



E-BOOK

FIs - Fundos Imobiliários: Guia definitivo para você viver de renda

Sumário

Capítulo 1

Por dentro dos FIs 4

Capítulo 2

Quanto rende um fundo de investimento imobiliário? 26

Capítulo 3

Qual o melhor FI atualmente? 40

Capítulo 4

Quais os impactos da SELIC em alta nos Fundos Imobiliários? 44

Capítulo 5

Ganhe até R\$ 10 mil dividendos mensais com FIs 52

Capítulo 6

Quando e por que se desfazer de uma posição em FIs? 57

Capítulo 7

A Vértua te ajuda a escolher os melhores FIs 74



Introdução

O mercado de fundos de investimento imobiliário, ou FIs, cresceu muito nos últimos anos no Brasil e chama atenção pela possibilidade de recebimento de dividendos todo mês, garantindo uma renda mensal.

A seguir, vamos te apresentar um guia completo sobre o assunto. Siga na leitura e fique bem informado sobre esse sofisticado veículo de investimento financeiro.



Capítulo 1

Por dentro dos FIs

Os fundos de investimentos imobiliários (ou FIs) são veículos financeiros que têm a obrigatoriedade de aplicar pelo menos 75% dos recursos em imóveis ou títulos de crédito desse mercado.

Tratam-se de fundos fechados com suas cotas sendo negociadas em bolsa de valores.

Além disso, os FIs têm uma característica bastante peculiar: eles pagam dividendos mensais a seus cotistas, de forma análoga com o pagamento de aluguel em um imóvel tradicional.

A grande vantagem está no fato de que esse recebimento é isento do pagamento de imposto de renda. Isso foi fixado pela Lei 11.196 de 2005.

Um dos pontos em comum que os FIs têm com fundos de outro mercado é o fato de possuírem um gestor. Ele é a figura central na alocação dos recursos do fundo.

A depender do tipo de fundo imobiliário que estamos tratando, o patrimônio pode ser aplicado em imóveis



físicos (como lajes corporativas e galpões logísticos), terras agrícolas ou títulos de crédito, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Letras de Crédito Imobiliário (LCIs).

Quais são os tipos de FIIs?

Fundos de Recebíveis ou Fundos de papel

Os fundos de recebíveis também são conhecidos como “fundos de papel”.

São fundos de investimentos imobiliários que aplicam seus recursos em títulos de crédito do mercado de imóveis.

Isso quer dizer que seu patrimônio não é alocado diretamente nos imóveis físicos, apenas utilizando-os como lastro para suas operações.

Em vez disso, os recursos são aplicados em Certificados de Recebíveis Imobiliários, os CRIs. Eles são títulos emitidos por securitizadoras para antecipar o fluxo de recebíveis de um determinado imóvel.



Em contrapartida, os títulos são lançados no mercado com uma remuneração embutida, o que justifica o investimento.

Em um FII de recebíveis, o trabalho principal do gestor se concentra em encontrar bons títulos no mercado para aplicar o patrimônio do fundo, considerando as características de risco e retorno.

Não raro, esse tipo de FII apresenta os mais altos pagamentos de proventos do mercado de FIIs.

Fundos de Tijolo

Os “fundos de tijolo” como são mais popularmente conhecidos são os fundos mais tradicionais do mercado e os mais fáceis de entender.

Isso porque seu padrão de investimento segue a ideia geral de auferir renda por meio do investimento em imóveis. Só que no caso dos fundos, isso acontece em uma escala muito grande.

A razão disso é que os imóveis alvos dos fundos imobiliários têm alto valor e geralmente só podem ser adquiridos por esses investidores institucionais.



São shoppings centers, hospitais, sedes de grandes grupos educacionais e agências bancárias, por exemplo.

Assim, a sistemática do recebimento de proventos segue a lógica do pagamento de aluguel.

Como os contratos firmados nessas transações são de muitos anos, o trabalho do gestor tem um papel essencial na alocação dos recursos do fundo.

Fundos de fundos (FOFs)

O fundo de fundo (conhecido como FOF) é aquele que investe seus recursos em outros fundos imobiliários. Sim, isso é possível e traz uma série de vantagens para quem escolhe esse modelo.

