UOL ECONOMIA

Aprenda a investir em FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FIIs)

CONTEÚDO EXCLUSIVO
PARA ASSINANTES
UOL

ÍNDICE

Clique nos assuntos para ir aos capítulos

CAPÍTULO 1

Fundos de investimento imobiliário: fonte mensal de renda

CAPÍTULO 2

O que observar antes de investir em FIIs

CAPÍTULO 3

FIIs X outros investimentos

CAPÍTULO 1

Fundos de investimento imobiliário: fonte mensal de renda

Os fundos de investimento imobiliário, também conhecidos como FIIs, vêm sendo uma fonte de renda extra cada vez mais comum entre investidores brasileiros. Eles permitem o investimento no mercado imobiliário por pessoas que não têm dinheiro para comprar, por exemplo, um apartamento e obter uma renda constante com o aluguel.

O maior atrativo deles é o pagamento de rendimentos mensais (também chamados no mercado de dividendos). Todos os meses os FIIs distribuem aos investidores mais de 95% do lucro obtido com o aluguel dos imóveis.

VALORIZAÇÃO DAS COTAS TAMBÉM É FORMA DE GANHAR

Os fundos imobiliários também possibilitam outra fonte de lucro, vinda da valorização de suas cotas, que são negociadas na Bolsa de Valores.

O retorno, como todo investimento em renda variável, não é, contudo, garantido.

Os dividendos mensais podem oscilar para cima e para baixo a depender de fatores como o nível de ocupação dos imóveis e a inadimplência de seus inquilinos.
O valor das cotas pode subir ou cair a depender da situação do mercado.

Os fundos imobiliários oferecem, no entanto, uma grande vantagem: são divididos em milhares de cotas que, em muitos casos, podem ser compradas, cada uma, por menos de R$ 100 (preço de 2020, quando este e-book foi produzido).

Isso significa que o investidor pode comprar quantas cotas puder, e decidir quanto quer se expor ao risco do mercado imobiliário.

INVESTEM EM VÁRIOS TIPOS DE IMÓVEL, O QUE REDUZ RISCOS

Os FIIs investem em muitos imóveis e em diversos segmentos do mercado imobiliário, como shopping centers, escritórios e centros de distribuição. Isto

significa risco menor se comparado a quem investe toda a sua economia num único imóvel.

Nos FIIs, diversos investidores se unem para realizar investimentos em empreendimentos imobiliários de alto padrão. Com isso, qualquer investidor pode entrar em empreendimentos onde os preços são inacessíveis para a maioria das pessoas.

Como os imóveis são de alto padrão e bem localizados, eles são mais disputados, permitindo a seus proprietários selecionar os locatários com menor risco de calote no pagamento do aluguel.

INVESTIDOR NÃO SE PREOCUPA EM LIDAR COM INQUILINOS, MAS PAGA SERVIÇO

Os FIIs também representam uma forma de investir em mercado imobiliário sem a dor de cabeça do investimento convencional em imóveis, pois tarefas desgastantes de pesquisa e administração das propriedades são terceirizadas.

Desde providenciar toda a documentação prevista num contrato de compra e venda à manutenção regular do imóvel, passando por cobranças e negociações nem sempre fáceis com inquilinos, tudo fica nas mãos da gestora e da administradora do fundo.

Pelos serviços prestados, o gestor cobra dos cotistas do fundo uma taxa de administração anual.

Em alguns casos, se conseguir bater com consistência um índice de referência do mercado, o chamado benchmark, ele também vai cobrar um prêmio: a taxa de performance.

Outra comodidade é que todo o processo de análise e negociação dos fundos pode ser feito de casa pelo investidor.

Todas as informações necessárias à tomada de decisão estão disponíveis em sites das gestoras ou do órgão regulador: a Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Da mesma forma, as cotas dos fundos podem ser compradas e vendidas por plataformas eletrônicas das corretoras, o home broker.

TRÊS PASSOS PARA INVESTIR NUM FII

Basta, então, seguir esses passos para realizar o investimento:

1 Abrir conta em corretora	**2** Transferir o dinheiro a ser investido à conta da corretora	**3** Realizar a ordem de compra

Observação

O código, também chamado de ticker, pelo qual as cotas dos FIIs são negociadas segue um padrão de quatro letras, normalmente alusivas ao nome do fundo, seguidas pelo número 11.

Exemplo para facilitar a compreensão (não leve, portanto, como uma recomendação de investimento): as cotas do Kinea Renda Imobiliária são negociadas pelo código KNRI11.

ONDE OS FIIS INVESTEM

Os FIIs investem em diversas classes de ativos: de títulos de financiamento imobiliário a ações de empresas do setor.

Podem ser fundos segmentados, tendo dois terços do patrimônio alocado num único setor, ou híbridos, misturando diferentes segmentos.

Podemos, no entanto, agrupar os investimentos dos FIIs em quatro grandes categorias de ativos.

Imóveis (tijolo)

Fundos imobiliários se referem obviamente a investimentos em imóveis. É preciso compreender, contudo, que os FIIs têm particularidades.

Para muita gente, aluguel significa a renda obtida com a locação de imóveis residenciais, como casas e apartamentos.

Porém, nos FIIs, ainda que existam fundos residenciais, os investimentos são geralmente direcionados a imóveis comerciais.

Na comparação com as residências, os estabelecimentos comerciais têm:

- Oferta mais restrita;
- Locatários com melhor perfil de crédito;
- Locatários menos dispostos a deixar o imóvel. Por exemplo, o dono de uma loja em shopping só vai mudar de endereço se o negócio não estiver indo bem.

Consequentemente, os riscos de inadimplência e vacância (imóvel vazio) são menores, o que explica a preferência dos fundos pelos imóveis comerciais.

Escritórios, galpões, hotéis, hospitais

Os fundos imobiliários podem investir nos mais diversos tipos de imóvel comercial, como hotéis, faculdades, agências bancárias e até mesmo hospitais.

Porém, a maior parte deles investe em três segmentos: lajes corporativas (escritórios), galpões logísticos (centros de distribuição) e shopping centers. Como explicado acima, o fundo não investe necessariamente em apenas um desses segmentos.

O lucro obtido a partir do aluguel dos espaços a empresas é distribuído aos cotistas normalmente todo mês, na

forma de rendimentos. Eventualmente, o lucro obtido na venda de imóveis que estão na carteira imobiliária do fundo também pode entrar nessa distribuição.

Em geral, os rendimentos são isentos de Imposto de Renda (mais adiante, será explicado em que situações o investidor tem direito à isenção).

Como investem em imóveis físicos mesmo, prontos ou em construção, esses fundos também são chamados de “fundos de tijolo”. É um nome informal criado para diferenciá-los dos “fundos de papel”, que investem em títulos de financiamento do mercado imobiliário.

Títulos imobiliários (papel)

Toda construção tem por trás uma estrutura de financiamento. As construtoras antecipam recebíveis (contas a receber) para executar suas obras, enquanto os bancos precisam levantar recursos para emprestar a seus clientes.

Para tanto, ambos emitem títulos no mercado de capitais, sendo os principais:

- As Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), emitidas por bancos;
- Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que são lastreados em recebíveis de construtoras.

Há opções desses papéis disponíveis a investidores comuns. Porém, os títulos com as melhores remunerações têm barreiras de entrada. Eles exigem um investimento mínimo de valor pouco acessível e colocam exclusividade a investidores qualificados, aqueles que investem mais de R$ 1 milhão.

Os chamados “fundos de papel” representam uma alternativa de menor risco porque compram títulos de diferentes emissores e diferentes indexadores (índices usados para corrigir o valor pago ao investidor).

Diferentemente dos rendimentos pagos pelos fundos de tijolo, que podem mudar a cada mês a depender da situação econômica, os títulos imobiliários são de renda fixa. Isso significa que pagam uma remuneração pré-estabelecida independentemente do cenário. São indicados ao investidor que busca melhor retorno em

renda fixa e, ao mesmo tempo, renda todo mês.
Isso porque o fundo distribui a seus cotistas os juros pagos pelos títulos em dividendos isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas.

O risco assumido pelo investidor é o da inadimplência da instituição que emitiu o título, o emissor. Ou seja, o risco, por exemplo, de uma construtora não pagar os títulos que vendeu no mercado.

Atenção

Consulte o material divulgado pela gestora, como as cartas do gestor, para descobrir quais são os emissores e as garantias por trás dos recebíveis de emissão privada.

Leia também o regulamento do fundo para saber se ele só investe em papéis com boa classificação de risco. Títulos com classificação A, como AAA, representam risco menor do que os classificados com as letras B.

