

TAXA INTERNA DE RETORNO (TIR) DO EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO

Conheça o conceito e como
analisar a TIR

Introdução

A TIR é um dos principais indicadores utilizados para análise de investimentos no setor imobiliário. Provavelmente todos neste meio já ouviram falar sobre a TIR. Mas afinal, você realmente sabe o que esse indicador significa? Para que ele serve? Qual a diferença entre TIR nominal e TIR real? E quais são as suas limitações? Te contaremos a seguir:



O QUE É A TIR

A origem e o conceito da TIR vêm do inglês Internal Return Rate (IRR), em português chamamos de TIR, traduzindo significa “Taxa Interna de Retorno”.

Em resumo e de forma simples, é o indicador calculado através de uma projeção de fluxo de caixa, que evidencia a taxa (em %) de retorno de um determinado investimento.

Possui este nome por não depender de nenhuma outra taxa para seu cálculo. Outra característica principal da TIR é que se a aplicarmos no cálculo do VPL (Valor presente líquido) teremos um resultado igual à 0.

PARA QUÊ SERVE A TIR

Imagine que um empresário/investidor está diante de uma tomada de decisão onde ele precisa optar por investir no empreendimento A ou B.

Ambos os projetos apresentam projeções de fluxos de caixa distintas, bem como necessidades diferentes de aportes de capital; como escolher a melhor opção de investimento? Avaliando somente pelo ponto de vista financeiro, este é um caso clássico de uso da TIR, já que através de seu cálculo é evidenciado qual projeto possivelmente trará maior retorno para o investidor.

No segmento imobiliário é comum e importante que a TIR de um empreendimento seja atualizada com frequência, de acordo com o fluxo de caixa já realizado do projeto e com base nas projeções futuras, já que desta forma é possível avaliar se o retorno está dentro do esperado pelos sócios, e porque a constatação de variações pode auxiliar na tomada de ações para a melhora da performance financeira do negócio.

COMO ANALISAR A TIR DE UM PROJETO IMOBILIÁRIO

Até aqui entendemos a importância de apurar a TIR, mas esse esforço só é válido se conseguirmos entender qual é a forma correta de analisar este indicador.

Devido a TIR ser a taxa que demonstra qual é o retorno dos investimentos, consequentemente, quanto maior for a TIR, maior e/ou mais rápido será este retorno.

É importante informar que existe uma TIR calculada somente para o projeto (através da projeção do resultado imobiliário) e outra TIR calculada para os sócios do empreendimento (TIR I/R – Investimento/Retorno), que leva em consideração o fluxo originado através das projeções de aportes de capital e redução de capital/dividendos.

Seguem exemplos abaixo da análise de TIR com simulações de projeções de fluxo investimento/retorno.



Exemplo 1:

Note que apesar do projeto B gerar uma necessidade de aporte maior que o projeto A, a projeção de retorno e TIR também são maiores, partindo somente desta análise, o projeto B seria mais vantajoso que o A.

Projeto

Mês	(-) Aporte	(+) Devolução de capital + Dividendos	(=) Fluxo (Investimento/ Retorno)
1	5.000.000		5.000.000
10		1.500.000	1.500.000
11		1.500.000	1.500.000
12		2.500.000	2.500.000
Total	5.000.000	5.500.000	500.000

TIR (a.a.): 11,9

%

Projeto

Mês	(-) Aporte	(+) Devolução de capital + Dividendos	(=) Fluxo (Investimento/ Retorno)
1	7.000.000		7.000.000
10		1.500.000	1.500.000
11		1.500.000	1.500.000
12		5.000.000	5.000.000
Total	7.000.000	8.000.000	1.000.000

TIR (a.a.): 16,6%

Exemplo 2:

Neste caso, o projeto B retornaria o mesmo lucro que o projeto A (R\$ 1.000.000), porém, necessita de um valor maior de aporte, gerando uma TIR menor que a TIR do projeto A, portanto o projeto A demonstra ser mais atrativo.

