

Como investir em

FUNDOS IMOBILIÁRIOS



e1even

Perfis distintos, investimentos diferentes

Geralmente aquele que “aposta” na Bolsa demonstra mais apetite a riscos. Não costuma ser o caso do brasileiro, que prefere aplicar em imóveis, uma opção conhecida por seu caráter mais conservador.

O mercado de imóveis também é conhecido por sua tradição, segurança e previsibilidade, carregando o estigma de que para investir neste negócio as decisões não implicam muita reflexão.

Fazem parte deste universo os Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs), que surgiram na década de 1960 nos Estados Unidos como uma forma de alocar os recursos dos investidores em empreendimentos imobiliários de grande porte. Já no Brasil, os FIIs despontaram em 1993 com uma lei regulamentadora.

Por meio deste investimento, valores mobiliários são comprados por cotas que representam a fração ideal de um patrimônio alocado em empreendimentos. Logo, **são instrumentos que unem tanto características de imóveis como de ações**, já que suas cotas também podem ser negociadas na Bolsa de Valores.

Com este e-book você saberá **como funciona**, de forma detalhada, esta modalidade de investimento que tem despertado a atenção de tanta gente.

Boa leitura!



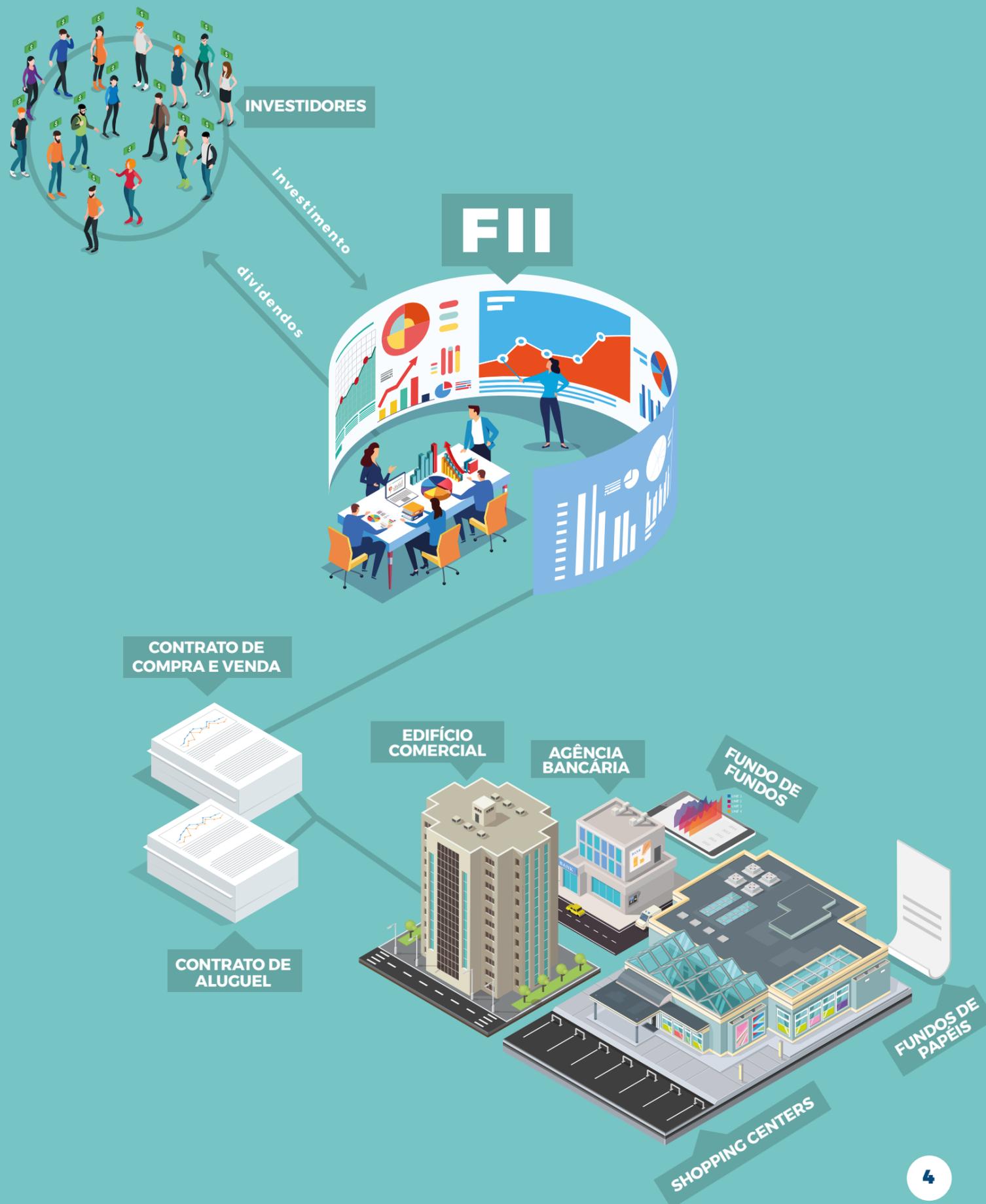


Afinal, o que é FII?