Cabe observar, por fim, que, embora os títulos do fundo sejam de renda fixa, suas cotas oscilam, pois também são negociadas na Bolsa. Mas a instabilidade é, em geral, menor do que a das demais classes de FIIs.

COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Fundos também investem em fundos imobiliários. São os FIIs que compram cotas de fundos de investimento imobiliário, mais conhecidos como FoFs, sigla de *Fund of Funds* (fundo de fundos em inglês).

Se o trabalho do gestor de um fundo de tijolo é identificar imóveis de alto padrão para que eles estejam sempre alugados por bons inquilinos ao maior preço possível, o gestor de um FoF vai selecionar os fundos do setor imobiliário que pagam os melhores dividendos.

Numa única ordem de compra, o investidor consegue capturar pelo FoF os resultados de dezenas de FIIs.

Como tem muitos fundos em sua carteira, os FoFs permitem investir indiretamente em empreendimentos com localizações, locatários e segmentos distintos.

Fora isso, eles representam uma solução simples para o investidor contratar diferentes políticas, estratégias e competências de gestores, reduzindo o risco.

Trata-se, portanto, de uma forma de investir em fundos com alta diversificação.

Além de identificar fundos com grande potencial de retorno a seus cotistas, os gestores dos FoFs assumem a tarefa de reavaliar periodicamente os fundos da carteira, fazendo eventualmente substituições por ativos com maior potencial.

Atenção

Transferir a gestão de fundos a um profissional poupa o tempo do investidor, mas também representa um custo adicional: a dupla cobrança de taxas de administração.

Ou seja, o retorno do investimento sofre descontos das taxas cobradas pela gestora do FoF e, antes, dos fundos que compõem a carteira do FoF.

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Nem sempre imóveis bons para alugar também oferecem alto potencial de valorização, pensando numa venda futura.

Objetivos diferentes exigem ativos diferentes. Por isso, existem fundos que, em vez de alugar o imóvel, investem em empreendimentos imobiliários em fase de projeto ou construção para vender com lucro no futuro.

São os fundos de desenvolvimento imobiliário, indicado ao investidor que busca retornos superiores aos demais

tipos de FIIs, mas com maiores riscos. Isso porque uma série de acontecimentos pode ameaçar uma obra, como o estouro do orçamento e atrasos de entrega.

Aviso

Se os fundos de títulos imobiliários de renda fixa correspondem a uma forma mais conservadora de investir no mercado imobiliário, os de desenvolvimento imobiliário estão na ponta oposta, sendo indicados ao investidor de perfil mais arrojado.

CAPÍTULO 2

O que observar antes de investir em FIIs

Uma das vantagens dos fundos imobiliários é a vasta quantidade de informações públicas disponíveis para embasar uma decisão de investimento.

Antes de realizar o investimento, tome conhecimento das políticas de aplicação, carteira de ativos e desempenho do fundo pelos seguintes documentos:

- Prospecto de oferta pública das cotas do fundo;
- Regulamento do fundo;
- Cartas periódicas do gestor do fundo;
- Informes de rendimento;
- Material de divulgação de corretoras que comercializam o fundo;
- Sites especializados que acompanham os fundos e fazem comparações entre eles.

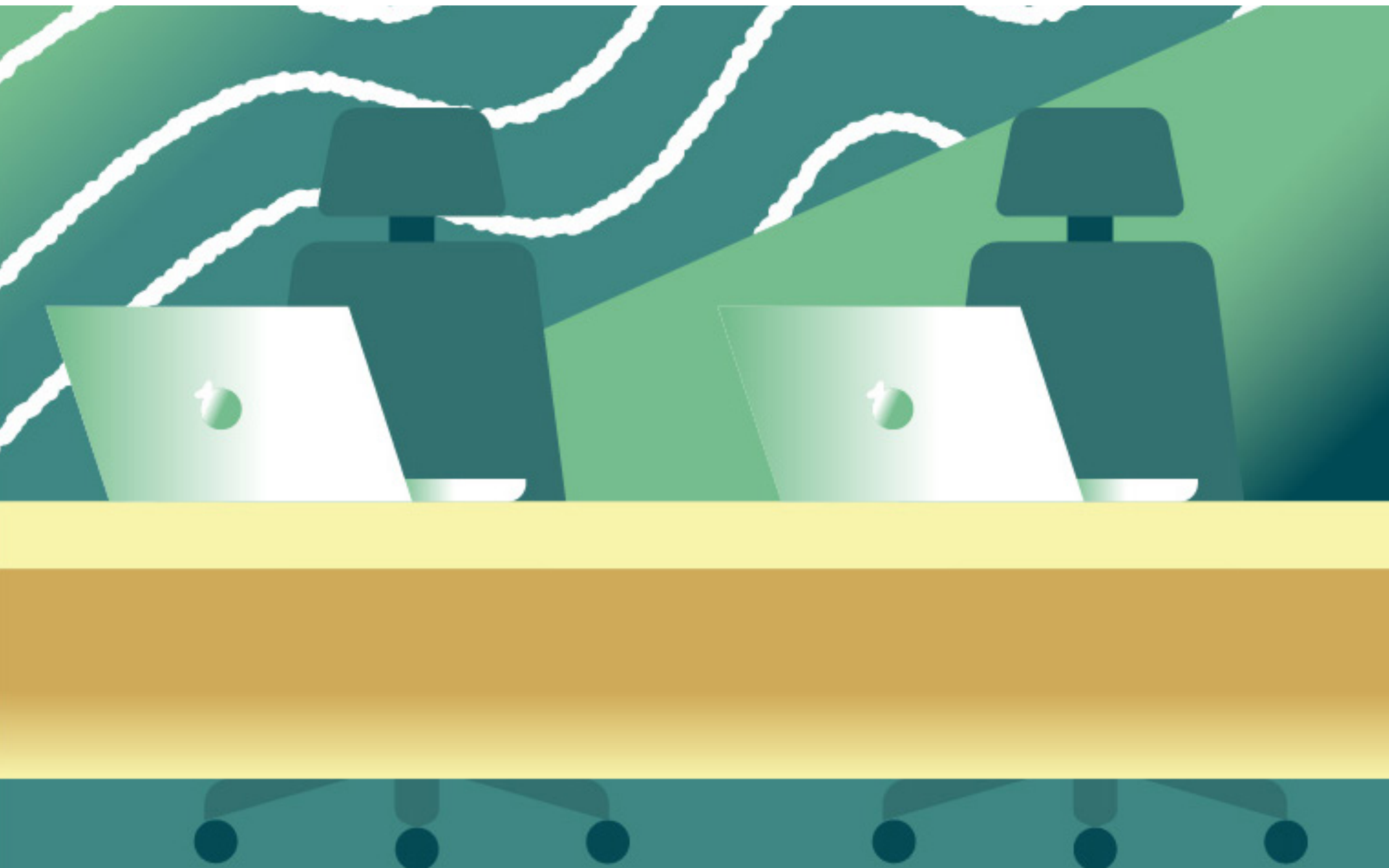
Tudo o que se precisa saber antes de enviar a ordem de compra pode ser acessado pela internet.

É comum o investidor se sentir perdido em meio a tantos dados, mas é possível fazer uma boa escolha se forem observadas com atenção pelo menos as informações listadas abaixo.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Ao levantar informações sobre quantidade, tipo e localização dos imóveis de um fundo imobiliário, o investidor começa a descobrir qual é o risco de entrar no FII avaliado.

A carteira imobiliária mostra se o fundo investe em apenas um ou em diferentes segmentos, bem como se os imóveis estão concentrados em alguma região específica ou espalhados por vários bairros e cidades.



Fundos que têm poucos imóveis e estão num único segmento – escritórios, por exemplo – podem apresentar retornos mais instáveis ao passarem por períodos de turbulência econômica. Prefira fundos com imóveis variados.

