indiretamente ao investir em um fundo de fundos, é importante que seja avaliado qual o perfil dos FIs que você está comprando.

Alguns gestores têm preferências por alguns setores e estratégias específicas e é necessário entendê-los antes de investir.

Por exemplo, pode ser que um FOF tenha foco no setor de logística para renda, enquanto outro prefere mais escritórios para o ganho de capital.

Segmento (% dos Fundos Imobiliários)



¹ engloba sobretudo FIs dos segmentos de Varejo e Agências

Fonte: Relatório Gerencial do HFOF11 de Setembro de 2021.

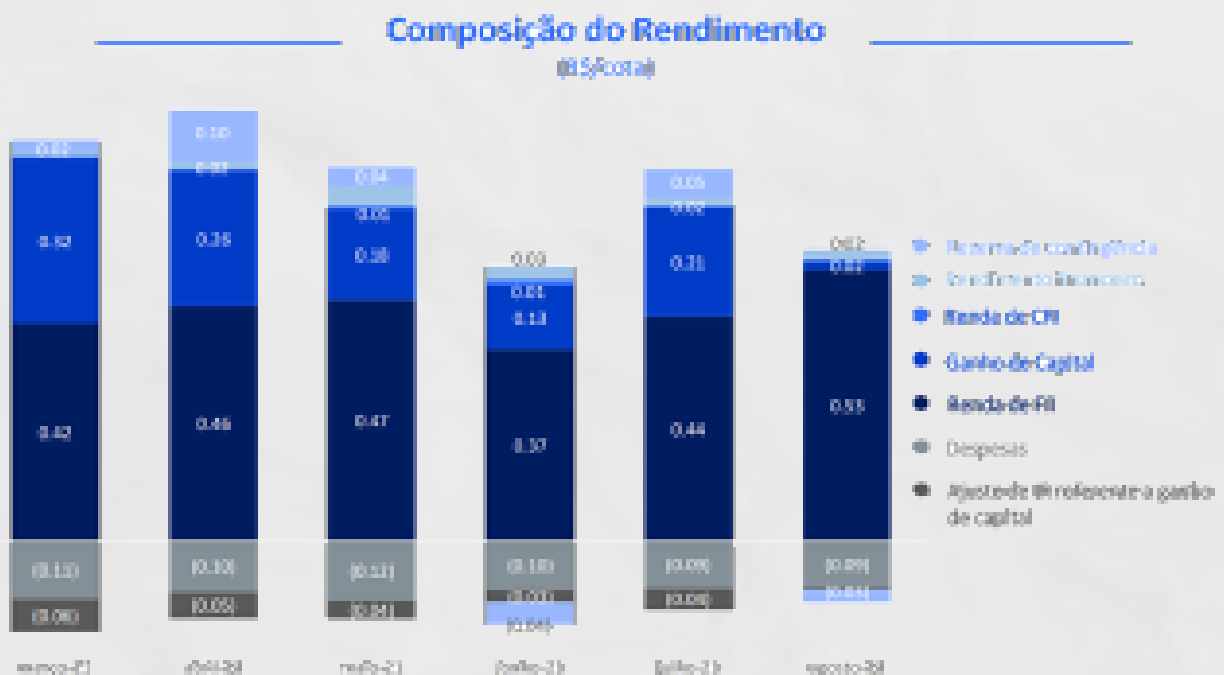
Renda vs. Ganho de capital

Uma característica mais estratégica que deve ser avaliada pelo investidor ao estudar um fundo de fundos é o quanto ele depende de ganho de capital para gerar seus resultados mensais.

O componente de **renda** de um FOF é a renda passiva que os FIIs em que ele investe geram para ele, trata-se de algo recorrente e mais previsível.

Por outro lado, o **ganho de capital** é o trabalho ativo do gestor em comprar e vender cotas com lucro. Isso é mais imprevisível e não garantido, o que pode, em algum momento, vir em proporções menores ou nem acontecer.

Você pode encontrar essas informações no relatório gerencial dos fundos, como podemos ver no seguinte no exemplo:



Fonte: Relatório Gerencial do BCFF11 de Agosto de 2021.

Portanto, quanto mais do rendimento do FOF for renda, mais previsível e sustentável é sua renda.

Quanto maior for a parte de ganho de capital, mais imprevisível ela será.

Assim, é preciso avaliar com qual estratégia o investidor mais se identifica.

Preço e valor patrimonial

O preço de um fundo de fundos é muito importante, mas, antes de falarmos dele, precisamos entender como é calculado o valor patrimonial (VP) de um fundo de fundos.

Enquanto em FIs de tijolo o valor patrimonial é o valor de avaliação dos imóveis, nos FOFs o VP é equivalente ao valor de mercado dos FIs em que ele investe, atualizados mensalmente.

Isso quer dizer que, se os FIs valorizarem, o VP do FOF aumenta, assim como ele diminuirá caso as cotações caiam.

Então, é normal que o VP de um fundo de fundos oscile mais do que outros tipos de FIs.

Agora que você já sabe como é calculado o valor patrimonial de um FOF, use esse conceito para entender o preço dele.

Se ele estiver sendo negociado acima do seu VP, podemos dizer que você está comprando a carteira de FIIs dele acima de seus VPs, o que chamamos de ágio.

Por outro lado, se você comprar um FOF abaixo do VP, é como se você estivesse comprando os FIIs também abaixo do VP, ou seja, com desconto.