FIs são fundos de investimento imobiliários que unem recursos por meio de um sistema de distribuição de valores mobiliários. O objetivo é aplicar tanto em empreendimentos imobiliários (edifícios comerciais, centros de distribuição, entre outros), como em títulos atrelados a valores imobiliários (como o CRI e o LCI).

As melhores recomendações em Fundos Imobiliários

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO



Como Funciona?

É por meio de uma **eficiente gestão de carteira** que o fundo **gera receita**. É assim que você recebe o valor relacionado ao aluguel, aos resultados de suas aplicações ou à alienação de imóveis.

A carteira é utilizada para o pagamento das despesas e dos encargos dos prestadores de serviço; e os FIIs são obrigados a distribuir 95% do seu lucro líquido semestralmente. No entanto, é importante que você saiba que a maioria opta por distribuições mensais, permitindo que seus **investidores recebam seus rendimentos mês a mês**.

Conhecidos como fundos de investimento fechados – sem a possibilidade de regaste, suas cotas (frações ideais de seu patrimônio) podem ser negociadas no mercado secundário através da B3.

O que isso quer dizer?

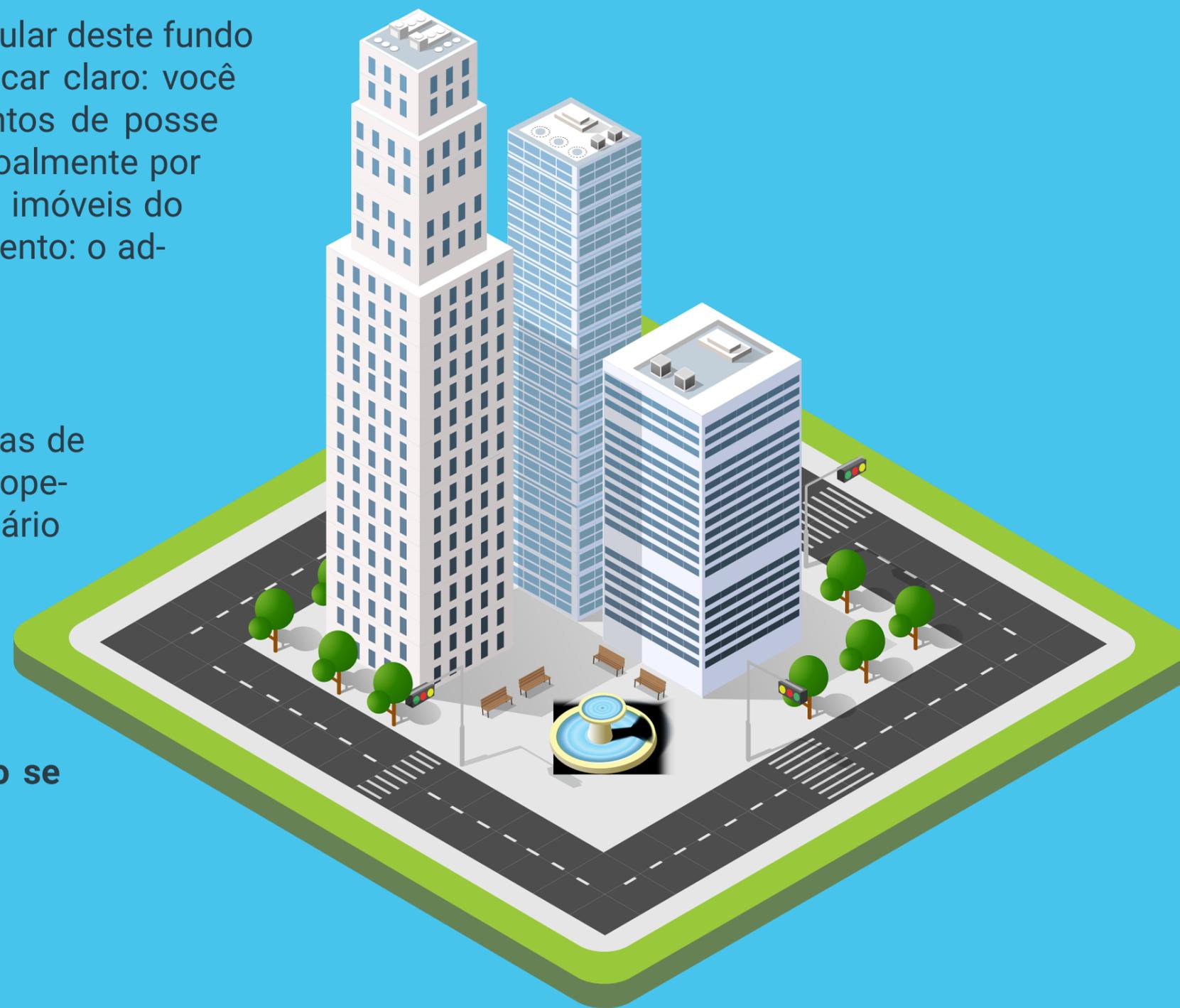
Que neste processo, ao ser um cotista, você se torna titular deste fundo na proporção de seu investimento. Porém, é preciso ficar claro: você não tem qualquer direito real sobre os empreendimentos de posse deste fundo. Desta forma, também não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relacionada aos imóveis do patrimônio. Isso cabe a aquele que gerencia o investimento: o administrador.