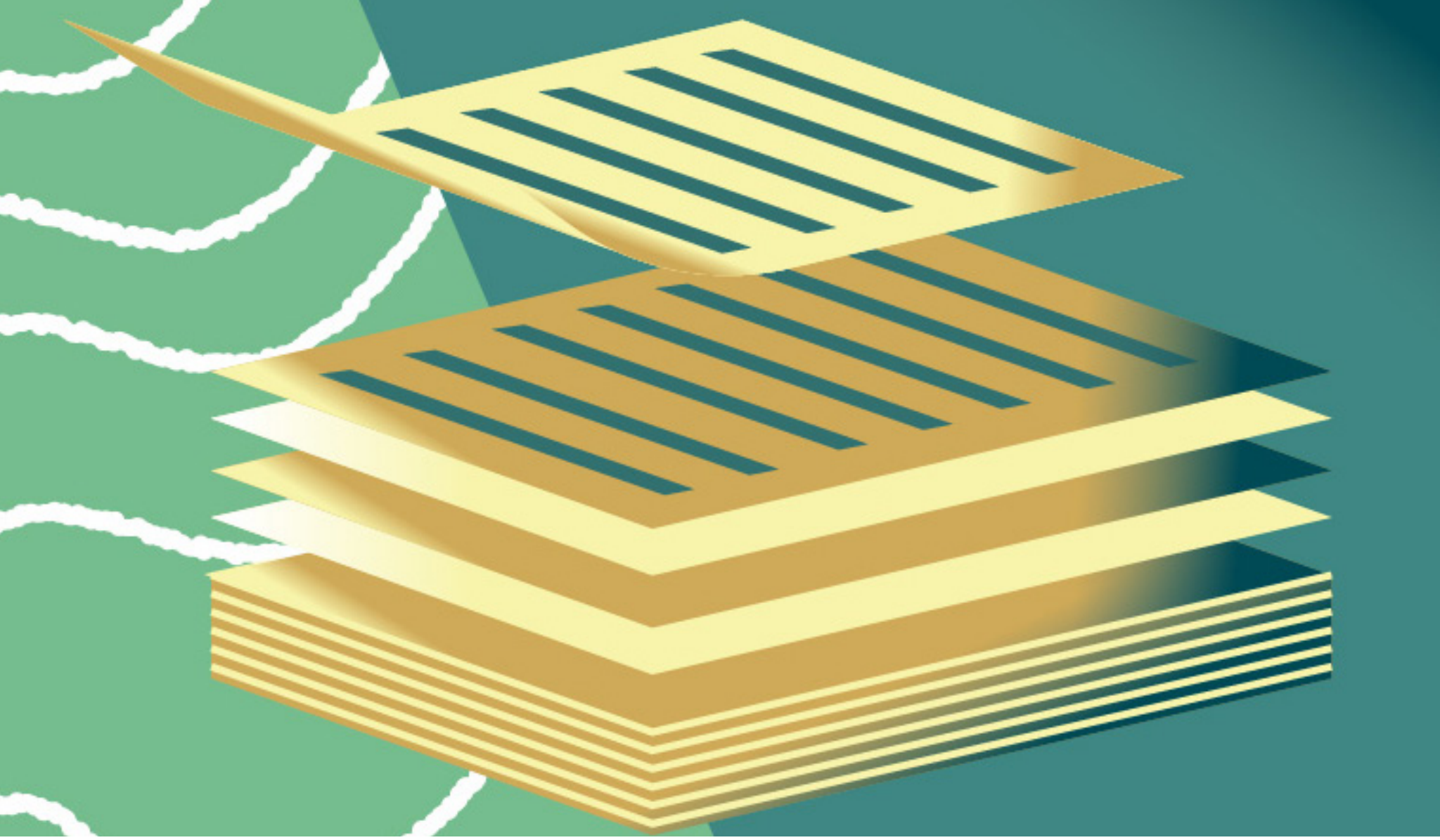
Dicas

Conferir se a estratégia de investimento do fundo prevê um padrão de qualidade a ser seguido pela gestora na aquisição dos imóveis.

Por exemplo, se o fundo investe em lajes corporativas, é bom saber qual é o tamanho médio mínimo dos escritórios, evitando assim saletas comerciais, onde o risco de vacância é maior.

Se é um centro de distribuição, cabe investigar se os galpões têm pé-direito alto o suficiente para permitir uma boa acomodação de mercadorias empilhadas.

Ou, no caso dos shopping centers, se os investimentos são realizados apenas em cidades com um número mínimo de habitantes e poder aquisitivo que justifiquem a presença do estabelecimento.



CONTRATOS

Os contratos permitem conclusões a respeito do tempo em que os inquilinos, de preferência com bom perfil de crédito, estarão “amarrados” ao fundo. Contratos mais longos e cláusulas que protegem o fundo em caso de rescisão representam resultados mais previsíveis.

A administradora não será forçada a buscar com frequência novos locatários, sob o risco, a depender do momento do mercado, de ter que reduzir preços dos aluguéis e de o imóvel ficar vago por um período

indesejado entre a saída de um inquilino e a chegada de um novo.

Portanto, é prudente dar preferência a fundos que detêm contratos com longa duração se você quiser estar mais protegido de períodos de baixa do mercado.

OS CONTRATOS DE IMÓVEIS COMERCIAIS PODEM TER DOIS TIPOS:

- **Contrato típico:** tem prazos mais curtos, geralmente de cinco anos, e multa rescisória baixa: de três a seis meses de aluguel. No terceiro ano do contrato, abre-se uma janela para revisão do valor do aluguel. Esta janela será favorável ao proprietário do imóvel em momentos de mercado aquecido e desfavorável em períodos de crise.

- **Contrato atípico:** tem prazo maior, geralmente de dez anos, sem janela de revisão contratual. Prevê multa em caso de rescisão antecipada.

Enquanto o contrato típico abre a possibilidade de reajuste do preço do aluguel no meio do contrato – o que é bom em ciclos de alta –, o atípico oferece segurança ao proprietário do imóvel – no caso, o fundo – até o fim do contrato. Muitos fundos buscam um equilíbrio entre os dois.

Para fechar o assunto, resta destacar que em ambos os casos o valor do aluguel é corrigido por índices de inflação – IPCA ou IGP-M – ao longo do contrato.

Dicas

Antes de comprar as cotas do fundo, procure conhecer quem aluga os imóveis. Vale observar se há exposição excessiva a algum segmento, como indústria, comércio ou serviços.

No caso dos galpões logísticos, os nomes dos locatários são divulgados ao público. O investidor mais interessado pode pesquisar até se há notas de risco de crédito atribuídas por agências de rating às companhias que ocupam os imóveis.

INQUILINOS

Imóveis que conseguem atrair locatários com bom perfil de crédito geram menos dor de cabeça com inadimplência nos aluguéis.

O risco de calote será ainda menor se os inquilinos exercerem negócios distintos, de modo que uma eventual crise particular de um setor não se torne uma crise também do fundo.

GESTORA

Ao selecionar FIIs, o investidor deve escolher aqueles cujas estratégias e política de investimento estão alinhadas a seu perfil e objetivos financeiros. Depois, recomenda-se acompanhar o cumprimento das diretrizes do fundo.

Porém, uma vez dentro, a decisão sobre os investimentos a serem feitos com o dinheiro em caixa não será do investidor, mas sim da gestora do fundo. Ela tem amplos

poderes para adquirir, gerenciar e, em alguns casos, vender os imóveis da carteira do fundo.

Dicas

Informe-se sobre quem são os profissionais da gestora do fundo em que pretende colocar o seu dinheiro. E aqui os pontos a serem observados não são muito diferentes daqueles que você teria que considerar se fosse escalado a fazer uma contratação para a sua empresa.

Ou seja, avalie o currículo dos gestores, a experiência deles no mercado financeiro, por quais bancos passaram antes de chegar à gestora, a formação e conhecimento do mercado imobiliário.

Busque também informações, igualmente públicas, sobre o histórico da gestora, seus sócios e tamanho do patrimônio administrado, indicando a sua solidez.

Depois da contratação, preste atenção no trabalho do gestor. Acompanhe se ele está antenado com as tendências do mercado, se tem sido cuidadoso com a manutenção dos ativos e se costuma ser acessível para tirar as suas dúvidas.

RENTABILIDADE DO FUNDO

Um FII pode render lucro de duas formas.
A primeira são os rendimentos (também chamados de dividendos). Trata-se da distribuição do resultado dos fundos a seus cotistas. É o tipo de retorno almejado por quem faz o investimento para ter renda extra mensal.

Os fundos transferem mensalmente aos cotistas pelo menos 95% do valor obtido com os aluguéis e arrendamentos dos imóveis.

O *dividend yield* é a principal métrica observada pelos investidores no acompanhamento do retorno dos dividendos distribuídos. Nada mais é do que o percentual dos dividendos em relação ao valor a ser investido na aquisição de cada cota do FII.

O investidor também pode ter lucro se, ao decidir sair do fundo, as suas cotas estiverem valendo mais do que o preço pago por elas na compra. Neste caso, ele terá ganho de capital na venda das cotas.