Isso enfatiza a importância de não se pagar muito caro em um fundo de fundos, pois o valor de mercado dos seus FIIs ditará o seu valor patrimonial.

Momento de mercado

Uma característica dos fundos de fundos é a boa performance quando o mercado está subindo, já que é mais fácil realizar vendas com lucro.

Em contrapartida, eles tendem a performar mal quando o mercado está caindo, por ser mais difícil obter esses lucros.

Ou seja, esses fundos acompanham o mercado em suas oscilações.

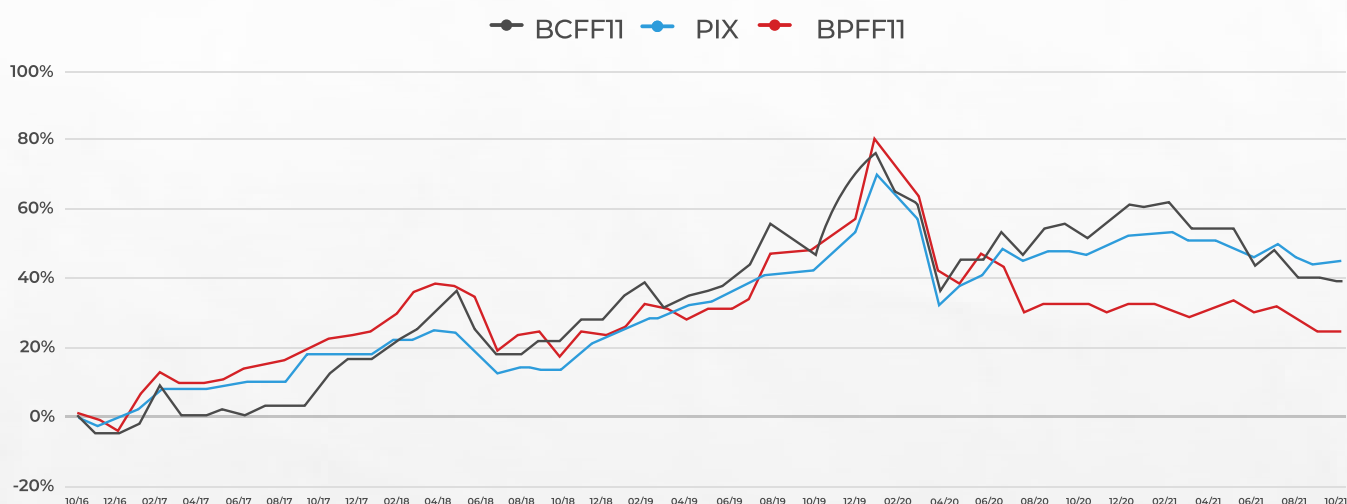
Comparamos alguns FOFs com o IFIX, que é o nosso índice do mercado de fundos imobiliários, para observarmos essas oscilações.

RESULTADO

2 ANOS

5 ANOS

10 ANOS



Elaboração: Suno Research

Gestão ativa vs. passiva

Existem também dois perfis de fundos de fundos, o de gestão ativa e o de gestão passiva. Essa diferença é importante, pois determina como o fundo atuará em relação à movimentação do portfólio.

A **gestão ativa** buscará sempre superar um *benchmark*, ou seja, uma meta. Essa gestão tem mais liberdade para negociar o que quiser da forma que achar melhor. A maioria dos FOFs se encaixa nesse perfil.

A **gestão passiva** se assemelha mais à dinâmica de um ETF, ou seja, busca replicar um índice, como o IFIX ou o SUNO30, e não fará muitos giros de carteira, apenas as revisões de carteira que forem necessárias por conta das mudanças do índice que ele segue.

Uma das principais vantagens de confiar em uma casa de análises como a **Suno Research** é a de ter em mãos o conhecimento sobre os melhores fundos de investimento do mercado como FIAS, Fundos Multimercado, Fundos de Renda Fixa, Crédito e ETFs. Com a assinatura **Suno Premium** você tem acesso a essas análises, às carteiras recomendadas e muito mais. [Confira aqui!](#)

Você conhece nossa biblioteca de ebooks?
Baixe agora e tenha acesso gratuitamente!



Baixe já!



Baixe já!



Baixe já!



Baixe já!



Baixe já!



Baixe já!

Conclusão

Agora que você chegou no final deste *e-book*, você aprendeu o que é um fundo de fundos, quais são suas características e como analisá-los.

Essa é uma classe de fundos imobiliários que pode ser muito interessante para quem está começando, para quem busca uma diversificação maior ou para quem tem uma visão mais oportunística de ganho de capital.

E, para finalizar a leitura com um bônus, recomendamos que você leia os relatórios gerenciais publicados mensalmente pelos fundos de fundos. Muitos gestores compartilham suas estratégias e visões de mercado, que são verdadeiras aulas para os investidores.

Com essa leitura, você aprenderá ainda mais sobre o mercado e poderá encontrar fundos de fundos que fazem sentido para sua carteira.



ASSINATURA SUNO PREMIUM

✔ Carteira recomendada: Dividendos, Valor

✔ Relatórios de Macroeconomia

✔ Carteira recomendada: Fundos Imobiliários (FIIs)

✔ Carteira recomendada: Fundos de Investimento

ASSINE AGORA