Na Bolsa e com segurança

Os FIIs estão sujeitos a mais restrições que as empresas de capital aberto. Isto é: enquanto as companhias podem operar com alavancagem, os fundos de investimento imobiliário não podem tomar dívida. E mais:

- As cotas são negociadas na Bolsa apenas à vista;
- Operações do tipo arbitragem e hedge são proibidas.

Ou seja, **ao fazer este tipo de aplicação não é preciso se preocupar com os riscos da Bolsa.**



As melhores recomendações
em Fundos Imobiliários

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO

E quem cuida do fundo?

Como dito, o responsável pelo gerenciamento deste tipo de aplicação é o **administrador** – uma instituição financeira que desempenha a função de conduzir as atividades do fundo com uma taxa fixa e pré-determinada (cujas alterações só acontecem com a aprovação pela assembleia de cotistas).

Principalmente em relação aos fundos de fundos e os de papel, a taxa de administração pode contar com uma parte variável. Isso significa que está relacionada à performance do fundo comparado a um benchmark.

Em outras palavras: **se o desempenho no período for superior ao do parâmetro, esta taxa será cobrada.**



As melhores recomendações
em Fundos Imobiliários

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO



Responsabilidades do administrador

Para gerenciar o seu fundo, o administrador tem algumas obrigações. São elas:

- Selecionar os bens e direitos que farão parte do FII;
- Cuidar e organizar toda a documentação dos imóveis;
- Controlar e supervisionar as atividades relacionadas à gestão dos ativos do fundo;
- Distribuir ou repassar os rendimentos para os cotistas;
- Receber valores em nome do FII;
- Pagar as despesas de publicidade (exceto as relacionadas com a propaganda em período de distribuição de cotas);
- Contratar - caso necessário - prestadores de serviço para ajudá-lo. Ex: Um gestor responsável pela seleção dos ativos que compõem o portfólio do fundo.

Além da taxa de administração, podem ser debitados dos fundos:

- Gastos com auditor independente;
- Registro para negociação das cotas na Bolsa;
- Comissões sobre as compras e vendas de imóveis;
- Custos eventuais para manter os imóveis que fazem parte do patrimônio do fundo.

As melhores recomendações
em Fundos Imobiliários

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO

O Leão fica com uma parte do seu rendimento?

Não, você fica isento de IR se:

- Possuir menos de 10% das cotas do fundo;
- O FII possuir pelo menos 50 cotistas;
- As cotas forem negociadas exclusivamente na Bolsa ou no mercado de balcão organizado.

Caso as condições não sejam atendidas, haverá incidência de 20% sobre os valores recebidos.

