

Relatório #66

Fundos imobiliários x imóveis: qual o melhor investimento?

1º de junho de 2022

Olá, investidor!

Como vai?

► Sumário

No relatório de hoje, compararei o retorno oferecido pelo aluguel de imóveis físicos à rentabilidade média dos fundos imobiliários, para avaliar a melhor estratégia para obter uma renda passiva.

Boa leitura!

► Investindo no mercado imobiliário

Investidores em busca de uma renda passiva recorrem, frequentemente, ao mercado imobiliário, seja adquirindo imóveis para alugar, seja comprando ativos como cotas de fundos de investimentos imobiliários (FIIs).

Por se tratar de um mercado ainda incipiente no Brasil, os fundos imobiliários estão fora do radar de boa parte dos brasileiros, talvez pela inexperiência no mundo dos investimentos. Por tradição herdada dos avós e bisavós, muita gente ainda prefere comprar ou até mesmo construir um imóvel para alugar.

Contudo, há uma série de fatores que precisam ser levados em consideração antes de você investir uma boa quantia em um imóvel com a intenção de receber uma renda extra todos os meses. **Dependendo do seu perfil e objetivo, essa pode não ser a melhor alternativa.**

Sendo assim, é importante conhecer outras formas mais simples de ganhar dinheiro investindo no mercado imobiliário, e os **FIIs** são uma alternativa que precisa ser levada em consideração por quem busca ativos com **maior liquidez e rentabilidade.**

► Conhecendo os FIIs



A primeira coisa que o investidor precisa ter em mente é que essa categoria de investimentos se enquadra como renda variável, ou seja, as cotas desses fundos podem oscilar de preço de acordo com o humor do mercado.

Ainda assim, os fundos imobiliários são vistos como opções de investimento menos voláteis se comparados às outras modalidades da renda variável, como as ações listadas em bolsas de valores. Isso porque esses fundos visam fornecer uma renda passiva ao investidor, repassando mensalmente valores na forma de dividendos.

Em suma, cada cota funciona como uma pequena fatia do FII, e recebe uma parcela dos rendimentos proporcionados pelos ativos que fazem parte do portfólio desse fundo.

Os fundos imobiliários se dividem em diferentes segmentos, de acordo com os tipos de ativos nos quais eles alocam seus recursos. Inicialmente, podemos dividir o mercado de fundos em quatro grandes categorias:

- 1) **Fundos de tijolo** – investem na compra de imóveis para obter renda com o aluguel desses ativos.
- 2) **Fundos de desenvolvimento** – investem em projetos imobiliários para lucrar com a venda ou arrendamentos dos imóveis depois de prontos.
- 3) **Fundos de papéis** – aplicam seu patrimônio em ativos financeiros ligados ao mercado imobiliário, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Letra Hipotecárias (LH).
- 4) **Fundos de fundos (FOF)** - compram cotas de outros fundos, buscando trazer mais diversificação para a carteira do investidor.

► Rentabilidade



Para medir o retorno médio oferecido pelo aluguel de imóveis, utiliza-se um indicador chamado *rental yield* (taxa de retorno com aluguel), que é a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis.

De acordo com o Índice FipeZAP+ de Locação, o *rental yield* médio do aluguel de imóveis residenciais no Brasil ficou em 4,73% ao ano em fevereiro de 2022. No caso dos imóveis comerciais, o *yield* ficou em 5,58% ao ano no mesmo intervalo.

Isso significa que para cada R\$ 100 mil investidos em imóveis no Brasil nesse período, o retorno médio anual obtido com o aluguel foi de cerca de R\$ 4,7 mil para imóveis residenciais e R\$ 5,5 mil para imóveis comerciais.

No caso dos fundos imobiliários, a rentabilidade média é medida pelo *dividend yield* (rendimento do dividendo), calculado pela divisão dos dividendos pagos aos cotistas pelo valor unitário das cotas de um fundo.