MOMENTOS COMO A PANDEMIA DERRUBAM VALORES

Enquanto os rendimentos são resultado da operação imobiliária do fundo – ou seja, o aluguel dos imóveis –, as cotas, por serem negociadas na Bolsa, têm valor definido pelo mercado, oscilando dia a dia.

As cotas são muito mais imprevisíveis por serem sensíveis a variáveis fora do alcance da gestão do fundo, como crises internacionais e mudanças bruscas na política e economia doméstica.

Foi o que aconteceu com a pandemia do novo coronavírus: os fundos perderam valor em suas cotas e pagaram menos rendimentos (alguns suspenderam totalmente o pagamento mensal, como os dos setores de shoppings e hotéis).

Diferentemente dos rendimentos, os ganhos de capital na venda de cotas pagam Imposto de Renda, como será explicado com mais detalhes adiante.

FACILIDADE EM NEGOCIAR E CONSEGUIR DINHEIRO (LIQUIDEZ)

No momento em que você decidir sair do fundo imobiliário, é fundamental que não faltem investidores interessados em comprar as suas cotas. Do contrário, você pode ser forçado a aceitar preços menores para sair às pressas do investimento.

Dicas

Consulte o histórico de rentabilidade do fundo para descobrir como ele se comportou em diferentes ciclos econômicos, se entrega retornos desejados consistentemente, sem muitas oscilações, e se ele costuma bater com frequência índices de referência do mercado.

Se o objetivo previsto no regulamento for acompanhar algum benchmark, como o CDI no mercado de títulos de renda fixa, o investidor deve prestar atenção se o FII realmente cumpriu com o prometido desde o seu lançamento.

Não há nenhuma garantia de que o fundo conseguirá repetir resultados positivos do passado. Porém, a análise atenta da série histórica de rentabilidade permite ao investidor ter boas indicações da capacidade do gestor de produzir resultados positivos.

Mesmo que o lucro do fundo seja o objetivo final do investidor, a avaliação não deve se resumir ao histórico de retornos. O passado pode dizer pouco sobre o futuro do fundo se, por exemplo, houver uma grande quantidade de contratos perto do vencimento e deterioração dos imóveis.

Fundos de investimento imobiliário são constituídos sob a forma de condomínio fechado. Isso significa que não existe a possibilidade de resgatar as suas cotas.

Para deixar o fundo, o investidor obrigatoriamente tem que vender as suas cotas na Bolsa, podendo encontrar dificuldades se o fundo for pouco negociado.

Se você quiser reduzir o risco, é melhor dar prioridade a fundos de alta liquidez. Em termos práticos, fundos que ofereçam portas rápidas de entrada e de saída.

Numa rápida pesquisa na internet, entrando em sites gratuitos especializados ou da própria Bolsa (B3), que divulga mensalmente um boletim dos FIIs, você descobre facilmente quais são os fundos mais negociados do país.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Todo fundo de investimento paga uma taxa de administração que remunera o trabalho tanto da gestora quanto da administradora do patrimônio do fundo.

A taxa é equivalente a um percentual do patrimônio líquido ou do valor de mercado do fundo.

Mais raramente, a taxa também pode ser cobrada sobre a receita ou sobre os dividendos distribuídos. Quando ler o regulamento do fundo, preste atenção em como as taxas são cobradas.

O investidor deve avaliar se o fundo cobra uma taxa aceitável levando em conta os retornos entregues pelo gestor. Não adianta nada entrar num fundo com baixa taxa de administração se os retornos forem pífios.

Estruturas eficientes e que geram bons resultados têm um preço, e ele é repassado ao investidor nas taxas de administração.

Além da taxa de administração, as gestoras podem cobrar uma taxa de performance, mas isso é menos comum. Essa taxa é um prêmio pago pelo investidor quando o fundo consegue bons resultados em comparação com algum indicador.

A taxa de performance só deve ser cobrada se estiver prevista no regulamento do fundo, recaindo sobre a diferença em relação ao indicador escolhido. Só será descontada se o fundo conseguir superar o índice de referência até o fim de um semestre.

Exemplo para facilitar o entendimento: digamos que o fundo cobre 20% de taxa de performance sobre o valor que exceder um índice estipulado em IPCA +6% ao ano durante um semestre.

Se o retorno do FII, já descontadas as taxas de administração e demais despesas, for o equivalente a IPCA +8%, a taxa de performance será cobrada sobre os dois pontos percentuais de retorno excedente. Neste caso, vai morder 0,4% do valor da cota – 20% de 2.

IMPOSTOS

Quanto ao Imposto de Renda no rendimento dos fundos, os dividendos mensais distribuídos ao investidor pessoa física são, como já mencionado

anteriormente, isentos de impostos, mas desde que o FII se enquadre nas seguintes condições:

- Tenha cotas negociadas exclusivamente em Bolsa de Valores ou mercado de balcão;
- Tenha mais de 50 cotistas;
- O investidor isento não pode ter mais de 10% das cotas do fundo.

Atendidos os critérios acima, o investidor pessoa física de fundos imobiliários só vai ser tributado se obtiver lucro (ganho de capital) ao vender as cotas.

No caso, serão cobrados 20% sobre o ganho, a serem pagos por meio de Darf (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) até o último dia útil do mês seguinte à venda das cotas.

Ou seja, se as cotas foram vendidas em abril, o imposto deve ser pago até o último dia útil de maio. Nessa situação, o investidor deve seguir os seguintes passos:

1. Calcular o imposto devido (20% do lucro líquido).
   Observação: o lucro líquido é o ganho da venda

descontado das tarifas descritas nas notas de negociação emitidas pelas corretoras;

2. Entrar no Programa para Cálculo e Impressão de Darf do site da Receita Federal (*https://bit.ly/39f9C3o*);
3. Preencher os dados solicitados. O código da Receita a ser utilizado é o 6015 (Ganhos Líquidos em Operações em Bolsa), referente a operações de renda variável;
4. Gerar o boleto para pagamento em banco até a data de vencimento indicada.

Também é possível outro caminho: o investidor pode pagar o Darf pela área de pagamento de impostos disponível nas plataformas digitais dos bancos, como o internet banking.

DECLARAÇÃO À RECEITA FEDERAL

Os rendimentos recebidos mensalmente e os eventuais lucros obtidos na venda das cotas devem constar da declaração anual de Imposto de Renda.

Para facilitar o trabalho, os informes de rendimentos financeiros enviados pelas corretoras a seus clientes explicam como os fundos imobiliários devem ser declarados. Também trazem orientações a respeito dos códigos a serem informados à Receita Federal.

Dividendos: devem ser declarados na ficha de “Rendimentos Isentos e Não Tributáveis”, com o código 26 (Outros).

Venda de cotas deve ser declarada na ficha “Renda Variável”, com a opção “Operações de Fundos de Investimento Imobiliário”. Em um dos campos, deve-se informar se houve ganho de capital ou prejuízo na venda. Em caso de ganho de capital, o investidor deve informar o código do Darf no campo “Imposto Pago”.

Já o saldo de investimentos em FIIs fica na ficha “Bens e Direitos”, devendo ser selecionada a opção 73 (Fundos de Investimento Imobiliário).

CAPÍTULO 3

FIIs X outros investimentos

Você já está por dentro das vantagens de investir em FIIs, conhece seus custos, definiu o segmento em que quer entrar, fez comparações e já está está pronto para comprar algumas cotas de algum fundo.

Ótimo, porém calma, não tome a decisão sem refletir se existem outras opções de investimento mais interessantes.

O setor imobiliário se transformou talvez no mercado de renda variável mais popular do Brasil por reunir ativos, no caso os imóveis, que historicamente protegem o patrimônio da inflação.

Ao mesmo tempo, eles geram renda extra constante com o aluguel. As comparações devem ser feitas, então, com investimentos com características minimamente parecidas. O primeiro passo é comparar com títulos públicos.

FIIS VERSUS TESOURO IPCA+

O Tesouro IPCA+ é um título emitido pelo Tesouro que paga inflação mais uma taxa pré-fixada. Alguns

desses títulos pagam juros a cada seis meses ao investidor.

Ao comprar tais títulos públicos, o investidor tem retorno fixo garantido, junto com pagamentos semestrais assegurados pelo Tesouro Nacional, o que representa o menor risco possível de investimento no país.

Já os dividendos dos fundos imobiliários podem variar mês a mês, e o investidor assume o risco do crédito privado. Ou seja, empresas podem atrasar o pagamento do aluguel.