Ressaltando que a isenção é válida apenas para distribuições de rendimentos. Isto é, possíveis ganhos de capital com a venda das cotas ou resgate em caso de liquidação do fundo também estão sujeitos a esta taxa.



Vantagens

Você sabia que ao investir em um FII você já pode **começar a aumentar o seu patrimônio mesmo com pouco dinheiro?**

Confira a lista de vantagens:

- **Investimento mínimo:** com este tipo de investimento, você pode comprar um imóvel em pequenas cotas (partes) – que são negociadas na B3 – começando com uma **aplicação de somente R\$ 100,00 e já desfrutando de rendimentos mensais**. Já para investir em um imóvel, você precisaria, no mínimo, em torno de R\$ 300 mil.
- **Isenção de Imposto de Renda**:** todo mês os **Fundos Imobiliários distribuem 95% dos lucros entre seus cotistas**. Em termos práticos, o valor equivale ao de um aluguel, com exceção de que para este caso você não paga Imposto de Renda. **O ganho de capital incide a cobrança de 20% de IR, independente do montante e acontece quando o investidor vende a sua cota com valorização.
- **Valorização da cota:** além dos rendimentos, você pode ainda ter **ganho de capital**, observando o valor da cota de seu fundo no *home broker*.



As melhores recomendações
em Fundos Imobiliários

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO

- **Liquidez:** a negociação dos títulos de fundos imobiliários na B3 permite **mais liquidez** ao investidor, pois é possível a venda de partes de um imóvel. É só pensar: **muitos fundos têm negociabilidade diária; já a venda de um imóvel pode levar meses para acontecer.**
- **Diversificação:** você, como investidor, tem o poder da escolha. Pode optar por investir em mais de um fundo, seja um shopping, um prédio comercial de alto padrão, uma escola ou até mesmo um hospital.
- **Baixa volatilidade:** em momentos de incerteza, como um ano de eleições, o investimento em imóvel ganha atenção por **proteger o capital**. Assim, **os FIs são excelentes alternativas para você, investidor mais conservador.**
- **Gestão profissional:** no mercado de fundos imobiliários as decisões importantes são tomadas por um **gestor especialista que sabe e estuda o mercado**. Logo, está sempre apto para identificar e aproveitar as melhores oportunidades.



As melhores recomendações
em Fundos Imobiliários

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO

Como Investir

O investimento em fundos imobiliários pode ser feito através da participação em ofertas públicas de distribuição de cotas ou compra de cotas negociadas na B3. As operações são realizadas por meio de uma corretora pelo *home broker* ou, diretamente, na mesa de operações com um assessor de investimentos.

Para escolher a corretora, é preciso levar em consideração a sua confiabilidade e experiência.

É importante que você saiba também que para negociar as cotas pode haver débito da taxa de custódia – arrecadada pelo serviço de armazenagem dos títulos ou ações e/ou taxa de corretagem recolhida de acordo com a ordem executada. No entanto, **algumas corretoras não cobram taxa para estes serviços**. Cabe a você escolher a instituição que melhor satisfaça suas necessidades.

Mapeamos algumas das corretoras que não cobram as taxas citadas acima: ModalMais e Rico Corretora. A Socopa também não cobra taxa de corretagem, mas cobra uma taxa de custódia fixa mensal de R\$ 10,00. Outras corretoras foram analisadas e ambas as taxas variam as condições, vale a pena consultar antes de iniciar sua jornada de investimentos.



As melhores recomendações
em Fundos Imobiliários

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO

Montagem de Portfólio

Se você não quer se expor aos riscos de uma única área ou setor econômico, **montar uma carteira diversificada** em FIs pode ser uma estratégia bem interessante.

Você pode fazer isso escolhendo fundos de diferentes tipos ou segmentos, com ativos em regiões distintas e locatários em setores econômicos variados.

Além disso, a montagem do portfólio deve **combinar com o seu estilo de investir e o tempo que pretende deixar o capital aplicado**. O investidor que tem o objetivo de obter rendimentos uniformes desde o começo não é o mesmo que opta por uma estratégia baseada em valorização da cota no médio ou longo prazo.

Outro fator que merece destaque é o valor total a ser alocado para este tipo de investimento. Quanto **maior for este total, mais fácil será a decisão de aplicar em fundos diferentes, diminuindo o risco**.