Em fevereiro deste ano, o *dividend yield* médio do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3) era de 8,8% ao ano, ou seja, para cada R\$ 100 mil investidos em fundos imobiliários no período, o retorno médio anual foi de R\$ 8,8 mil – e o melhor de tudo é que **os rendimentos dos FIs são isentos da cobrança de Imposto de Renda.**

► Diversificação e liquidez

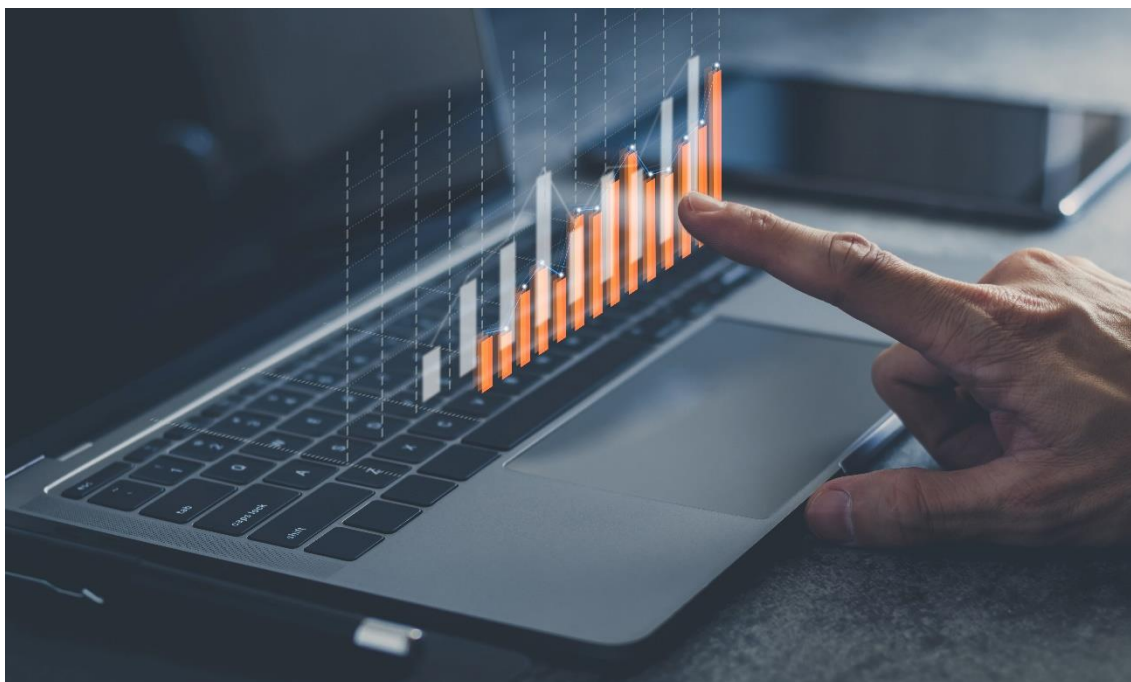
Além da rentabilidade, outros fatores que todo investidor precisa levar em consideração antes de decidir onde alocar seu dinheiro são a diversificação e a liquidez.

Quando falamos em diversificação, nos referimos à capacidade de dividir seu patrimônio entre diversos ativos, com o intuito de reduzir a exposição ao risco e aproveitar ao máximo as diversas oportunidades que o mercado oferece.

Ao investir diretamente em imóveis, se torna mais difícil diversificar seu portfólio quando você não tem um patrimônio multimilionário, uma vez que o preço de uma residência nas capitais brasileiras parte da faixa de R\$ 200 mil. Isso sem contar que algumas categorias de imóveis, como os comerciais e logísticos, tendem a partir de preços muito mais altos, tornando-se inacessíveis para os investidores comuns.

Já no caso dos fundos imobiliários, é possível construir um portfólio bastante diversificado sem dispor de uma grande quantia para investir. As cotas dos fundos imobiliários são negociadas individualmente, e partem de preços inferiores a R\$ 10,00, com a maioria dos fundos negociando na faixa entre R\$ 50,00 e R\$ 200,00 por cota.

Além disso, é possível montar uma carteira com cotas de FIIs que investem em diferentes segmentos do mercado imobiliário, como shopping centers, recebíveis imobiliários, galpões logísticos, dentre outros, de forma que você consiga aproveitar o melhor de cada categoria.



Já o segundo elemento citado anteriormente, a liquidez, diz respeito à facilidade de converter um determinado ativo em dinheiro. Eventualmente, você pode desejar vender parte de seus ativos para contar com o dinheiro da transação, e todos sabem o quão burocrático e demorado pode ser o processo de venda de um imóvel.

No caso dos fundos imobiliários, você consegue selecionar aqueles que apresentam uma liquidez mais alta para integrar a sua carteira, e assim, se eventualmente desejar vender parte ou a totalidade de suas cotas, pode realizar a transação em poucos segundos, utilizando o aplicativo da sua corretora de valores mobiliários.

► Construindo um patrimônio com FIIs

Apenas uma minoria de investidores que já conseguiram acumular um patrimônio considerável consegue dispor algumas centenas de milhares de reais para comprar imóveis como forma de investimento, ou seja, existe uma grande barreira de entrada nesse mercado.