Portanto, só vale a pena abrir mão da segurança dos títulos públicos se houver uma boa recompensa nos fundos imobiliários. Em outras palavras, os FIIs precisam oferecer um prêmio em relação aos títulos públicos.

Quanto maior for o prêmio, maior será o número de investidores interessados em investir em fundos imobiliários.

Por isso, é interessante entrar em FIIs quando os juros estão baixos. A remuneração dos fundos fica mais convidativa quando o retorno dos investimentos em renda fixa é baixo.

Além disso, quando a renda fixa paga pouco, o maior interesse do mercado pelos fundos tende a causar valorização das cotas.

Se olharmos para o período de janeiro de 2012 a julho de 2020, os dividendos de fundos imobiliários pagaram, em média, 2,9 pontos percentuais a mais do que a remuneração do Tesouro IPCA+.

O gráfico abaixo mostra como a diferença entre as duas taxas – o chamado spread – raramente fica abaixo de 1 ponto percentual, chegando a alcançar quase 5 pontos percentuais.

Rentabilidade: FIIs versus renda fixa

MÊS	FUNDOS IMOBILIÁRIOS*	RENDA FIXA**	DIFERENÇA (PONTOS PERCENTUAIS
Jan-12	7.73%	5.42%	2.31
Feb-12	7.68%	5.21%	2.47
Mar-12	7.86%	4.97%	2.90
Apr-12	7.26%	4.35%	2.91
May-12	7.17%	4.73%	2.45
Jun-12	7.05%	4.50%	2.55
Jul-12	7.50%	4.32%	3.18
Aug-12	6.97%	4.22%	2.75
Sep-12	6.82%	3.98%	2.84
Oct-12	6.98%	3.98%	3.00
Nov-12	7.44%	3.92%	3.52
Dec-12	7.00%	3.76%	3.24

*Dividendos anuais pagos pelos fundos do Ifix (% sobre valor da cota);
**Retorno do Tesouro IPCA+ 2035

MÊS	FUNDOS IMOBILIÁRIOS*	RENDA FIXA**	DIFERENÇA (PONTOS PERCENTUAIS
Jan-13	7.70%	4.05%	3.65
Feb-13	8.00%	4.07%	3.93
Mar-13	7.31%	4.37%	2.95
Apr-13	7.11%	4.38%	2.72
May-13	7.51%	5.26%	2.25
Jun-13	8.29%	5.32%	2.98
Jul-13	8.31%	5.45%	2.85
Aug-13	8.86%	5.63%	3.23
Sep-13	9.05%	5.76%	3.30
Oct-13	8.69%	6.14%	2.56
Nov-13	9.58%	6.50%	3.08
Dec-13	9.41%	6.70%	2.70
Jan-14	9.90%	6.82%	3.08
Feb-14	9.63%	6.77%	2.86
Mar-14	9.52%	6.60%	2.92
Apr-14	9.62%	6.23%	3.39
May-14	9.80%	6.07%	3.73
Jun-14	9.65%	6.00%	3.65
Jul-14	9.73%	5.88%	3.84
Aug-14	9.33%	5.70%	3.64
Sep-14	9.26%	5.83%	3.43
Oct-14	9.61%	6.06%	3.55
Nov-14	10.55%	6.15%	4.40
Dec-14	10.22%	5.99%	4.23

*Dividendos anuais pagos pelos fundos do Ifix (% sobre valor da cota);
**Retorno do Tesouro IPCA+ 2035

MÊS	FUNDOS IMOBILIÁRIOS*	RENDA FIXA**	DIFERENÇA (PONTOS PERCENTUAIS
Jan-15	10.80%	6.24%	4.56
Feb-15	10.26%	6.40%	3.86
Mar-15	10.31%	6.16%	4.14
Apr-15	10.39%	6.00%	4.38
May-15	10.39%	6.01%	4.37
Jun-15	10.33%	6.36%	3.97
Jul-15	10.61%	6.90%	3.70
Aug-15	10.60%	7.44%	3.16
Sep-15	10.34%	7.34%	2.99
Oct-15	10.77%	6.97%	3.80
Nov-15	10.46%	7.32%	3.14
Dec-15	10.95%	7.42%	3.53
Jan-16	11.40%	7.34%	4.06
Feb-16	11.58%	6.65%	4.93
Mar-16	10.44%	6.32%	4.12
Apr-16	10.39%	6.03%	4.37
May-16	9.73%	6.10%	3.63
Jun-16	10.06%	6.00%	4.06
Jul-16	9.70%	5.77%	3.93
Aug-16	9.17%	5.90%	3.26
Sep-16	9.02%	5.68%	3.34
Oct-16	8.47%	6.02%	2.46
Nov-16	8.91%	6.02%	2.89
Dec-16	8.48%	5.58%	2.89

*Dividendos anuais pagos pelos fundos do Ifix (% sobre valor da cota);
**Retorno do Tesouro IPCA+ 2035

MÊS	FUNDOS IMOBILIÁRIOS*	RENDA FIXA**	DIFERENÇA (PONTOS PERCENTUAIS
Jan-17	9.12%	5.32%	3.80
Feb-17	8.60%	5.16%	3.45
Mar-17	8.15%	5.24%	2.91
Apr-17	8.17%	5.42%	2.75
May-17	7.67%	5.60%	2.07
Jun-17	7.45%	5.40%	2.04
Jul-17	7.32%	5.14%	2.19
Aug-17	6.89%	4.97%	1.92
Sep-17	6.61%	4.98%	1.62
Oct-17	6.49%	5.23%	1.26
Nov-17	6.77%	5.34%	1.43
Dec-17	6.66%	5.10%	1.57
Jan-18	6.89%	4.98%	1.91
Feb-18	6.53%	4.96%	1.57
Mar-18	6.07%	5.08%	0.99
Apr-18	6.75%	5.31%	1.44
May-18	6.47%	5.76%	0.71
Jun-18	6.98%	5.68%	1.30
Jul-18	7.45%	5.63%	1.82
Aug-18	7.49%	5.83%	1.66
Sep-18	7.53%	5.31%	2.22
Oct-18	6.69%	5.05%	1.64
Nov-18	7.05%	4.96%	2.08
Dec-18	6.84%	4.57%	2.28

*Dividendos anuais pagos pelos fundos do Ifix (% sobre valor da cota);
**Retorno do Tesouro IPCA+ 2035

MÊS	FUNDOS IMOBILIÁRIOS*	RENDA FIXA**	DIFERENÇA (PONTOS PERCENTUAIS
Jan-19	6.88%	4.38%	2.50
Feb-19	6.76%	4.31%	2.45
Mar-19	6.53%	4.40%	2.13
Apr-19	6.72%	4.21%	2.51
May-19	7.17%	3.75%	3.42
Jun-19	6.90%	3.49%	3.42
Jul-19	6.61%	3.47%	3.14
Aug-19	6.77%	3.44%	3.33
Sep-19	6.68%	3.12%	3.56
Oct-19	6.51%	3.00%	3.51
Nov-19	6.17%	3.19%	2.98
Dec-19	5.80%	3.26%	2.55
Jan-20	6.10%	3.14%	2.96
Feb-20	6.50%	3.96%	2.54
Mar-20	7.30%	4.22%	3.08
Apr-20	6.00%	4.15%	1.85
May-20	5.60%	3.78%	1.82
Jun-20	5.80%	3.40%	2.40
Jul-20	6.00%	3.27%	2.73

Fontes: Bloomberg, Tesouro e BTG Pactual

Se você for um investidor que almeja renda extra mensal – não tendo, portanto, os ganhos de capital das cotas como principal objetivo –, o investimento em FIIs só se justifica quando houver recompensa em relação aos títulos públicos. Obviamente, quanto maior a recompensa, mais interessante será o investimento. Caso contrário, melhor ficar com a segurança dos papéis do Tesouro.

FIIS VERSUS INVESTIMENTO DIRETO EM IMÓVEIS

Depois de avaliar se vale a pena abrir mão da segurança dos títulos públicos para investir no mercado imobiliário, a pergunta a ser respondida passa a ser: investir em FIIs ou diretamente em imóveis?

Para tirar a dúvida, o investidor precisa colocar na balança as vantagens e desvantagens dos dois tipos de investimento até chegar a uma conclusão sobre qual deles está mais alinhado a sua tolerância a risco e objetivos.