*As melhores recomendações
em Fundos Imobiliários*

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO

Conhecimento é fundamental

O ideal para você, investidor iniciante, é conhecer o objeto de seu investimento. Parte deste entendimento vem com o dia a dia, ou seja, com a experiência. Sendo assim, uma boa maneira para começar a aplicar em FIs é escolhendo de um ou dois para o montante de R\$ 5 mil. Assim, passa a se familiarizar com o investimento, o que **umenta o seu conhecimento e o sentimento de segurança**. É desta forma que se tornará apto a aumentar a sua exposição.



*As melhores recomendações
em Fundos Imobiliários*

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO

Tipos de Fundos de Investimento Imobiliário

Fundo de desenvolvimento

Os fundos deste tipo são destinados aos investimentos em projetos imobiliários para a obtenção de lucro com a venda de imóveis prontos ou loteamentos. Os FIIs desta classe estão sujeitos a riscos como problemas com orçamento e atrasos nas entregas. Em compensação, apresentam um ótimo potencial de rentabilidade. O Mérito Desenvolvimento Imobiliário (MFII11) é um bom exemplo.

Fundo de fundos

A estratégia principal desta categoria é investir em cotas de outros fundos imobiliários. Este tipo de fundo tem como vantagem o seu caráter de diversificação. Com restrição ao volume financeiro, permite ao pequeno investidor construir um portfólio sem concentração de risco. Um fundo de fundos conhecido é o BTG Fundo de Fundos (BCFF11).



As melhores recomendações em Fundos Imobiliários

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO

Fundo de papel

Fundos de papel investem majoritariamente em recebíveis imobiliários, títulos de renda fixa voltados ao setor imobiliário. Um fundo de papel conhecido é o Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR11).

Fundo de tijolo

Fundos do tipo de tijolo são os que obtêm renda pela compra integral ou parcial de empreendimentos para gerar rendimentos mensais a partir de aluguel. Esta categoria apresenta fundos voltados a diferentes segmentos:

- Edifícios comerciais: fundos que possuem em sua carteira um ou mais edifícios comerciais usualmente locados para vários inquilinos, geralmente empresas de grande porte. Os aluguéis são fixos e reajustados anualmente de acordo com fator de correção. Um exemplo de fundo deste segmento é o FII Rio Negro (RNGO11).
- Shopping centers: fundos com participações em shoppings centers geralmente apresentam boa diversificação de inquilinos, neste caso os lojistas, mesmo com um único empreendimento. O aluguel possui uma parte fixa e outra variável de acordo com a receita da loja. É por isso que sua rentabilidade varia mensalmente, que depende também do momento da economia. Um exemplo deste fundo é o FII Shopping Pátio Higienópolis (SHPH11).



*As melhores recomendações
em Fundos Imobiliários*

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO

- Galpões logísticos e industriais: os fundos deste segmento investem em empreendimentos destinados ao uso como centros de distribuição e industriais. Geralmente são locados a um único locatário através de contratos de longo prazo e com garantias fortes. Um dos principais fundos deste setor é o CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário (HGLG11)
- Agências bancárias: fundos com diversas agências locadas a um mesmo banco por meio de contratos de longa duração com aluguel fixo e reajustado anualmente de acordo com a inflação. Um exemplo deste fundo é o FII Agências Caixa (AGCX11).
- Hospitais, Instituições de ensino: geralmente estes fundos possuem um único inquilino responsável por seus imóveis através de contratos com reajuste anual. Fundos que servem de exemplo são os FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes (NSLU11) e o FII Campus Faria Lima (FCFL11).
- Hotéis: fundos que investem em quartos de hotéis sendo o aluguel atrelado às receitas das unidades. Um fundo deste segmento é o FII Hotel Maxinvest (HTMX11).



As melhores recomendações
em Fundos Imobiliários

ASSINE O RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO

São tantas opções com diferentes objetivos, não é mesmo? Certamente uma delas combina com o seu estilo e se encaixa no seu sonho!

Assinando o **Riqueza em Construção**, produto exclusivo da Eleven, você tem as melhores recomendações sobre FIs, pois conta com a análise de **Raul Grego** que, com conhecimento e preparo, faz apenas orientações responsáveis, sempre de olho no mercado, na qualidade dos papéis, no risco e, é claro, na rentabilidade.

Bons investimentos!



RIQUEZA EM CONSTRUÇÃO

Assine o
**RIQUEZA EM
CONSTRUÇÃO**



e|even