O primeiro benefício é pulverizar o risco do investimento. Como a carteira de um FOF normalmente tem entre 20 e 25 fundos diferentes, o risco é amenizado.

Há também a vantagem de economizar tempo, pois o investidor não precisa analisar vários fundos para escolher o que mais lhe agrada. Esse trabalho fica a cargo do gestor profissional.



Fiagro

O fundo de investimento no agronegócio (ou Fiagro) é um tipo especial de FII, criado recentemente pelo governo federal, mais precisamente em março de 2021. Seu objetivo é investir em imóveis pertencentes ao setor do agronegócio, motor econômico de nosso país.

Assim, os recursos do fundo são empregados em terras agrícolas e operações advindas do agronegócio, todas pertinentes ao ramo imobiliário.

Também integram o portfólio desses fundos os títulos de créditos emitidos por agentes do mercado que integram a cadeia produtiva do agronegócio, como os Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs).





10 razões para investir em FIs

01 Renda Mensal

Certamente um dos maiores atrativos nos Fundos imobiliários é a possibilidade de recebimento de uma renda mensal. Isso agrada o ouvido de muitas pessoas que planejam alcançar a independência financeira.

Um ponto curioso nisso é que não há obrigação dos FIs brasileiros fazerem essa distribuição mensal. A Lei 9.779/99 traz a obrigatoriedade da distribuição semestral e em um percentual não inferior a 95% do lucro caixa.

No entanto, boa parte dos FIs no Brasil praticam essa estratégia de pagamento de dividendos mensais, o que aumenta a atratividade pelo investimento, principalmente para quem já tem uma renda vinda de aluguéis de imóveis físicos.

Não há como negar que o planejamento de gastos com o custo de vida fica melhor com o recebimento mês a mês.

Nesse ponto, investir em FIs pode ser mais interessante para alguns investidores do que as ações, já que a distribuição de dividendos dessas últimas costuma ocorrer em períodos maiores.



02 Isenção de imposto de renda

Juntamente com a possibilidade de recebimento de rendimento mensal, a isenção desses rendimentos é o outro argumento mais forte para que o investidor procure os fundos imobiliários.

Por meio da Lei 11.196, os dividendos recebidos de um FII são isentos do pagamento de imposto de renda. Isso ocorre desde a promulgação da Lei, que ocorreu no ano de 2005.

Quando isso é comparado ao recebimento dos aluguéis de um imóvel pela pessoa física, o contraste é muito grande: no imóvel, é preciso seguir a tabela progressiva de pagamento de IR.

Isso pode ser um empecilho muito grande, pois a alíquota de imposto pode chegar a incríveis 27,5% sobre o valor recebido.

Quando se faz uma projeção ao longo de um ano inteiro de recebimentos, a diferença se torna gigante. Principalmente pela possibilidade de reinvestimento de lucros que os fundos imobiliários proporcionam. ocorrer em períodos maiores.



03 Maior rentabilidade e menores custos

Quando a análise passa para o campo quantitativo, é possível ter revelações muito interessantes a respeito do valor pago pelos fundos imobiliários a título de dividendos.

E isso se dá tanto em relação ao mercado financeiro quanto em relação ao investimento feito em imóveis tradicionais.

No primeiro caso, o valor pago anualmente por alguns fundos pode superar em muito o dividendo pago pela média do mercado de ações.

Em relação ao segundo caso, a diferença é gritante: normalmente, o dividend yield de um imóvel físico fica abaixo de 4% ao ano, isso sem considerar os custos causados por uma eventual vacância.

Já nos fundos imobiliários, é possível alcançar retornos entre 9% e 11% ao ano. Claro que também há vacância, mas os custos são diluídos entre os outros imóveis do fundo.

Outro ponto de grande relevância e que potencializa muito a rentabilidade recebida é a possibilidade de reinvestir os lucros.



Isso faz com que o pagamento dos dividendos do mês seguinte seja sempre maior do que no mês anterior, pois o valor recebido se dará sobre o capital investido e sobre os valores já recebidos.

É a incrível magia dos juros sobre juros, também conhecido como juros compostos.