Vamos começar pelas comparações que fazem a balança pender para o lado dos fundos:

- O investimento convencional em imóveis é muito caro. Muitas vezes, em busca da renda do aluguel, o investidor acaba gastando quase tudo o que conseguiu poupar durante a vida na compra de um apartamento ou uma casa.
- O investidor pode ter dificuldade em encontrar interessados tanto na hora de alugar quanto na hora de vender o imóvel se não tiver recursos suficientes para comprar empreendimentos de alto padrão e bem localizados, os mais disputados.
- Ao investir a maior parte de seu patrimônio, o investidor fica com seu dinheiro concentrado excessivamente no mercado imobiliário.
- Se não for possível comprar outros imóveis, a concentração de capital acontece em um único imóvel, um único inquilino, uma única localização.
- Pode-se levar um tempo indesejado para vender um imóvel a preço de mercado.
- Se tiver que vender rápido o imóvel porque precisa urgentemente de dinheiro, o investidor pode ser obrigado a vender com desconto e sai completamente

do investimento, deixando de aproveitar oportunidades futuras de valorização.

- Quem recebe aluguel deve, salvo exceções, pagar alíquotas de imposto de renda que chegam a 27,5%.
- Investimento tradicional exige que o investidor tenha tempo livre para fazer pesquisas de mercado, providenciar documentação e administrar o imóvel.

AS COISAS BOAS OFERECIDAS PELOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS:

- Os fundos, em geral, investem em diferentes mercados imobiliários, inquilinos e tipos de contrato em empreendimentos de alto padrão. Consequentemente, o risco é menor.
- Os fundos são divididos em cotas negociadas na Bolsa, permitindo investimentos compatíveis com o quanto se pode investir. Você terá facilidade de encontrar fundos com cotas negociadas, por exemplo, a menos de R$ 100.
- O investidor decide quanto quer se expor aos riscos do fundo, comprando apenas o número de cotas em que se sentir seguro.

- Para vender as cotas dos fundos imobiliários, basta uma ordem no home broker.
- O investidor não precisa vender todas as suas cotas de uma vez. Pode vender aos poucos, aproveitando dias de alta, ou apenas o suficiente para levantar o capital de que precisa numa situação de maior urgência.
- FIIs que distribuem mais de 95% do lucro aos cotistas têm isenções de imposto previstas por lei, e os dividendos recebidos pelo investidor pessoa física são, em geral, igualmente isentos de Imposto de Renda.
- Tarefas desgastantes de pesquisa de mercado,

documentação e administração do imóvel são terceirizadas pelos fundos imobiliários.

QUE “ALUGUEL” PAGA MAIS?

Os FIIs oferecem, portanto, maior facilidade no acesso e no controle de risco do negócio imobiliário. Porém, no fim das contas, e indo ao que interessa, será que eles entregam também retorno superior ao aluguel de imóveis?

Bom, a resposta vai variar de caso a caso. O caminho para chegar a ela é comparar o quanto você receberia com o aluguel de um imóvel que está ao seu alcance com os dividendos pagos pelos fundos negociados na Bolsa. Faça a conta do retorno de cada um e descubra qual é o mais vantajoso pela perspectiva de renda.

Em geral, os gestores de fundos imobiliários costumam entregar rendimentos superiores aos obtidos com aluguéis de imóveis residenciais. Se olharmos novamente para o período de janeiro de 2012 a julho de 2020, o retorno dos dividendos distribuídos pelos fundos que compõem o Ifix

– o índice que reúne os principais FIIs da Bolsa – sempre superou o rendimento dos aluguéis residenciais.

O gráfico abaixo mostra que a diferença a favor dos dividendos pagos anualmente pelos FIIs na comparação com o aluguel ficou abaixo de 1 ponto percentual apenas entre maio e junho de 2020, período do choque da pandemia do coronavírus.

Rentabilidade: FIIs versus aluguel

MÊS	FUNDOS IMOBILIÁRIOS*	RENDA FIXA**	DIFERENÇA (PONTOS PERCENTUAIS
Jan-12	5.60%	7.73%	2.13
Feb-12	5.60%	7.68%	2.08
Mar-12	5.59%	7.86%	2.27
Apr-12	5.60%	7.26%	1.66
May-12	5.60%	7.17%	1.58
Jun-12	5.56%	7.05%	1.49
Jul-12	5.53%	7.50%	1.97
Aug-12	5.49%	6.97%	1.48
Sep-12	5.46%	6.82%	1.36
Oct-12	5.42%	6.98%	1.56
Nov-12	5.39%	7.44%	2.05
Dec-12	5.37%	7.00%	1.63

*Taxa anualizada do retorno do aluguel (% sobre valor do imóvel);
**Dividendos anuais pagos pelos fundos do Ifix (% sobre valor da cota)

MÊS	FUNDOS IMOBILIÁRIOS*	RENDA FIXA**	DIFERENÇA (PONTOS PERCENTUAIS
Jan-13	5.38%	7.70%	2.32
Feb-13	5.38%	8.00%	2.62
Mar-13	5.37%	7.31%	1.94
Apr-13	5.35%	7.11%	1.75
May-13	5.32%	7.51%	2.19
Jun-13	5.27%	8.29%	3.03
Jul-13	5.21%	8.31%	3.09
Aug-13	5.17%	8.86%	3.70
Sep-13	5.13%	9.05%	3.93
Oct-13	5.09%	8.69%	3.60
Nov-13	5.06%	9.58%	4.51
Dec-13	5.05%	9.41%	4.36
Jan-14	4.99%	9.90%	4.91
Feb-14	5.00%	9.63%	4.63
Mar-14	5.00%	9.52%	4.52
Apr-14	5.00%	9.62%	4.61
May-14	5.01%	9.80%	4.79
Jun-14	4.99%	9.65%	4.66
Jul-14	4.96%	9.73%	4.76
Aug-14	4.92%	9.33%	4.42
Sep-14	4.89%	9.26%	4.37
Oct-14	4.85%	9.61%	4.76
Nov-14	4.83%	10.55%	5.72
Dec-14	4.84%	10.22%	5.38

*Taxa anualizada do retorno do aluguel (% sobre valor do imóvel);
**Dividendos anuais pagos pelos fundos do Ifix (% sobre valor da cota)

MÊS	FUNDOS IMOBILIÁRIOS*	RENDA FIXA**	DIFERENÇA (PONTOS PERCENTUAIS
Jan-15	4.85%	10.80%	5.95
Feb-15	4.85%	10.26%	5.41
Mar-15	4.86%	10.31%	5.45
Apr-15	4.85%	10.39%	5.54
May-15	4.78%	10.39%	5.61
Jun-15	4.74%	10.33%	5.59
Jul-15	4.70%	10.61%	5.90
Aug-15	4.67%	10.60%	5.93
Sep-15	4.63%	10.34%	5.70
Oct-15	4.61%	10.77%	6.16
Nov-15	4.59%	10.46%	5.88
Dec-15	4.58%	10.95%	6.37
Jan-16	4.55%	11.40%	6.85
Feb-16	4.56%	11.58%	7.02
Mar-16	4.55%	10.44%	5.90
Apr-16	4.53%	10.39%	5.86
May-16	4.51%	9.73%	5.23
Jun-16	4.47%	10.06%	5.58
Jul-16	4.44%	9.70%	5.26
Aug-16	4.42%	9.17%	4.75
Sep-16	4.41%	9.02%	4.61
Oct-16	4.38%	8.47%	4.09
Nov-16	4.36%	8.91%	4.55
Dec-16	4.33%	8.48%	4.14

*Taxa anualizada do retorno do aluguel (% sobre valor do imóvel);
**Dividendos anuais pagos pelos fundos do Ifix (% sobre valor da cota)

MÊS	FUNDOS IMOBILIÁRIOS*	RENDA FIXA**	DIFERENÇA (PONTOS PERCENTUAIS
Jan-17	4.30%	9.12%	4.82
Feb-17	4.30%	8.60%	4.30
Mar-17	4.31%	8.15%	3.84
Apr-17	4.32%	8.17%	3.86
May-17	4.32%	7.67%	3.34
Jun-17	4.33%	7.45%	3.12
Jul-17	4.32%	7.32%	3.00
Aug-17	4.31%	6.89%	2.57
Sep-17	4.30%	6.61%	2.30
Oct-17	4.29%	6.49%	2.20
Nov-17	4.29%	6.77%	2.49
Dec-17	4.29%	6.66%	2.37
Jan-18	4.34%	6.89%	2.56
Feb-18	4.36%	6.53%	2.17
Mar-18	4.39%	6.07%	1.68
Apr-18	4.40%	6.75%	2.35
May-18	4.41%	6.47%	2.05
Jun-18	4.42%	6.98%	2.57
Jul-18	4.42%	7.45%	3.03
Aug-18	4.43%	7.49%	3.06
Sep-18	4.43%	7.53%	3.10
Oct-18	4.43%	6.69%	2.26
Nov-18	4.42%	7.05%	2.62
Dec-18	4.43%	6.84%	2.41