Caso você seja um investidor iniciante interessado em construir um patrimônio, os fundos imobiliários também oferecem uma grande vantagem: é possível investir pequenas quantias mensais em fundos imobiliários, de forma a construir um patrimônio pensando no longo prazo.

Além disso, você pode guardar os dividendos pagos pelas cotas dos fundos que possui na carteira e utilizá-los para comprar novas cotas. Dessa forma, você consegue acelerar o processo de multiplicação do seu patrimônio.

► Conclusão

Em suma, os fundos imobiliários oferecem uma série de vantagens quando comparados ao investimento em imóveis, como rentabilidade média mais alta, maior liquidez e um leque mais amplo de opções para montar uma carteira diversificada com foco na obtenção de uma renda passiva.

Entretanto, é preciso saber separar o joio do trigo: nem todos os fundos imobiliários são boas opções de investimento, e aqueles que possuem ativos de baixa qualidade em seus portfólios podem lhe causar prejuízo. Nossas carteiras recomendadas contam com alguns dos fundos imobiliários que a equipe Levante considera boas opções no presente momento. São eles:

XP Malls FII (XPML11), do segmento de shopping centers.

Tellus Properties (TEPP11), do segmento de lajes corporativas.

CSHG Logística (HGLG11), do segmento de galpões logísticos.

Kinea Renda Imobiliária (KNRI11), que atua nos segmentos de lajes corporativas e galpões logísticos.

Já conhece todas as carteiras LVNT?



Carteira Zero Risco

● Tesouro Selic 2024 / CDB garantido pelo FGC / Fundos DI com taxa 0%



Carteira LVNT Conservadora

● Tesouro Selic 2024 / CDB garantido pelo FGC / Fundos DI com taxa 0 - 90%

- BOVA11 - 5%
- XFIX11 - 2,5%
- DIVO11 - 2,5%



Carteira LVNT Moderada

● Tesouro Selic 2024 / CDB garantido pelo FGC / Fundos DI com taxa 0 - 85%

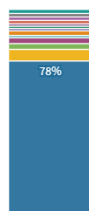
- BOVA11 - 5%
- XFIX11 - 2,5%
- DIVO11 - 2,5%
- ITSA4 - 1%
- TRPL4 - 1%
- HGLG11 - 1,5%
- KNRI11 - 1,5%



Carteira LVNT Arrojada

● Tesouro Selic 2024 / CDB garantido pelo FGC / Fundos DI com taxa 0 - 78%

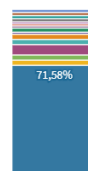
- BOVA11 - 5%
- XFIX11 - 2,5%
- DIVO11 - 2,5%
- RAIZ4 1%
- VIA3 2%
- VALE3 1%
- ITSA4 - 1%
- TRPL4 - 1%
- XPML11 1,5%
- TEPP11 1,5%
- HGLG11 - 1,5%
- KNRI11 - 1,5%



Carteira LVNT Arrojada Plus

● Tesouro Selic 2024 / CDB garantido pelo FGC / Fundos DI com taxa 0 - 68%

- IVVB11 2,5%
- XINA11 2,5%
- BOVA11 - 5%
- XFIX11 - 2,5%
- DIVO11 - 2,5%
- RAIZ4 1%
- VIA3 2%
- VALE3 1%
- ITSA4 - 1%
- TRPL4 - 1%
- XPML11 1,5%
- TEPP11 1,5%
- HGLG11 - 1,5%
- KNRI11 - 1,5%



Por hoje é isso, e até a próxima!

Rafael Bevilacqua

Estrategista-chefe e sócio fundador da Levante

DISCLAIMER

Este material foi elaborado exclusivamente pela Levante Ideias de Investimos e pelo analista Felipe Bevilacqua (sem qualquer participação do Grupo UOL) e tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta de valor mobiliário ou promessa de retorno financeiro e/ou isenção de risco. Os valores mobiliários, discutidos neste material, podem não ser adequados para todos os perfis de investidores que, antes de qualquer decisão, deverão realizar o processo de *suitability* para a identificação dos produtos adequados ao seu perfil de risco. Os investidores que desejem adquirir ou negociar os valores mobiliários cobertos por este material devem obter informações pertinentes para formar a sua própria decisão de investimento. A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço pode aumentar ou diminuir, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais. Os desempenhos anteriores não são indicativos de resultados futuros.