Investir em FIs também é infinitamente mais barato do que aplicar o patrimônio em imóveis físicos.

Em uma rápida comparação, é possível perceber que um empreendimento físico custa pelo menos 3% a mais em sua aquisição.

Isso se dá principalmente por impostos e despesas cartorárias. Somente o imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI) gira em torno de 2% a 3%. Já o cartório leva mais 1% do valor do imóvel.

Somado a isso ainda há a escritura e registro de imóveis. Quando todos os valores são unidos, chega-se a um custo de compra de mais de 3,5% do valor do imóvel físico e isso é um grande gasto.

Já com fundos imobiliários a tratativa é outra. Os custos envolvidos na aquisição de cotas de FIs referem-se apenas à bolsa de valores. Nesse sentido, deve-se pagar 0,027% de taxa de liquidação e 0,031% de emolumentos.



A diferença realmente é muito grande, já que o preço dos imóveis costuma girar em torno dos milhares de reais.

04 Alta liquidez

Um dos ótimos motivos para investir em FIs é a possibilidade de transformar rapidamente a aplicação em dinheiro. É isso que se conhece como liquidez de um investimento.

Por meio do ambiente de negociação da bolsa de valores do Brasil, a B3, as cotas de fundos imobiliários podem ser vendidas de modo muito rápido e prático.

Como o volume de negociação diário é muito grande, é possível conseguir isso sem nenhuma dificuldade. Essa é outra grande vantagem dos FIs em relação ao investimento em imóveis físicos. Estes últimos podem apresentar grande dificuldade em termos de liquidação.

Quem precisa vender rapidamente um imóvel físico geralmente só consegue fazer isso a um preço muito abaixo daquele praticado pelo mercado no momento. Ou seja, esse tipo de ação resulta em um prejuízo muito grande.



Desse mal os investidores em FIs não sofrem, pois, mesmo que uma ordem a mercado seja dada, a perda não será grande. Na verdade, nem mesmo perto do que se comparada à mesma operação feita com imóveis físicos.

05 Bons empreendimentos e inquilinos de qualidade

Conforme já dito, os fundos imobiliários aplicam seus recursos em grandes empreendimentos. Isso por si só já é um bom indicativo do investimento, mas há também outra consequência positiva disso tudo.

Uma delas é que esse tipo de empreendimento geralmente traz inquilinos de qualidade, seja pelo porte, seja pelo histórico consolidado no mercado.

Isso faz com que haja uma relativa segurança no que diz respeito ao risco de crédito, ou seja, à capacidade do inquilino de honrar o contrato de aluguel.

Aliás, esse é outro grande ponto vantajoso: os contratos firmados geralmente são de longa duração, 10 anos pelo menos. Isso garante um bom fluxo de caixa previsível sem se preocupar com uma nova locação.



É claro que existem cláusulas contratuais que preveem a rescisão do instrumento jurídico. No entanto, há multas nesses casos e isso também assegura o recebimento de grande parte do valor acordado.

Esse mesmo contrato locatício prevê o reajuste do aluguel ao longo dos anos, o que assegura um recebimento crescente de valores.

06 Proteção inflacionária

Falando-se em reajuste de aluguéis, vale mencionar que o mecanismo ajuda a proteger o capital investido contra a perda do poder de compra.

Isso ocorre devido ao fato de que o reajuste fica atrelado a algum índice de correção. Geralmente utiliza-se o IGP-M ou o próprio IPCA, indicador usado como referência da inflação no Brasil.

Como essa nova fixação dos aluguéis faz parte do instrumento contratual, a renovação do valor é automática e previsível de certo modo.



07 Gestão profissional

Algumas preocupações (ou deveres) podem ser uma pedra no sapato de quem investe em imóveis físicos. Estamos falando de seleção de inquilinos, momento de comprar ou vender o imóvel ou mesmo a melhor região para investir.

No caso dos fundos de investimento imobiliário, essas preocupações não existem. Todas essas atribuições são delegadas a uma equipe de gestão cuja responsabilidade é lidar exatamente com isso.

Para o investidor, cabe a busca e seleção dos melhores gestores do mercado. Logicamente, existe um custo a ser pago por esse serviço. No entanto, mesmo pagando esses profissionais, o retorno do investimento em FIs costuma ser mais atraente do que em imóveis físicos.