*Taxa anualizada do retorno do aluguel (% sobre valor do imóvel);
**Dividendos anuais pagos pelos fundos do Ifix (% sobre valor da cota)

MÊS	FUNDOS IMOBILIÁRIOS*	RENDA FIXA**	DIFERENÇA (PONTOS PERCENTUAIS
Jan-19	4.47%	6.88%	2.41
Feb-19	4.50%	6.76%	2.26
Mar-19	4.53%	6.53%	2.00
Apr-19	4.56%	6.72%	2.16
May-19	4.59%	7.17%	2.58
Jun-19	4.60%	6.90%	2.30
Jul-19	4.62%	6.61%	1.99
Aug-19	4.62%	6.77%	2.15
Sep-19	4.64%	6.68%	2.04
Oct-19	4.70%	6.51%	1.81
Nov-19	4.72%	6.17%	1.45
Dec-19	4.73%	5.80%	1.07
Jan-20	4.75%	6.10%	1.35
Feb-20	4.77%	6.50%	1.73
Mar-20	4.81%	7.30%	2.49
Apr-20	4.85%	6.00%	1.15
May-20	4.86%	5.60%	0.74
Jun-20	4.85%	5.80%	0.95
Jul-20	4.82%	6.00%	1.18

Fontes: Fontes: FipeZap, Bloomberg e BTG Pactual

Não se deve esquecer, ao fazer a comparação, que o retorno dos fundos imobiliários sofre o desconto da taxa de administração. Bons fundos cobram taxas inferiores a 1,5%.

Já o aluguel, além do Imposto de Renda, sofre descontos de gastos relacionados à manutenção do imóvel, considerando-se que as contas de condomínio e IPTU são assumidas pelo inquilino.

Na média, os fundos imobiliários pagaram no período do gráfico acima 3,2 pontos percentuais a mais do que o aluguel residencial.

Sendo prático, isso significa que a cada R$ 100 mil investidos, os cotistas de FIIs receberam R$ 268 a mais por mês em relacão a quem alugou seus imóveis residenciais.

DESVANTAGENS DOS FIIS

Por serem negociadas na Bolsa de Valores, as cotas dos FIIs oscilam de preço diariamente para cima e para baixo. Essa oscilação não sofre influência apenas das variações

do valor dos imóveis que pertencem aos fundos. Também reflete as expectativas do mercado em relação aos resultados do fundo, que, por sua vez, sofrem pressão de forças que estão fora do controle da gestão do fundo.

Dias de tensão na Bolsa podem derrubar as cotas dos FIIs com as melhores carteiras de imóveis. O contrário também acontece, com os preços das cotas subindo mais do que deveriam em dias de euforia no mercado financeiro.

Se seguissem apenas o valor dos imóveis, os fundos não teriam cotas negociadas abaixo do valor patrimonial. No entanto, isso acontece com frequência.

O risco de mercado talvez seja o que provoque mais restrições de investidores de perfil conservador aos fundos imobiliários.

Nem todo mundo tem controle emocional para lidar com os dias de desvalorização. A redução nos preços das cotas, no entanto, pode significar uma oportunidade de aproveitar descontos em fundos que, mesmo em períodos de instabilidade, não deixaram de ter bons imóveis e pagar bons dividendos.

Lembre-se que quanto menor for o preço da cota, maior será o rendimento mensal do investimento se os dividendos não sofrerem alterações.

Ainda que sejam mais estáveis, os preços dos imóveis também variam. O valor de um apartamento durante uma recessão econômica prolongada não é o mesmo do valor que pode ser obtido em períodos de prosperidade, certo?

O ponto é que a cotação de um apartamento não fica piscando numa tela de home broker como as cotas de um fundo imobiliário. Isto dá uma sensação de tranquilidade ao investidor tradicional.

O fato de o investidor de FII não ser o proprietário do imóvel – a propriedade é do fundo – também pode afastar investidores. Alguns preferem ter a propriedade do imóvel para fazer o que bem entender dele, administrando sob os seus critérios, não os de um gestor.

A situação também não agrada os que misturam objetivos financeiros com fins pessoais. Ser cotista de um fundo não dá autorização para o investidor usar os imóveis do fundo.

Quem tem planos, por exemplo, de transferir futuramente um imóvel para o filho deve adquirir o imóvel, não entrar num FII.

Também há investidores que preferem negociar pessoalmente o preço de um imóvel, na tentativa de obter desconto, algo que não é possível na aquisição das

cotas dos FIIs. As cotas são compradas pelo valor de mercado estabelecido na Bolsa.

Outra vantagem do investimento convencional em imóveis está na tributação do lucro obtido na venda: 15% contra 20% de Imposto de Renda cobrado sobre o lucro obtido na venda das cotas.

É uma boa vantagem desde que a diferença não seja completamente zerada por taxas cobradas por corretores de imobiliárias na venda do imóvel.

Imóveis reais também podem ser dados como garantia caso o seu proprietário precise de um empréstimo do banco. Isso não é possível para quem investe em fundos imobiliários.

Por fim, enquanto o aluguel de um apartamento rende um valor fixo corrigido pela inflação, os dividendos distribuídos pelos fundos são menos previsíveis. Como os fundos possuem vários imóveis, uns podem sofrer inadimplência e vacância, enquanto outros podem ter, por exemplo, reajustes no preço do aluguel. Então, os dividendos pagos pelos FIIs podem variar mês a mês.

FIIS VERSUS AÇÕES

Os FIIs geralmente entregam retornos superiores na comparação com o investimento direto em imóveis.

Mas será que representam também uma opção de investimento melhor do que outros ativos de renda passiva, como ações pagadoras de dividendos?

Ainda que os fundos imobiliários sejam obrigados a distribuir mais de 95% do lucro ao investidor para terem isenções tributárias, seus dividendos podem ser inferiores aos dividendos pagos por ações.

Ações de empresas levam ainda franca vantagem no quesito liquidez. As ações dos melhores pagadores de dividendos da Bolsa têm, sozinhas, volume de negociação maior do que a soma de todos os principais fundos imobiliários.

Porém, os preços das ações, em geral, oscilam mais do que os dos fundos imobiliários. Há motivos que explicam a menor instabilidade dos FIIs:

- Fundos imobiliários são proprietários de imóveis, um ativo que tende a não perder valor abruptamente;
- Os resultados dos FIIs, baseados em contratos de longo prazo, são mais regulares do que os de uma empresa, onde o lucro é mais sensível a oscilações de demanda.

Portanto, mesmo que distribuam mais dividendos, as ações costumam oscilar mais, o que significa um risco de investimento em Bolsa maior.

DIVERSIFICAÇÃO PARA REDUZIR RISCOS

Os FIIs estão entre os investimentos mais indicados para quem busca renda extra, mas, como qualquer aplicação, não estão livres de riscos.

A simples seleção de um fundo imobiliário já permite ao investidor assumir um risco menor do que o investimento tradicional em imóveis.

Mesmo assim, é possível fechar ainda mais a guarda se você juntar diferentes fundos. Consequentemente, você estará investindo em diferentes carteiras, diferentes mercados imobiliários e diferentes estratégias e equipes de gestão.

Diversificando, você vai conseguir reduzir a exposição a uma eventual crise particular num segmento. Foi o que aconteceu, por exemplo, quando a pandemia do coronavírus levou ao fechamento de shopping centers.

Quem tinha apenas fundos de investimento em shopping perdeu dinheiro. Mas quem tinha, além de shoppings, investimentos em fundos de galpões logísticos sofreu menos.

Isso porque no momento em que as lojas fecharam, as pessoas passaram a usar mais o comércio eletrônico, favorecendo os centros de distribuição.

AVALIE OS RESULTADOS DE TEMPOS EM TEMPOS

Uma vez feito o investimento, é de responsabilidade do investidor acompanhar o desempenho do fundo e reavaliar periodicamente – recomenda-se a cada seis meses – os resultados entregues por ele.

Ao reavaliar o investimento, você pode chegar à conclusão de que é melhor trocar algum fundo imobiliário por outro em situação melhor.

Variar os investimentos

Observação importante: os fundos imobiliários podem ser apenas uma parte de uma carteira equilibrada e compatível com a sua tolerância a risco.

Em vez de colocar todo o seu dinheiro num fundo

imobiliário, você pode, e é recomendado que o faça, realizar outros tipos de investimento em renda variável e renda fixa, onde o seu capital estará mais protegido.