Projeto A

Mês	(-) Aporte	(+) Devolução de capital + Dividendos	(=) Fluxo (Investimento/ Retorno)
1	5.000.000		5.000.000
10		1.500.000	1.500.000
11		1.500.000	1.500.000
12		3.000.000	3.000.000
Total	5.000.000	6.000.000	1.000.000

TIR (a.a.): 23,8%

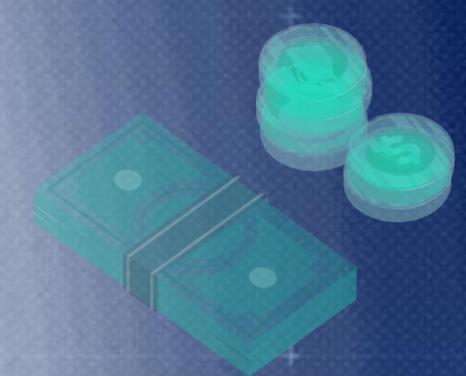
Projeto B

Mês	(-) Aporte	(+) Devolução de capital + Dividendos	(=) Fluxo (Investimento/ Retorno)
1	7.000.000		7.000.000
10		2.100.000	2.100.000
11		2.100.000	2.100.000
12		3.800.000	3.800.000
Total	7.000.000	8.000.000	1.000.000

TIR (a.a.): 17,0%

Exemplo 3:

Neste exemplo, podemos fazer duas análises: Caso o incorporador utilize a TIR como único indicador decisório, o projeto A é mais vantajoso que o B, porém, se o indicador decisório for somente a margem, o projeto B seria mais vantajoso, pois apesar do tempo de retorno ser mais longo ele retorna um lucro maior.



Projeto A

Mês	(-) Aporte	(+) Devolução de capital + Dividendos	(=) Fluxo (Investimento/ Retorno)
1	5.000.000		5.000.000
8		5.500.000	5.500.000
9, 10, 11			
12			
Total	5.000.000	5.500.000	500.000

TIR (a.a.): 17,7%

Projeto B

Mês	(-) Aporte	(+) Devolução de capital + Dividendos	(=) Fluxo (Investimento/ Retorno)
1	7.000.000		7.000.000
8			
9, 10, 11			
12		8.000.000	8.000.000
Total	7.000.000	8.000.000	1.000.000

TIR (a.a.): 15,7%

Outra forma de analisar a TIR é estabelecendo uma TMA (Taxa Mínima de Atratividade) para base de comparação. A Taxa Mínima de Atratividade nada mais é que o retorno oferecido através de outra opção de investimento (além da que está em análise), ou seja, é a remuneração mínima que o dono do capital aceita ganhar para investir em um projeto.

Por exemplo: Vamos imaginar que os sócios de uma determinada incorporadora possuem capital para investir em um empreendimento que ainda está em análise, eles decidiram eleger como TMA uma aplicação de baixo risco que rende 12% a.a., desta forma, para o empreendimento em análise demonstrar ser financeiramente viável, sua TIR deve ser maior que 12% a.a., principalmente por apresentar riscos maiores que a opção de investimento usada como base comparativa.

Continue lendo 

TIR REAL X NOMINAL

Dentre os critérios de projeção de caixa existentes, os mais comuns e usuais dentro do segmento imobiliário são o fluxo real e o nominal.

No critério real, também chamado de fluxo em moeda forte, as projeções de receitas e despesas não consideram inflação futura, ou seja, são os valores na data base da projeção, já no fluxo nominal é projetado um % a título de inflação tanto para receitas quanto para despesas.

Portanto, a TIR real é obtida através da projeção de fluxo de caixa no critério real, sem efeito da inflação futura, e a TIR nominal é obtida através da projeção de fluxo com previsão de inflação.



LIMITAÇÕES NA UTILIZAÇÃO DA TIR

Poucos sabem, mas a TIR pode apresentar algumas limitações. Um dos casos mais comuns, é que uma TIR muito alta, pode apenas significar que um empreendimento demanda ou irá demandar baixos investimentos. Neste caso, outros indicadores são mais indicados para análise do projeto, como por exemplo a margem de lucro sobre o VGV.

A TIR não pode ser analisada isoladamente, existem vários outros indicadores que devem fazer parte da análise inicial de investimentos ou do acompanhamento financeiro de um empreendimento, um não exclui o outro.

Outro cuidado que se deve ter, é que no cálculo da TIR os fluxos futuros são reinvestidos utilizando a própria TIR, não levando em consideração o custo de capital da empresa, portanto não estabelece relação entre o custo de capital e o valor do dinheiro no tempo.

Por fim, não só a TIR mas todos os indicadores se baseiam em projeções de fluxo de caixa, por isso é importante o investidor estar apto a fazer algumas simulações de cenários para o mesmo projeto, e estar preparado para as ameaças ou oportunidades futuras.



A OGFI GOVE possui diversas soluções para seu negócio. No âmbito de Indicadores Financeiros, temos várias opções de serviços onde nós os apuramos e analisamos não só para o empreendimento, como também para os sócios do projeto! Não importa qual a fase do negócio, te ajudamos a ter e/ou manter um Planejamento Financeiro eficiente!

Entre em contato conosco para
conhecer estas e outras soluções!

Fale Conosco