Transferir tarefas a gestores e administradores é uma comodidade, mas não deve ser motivo para uma atitude de acomodação. Embora não precise se preocupar com a administração dos imóveis, o investidor de FIIs deve reservar tempo, sim, ao estudo e à seleção de bons fundos, levando em conta as suas variáveis.

INDICADORES E 'DICIONÁRIO' DOS FIIS

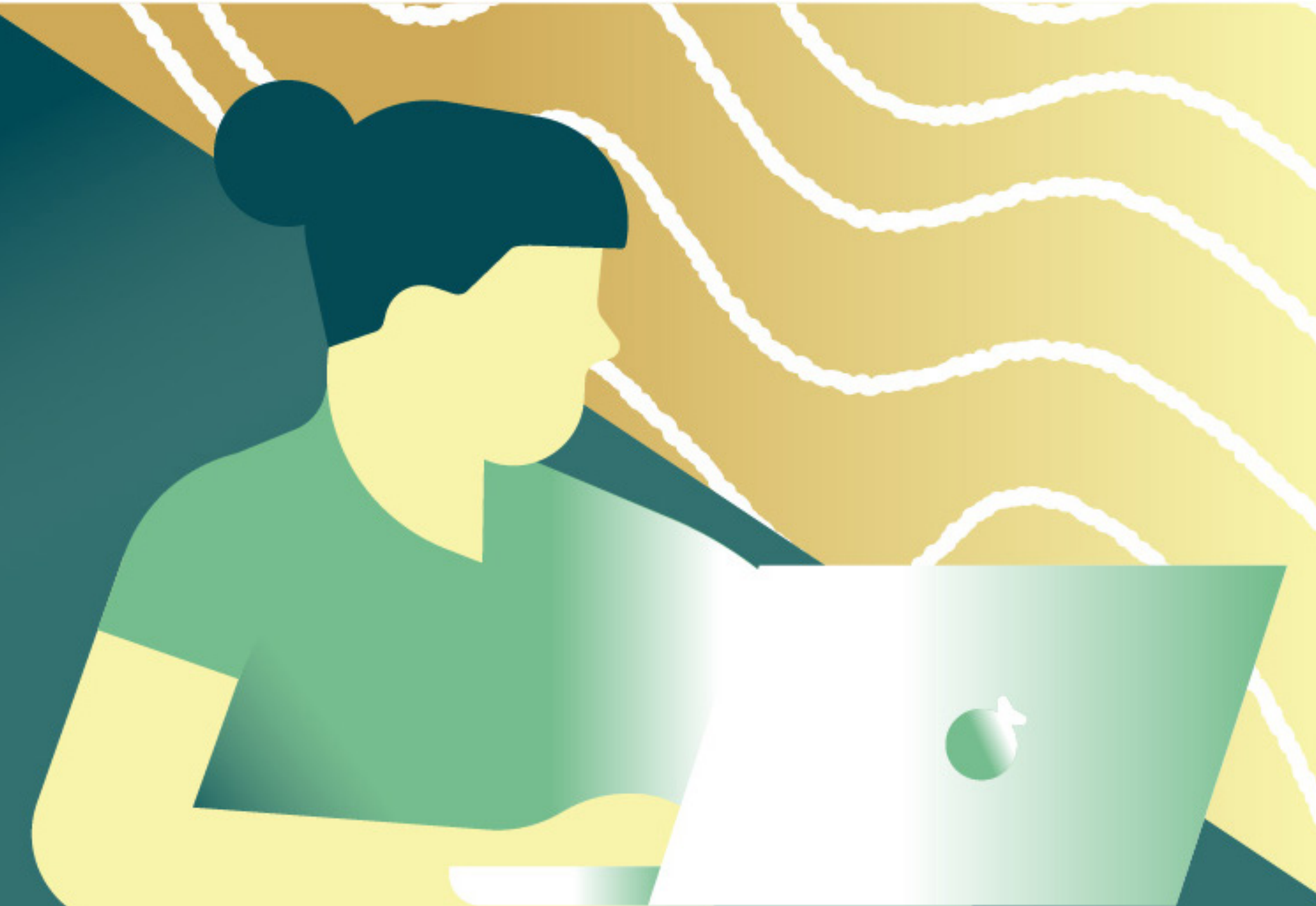
Durante as suas pesquisas em busca de um bom fundo imobiliário para investir, você vai notar que alguns termos se repetem em relatórios preparados por gestores ou analistas independentes. Abaixo, uma breve relação de alguns deles para ajudar na leitura dos materiais.

Dividend yield: é o rendimento, em percentual, dos dividendos sobre o valor da cota do fundo imobiliário. Um yield de 5% em 12 meses, por exemplo, mostra que, nos 12 meses anteriores, o fundo distribuiu a seus cotistas o equivalente a 5% do valor da cota.

P/VPA: preço (P) sobre o valor patrimonial (VPA). No caso dos fundos imobiliários, compara o preço da cota com o valor

patrimonial, por cota, dos imóveis e demais ativos imobiliários do fundo. Se as cotas estiverem sendo negociadas abaixo do valor patrimonial (menos de 1), pode ser um sinal de que elas estão baratas. Cota negociada acima do valor patrimonial (mais de 1) pode sinalizar o contrário: fundo caro.

Taxa de vacância: nos empreendimentos imobiliários, corresponde ao percentual da área total disponível para locação que está vago. Ou seja, não está alugado.



Taxa de vacância financeira: percentual da área disponível para locação que não está gerando receita, seja por estar vaga, seja por estar ocupada, mas em período de carência de aluguel.

Ifix: Índice formado por um grupo de fundos imobiliários. Serve de referência ao desempenho médio dos FIIs negociados na Bolsa, a exemplo do Ibovespa no mercado de ações.

Renda passiva: simplesmente a renda extra obtida sem esforço, apenas fazendo o patrimônio já acumulado render mais e com regularidade.

QUEM É QUEM NA INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Uma série de prestadores de serviços e órgãos reguladores atuam no mercado para o bom funcionamento da indústria de fundos imobiliários. A seguir, foram listados os principais, com a explicação de como cada um atua.

Porém, antes de avançar, é importante que você saiba que gestoras e administradoras são prestadores de serviços contratados, com estruturas separadas juridicamente do fundo de investimento.

Sendo assim, a quebra de um desses prestadores não leva o fundo junto. Não haverá prejuízo financeiro ao patrimônio do fundo em caso de falência, por exemplo, da gestora. Da mesma forma, o investidor não vai perder o valor investido num fundo se a sua corretora falir.

Gestora:

- Tem amplos poderes para identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao administrador a compra dos imóveis.
- É responsável por negociar os imóveis do fundo.
- Em caso de fundos com gestão ativa, o gestor tem também poder de vender imóveis sem necessidade de aprovação pelos cotistas.
- Deve seguir a política de investimento prevista no regulamento do fundo.
- Supervisiona os serviços de administração dos empreendimentos do fundo (administradores

especializados em shopping centers, por exemplo).
- É responsável pela manutenção dos imóveis e por evitar a sua deterioração, utilizando os 5% do lucro não distribuído aos cotistas.

Administrador:

- Executa as tarefas recomendadas pelo gestor.
- Providencia toda a documentação e registros contábeis dos imóveis.
- Contrata os prestadores de serviços do fundo.
- Publica balanços financeiros do fundo após auditoria independente autorizada pela CVM.
- Tem a propriedade dos imóveis do fundo.

Corretora:

- Responsável pela intermediação das ordens de compra e de venda das cotas de fundos imobiliários.
- Fornece a plataforma por onde as cotas são negociadas, o chamado home broker.
- Comercializa as cotas emitidas em ofertas públicas dos fundos.
- É preciso ter conta em corretora e dinheiro depositado nela para comprar as cotas.

CVM:

- A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) é a autarquia do governo que regula o mercado de capitais no Brasil.
- Fiscaliza a atuação dos agentes de mercado para coibir fraudes e assegurar amplo acesso público a informações tanto dos papéis negociados na Bolsa quanto de seus emissores.
- Atua para que todos os negócios feitos por fundos sejam divulgados em materiais padronizados, e que o investidor seja alertado não apenas da política de investimento, mas também dos principais riscos do fundo.

Anbima:

- A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (Anbima) reúne instituições financeiras, como bancos, gestoras, corretoras, distribuidoras e administradoras;
- Supervisiona o cumprimento de códigos de autorregulação e melhores práticas no mercado de capitais.

VOLTAR AO ÍNDICE