Vale lembrar também que quando o investidor não precisa se preocupar com as obrigações acessórias do investimento em um imóvel físico, lhe sobra muito mais tempo para se dedicar à sua atividade principal e ganhar mais dinheiro.

Dessa forma, seus aportes em FIs podem aumentar e o retorno será ainda maior. Visivelmente é possível perceber os ganhos advindos em confiar a gestão do patrimônio imobiliário a uma equipe profissional.



08 Baixa barreira de entrada

Quando comparamos o valor necessário inicialmente para investir em imóveis físicos e em fundos de investimento imobiliário percebemos uma diferença gigantesca.

Enquanto no investimento tradicional em imóveis é necessário uma grande quantia ou uma entrada generosa de um financiamento, as cotas de fundos imobiliários são negociadas a um preço bem mais acessível.

Atualmente, é possível comprar cotas de FIs em valores próximos de R\$ 10. Sim, isso mesmo, dez reais! No entanto, a grande maioria dos FIs custa entre R\$ 50 e R\$ 100, alguns com valores acima disso.

Vale lembrar que estamos falando de participar de grandes empreendimentos por todo o país, como lajes comerciais, galpões, shoppings centers e prédios comerciais.

Um ótimo ponto para ter em mente é que não importa o valor da cota de um FI ou qual o número de cotas que um investidor possui. A partir de uma única cota já é possível receber dividendos mensais.

Claro que os valores são proporcionais, mas,



montando-se uma carteira pequena de apenas R\$ 1 mil, já se pode receber um valor em dividendos que proporcione a compra de novas cotas.

09 Facilidade de diversificação

Não é difícil perceber que é muito mais fácil diversificar a carteira de aplicações em fundos imobiliários do que em imóveis físicos, dado o alto valor e baixa liquidez destes.

No entanto, a diversificação é ainda mais ampla dentro do próprio mercado de fundos imobiliários. Isso quer dizer que é possível fazer aplicações em diferentes setores que têm os imóveis como pontos fortes.

Em primeiro lugar, há os chamados fundos de tijolos. Eles investem em empreendimentos físicos, como galpões logísticos e lajes corporativas.

Já os fundos de recebíveis alocam capital em títulos de crédito do mercado imobiliário. Por fim, há os fundos de fundos (FOFs) que investem exclusivamente em outros fundos imobiliários.

Assim, é possível reduzir o risco mesmo dentro desse mercado.



Na pandemia, por exemplo, os shoppings centers e hotéis sofreram fortes abalos.

Em contrapartida, os galpões logísticos foram valorizados pela forte atuação dos e-commerces.

10 Menor volatilidade

Os fundos imobiliários fazem parte do mercado de renda variável. A razão disso é que, apesar de oferecer o pagamento de dividendos mensais como renda, o valor de sua cota sofre oscilação.

Isso acontece por efeito do chamado mercado secundário. Nele são negociadas as cotas dos fundos entre investidores e a negociação é totalmente livre. Claro que os efeitos de mercado incidem nesse mercado, mas o ponto é que a volatilidade percebida de modo geral é bem menor que outros tipos de instrumentos da renda variável.

As ações, por exemplo, podem ter uma variação muito maior. Isso pode se tornar incômodo para muitos investidores, ainda que desejem participar do mercado de renda de risco.

É nesse ponto que os fundos imobiliários se mostram uma excelente alternativa, pois suas cotas não variam tanto quanto outras aplicações.



Até mesmo os títulos públicos pré-fixados no todo ou em parte podem apresentar uma volatilidade maior, a depender do vencimento e do cenário macroeconômico do país.

Claro que nesse caso estamos falando de um possível resgate antecipado do papel, na qual o investidor fica à mercê da marcação a mercado.

FII é Renda Fixa ou Renda Variável?

Essa é uma pergunta bastante pertinente em relação ao investimento em FIIs, já que o pagamento de dividendos geralmente faz o investidor pensar em renda fixa, até mesmo pela analogia com os imóveis.

No entanto, como o valor patrimonial do fundo e, conseqüentemente, de suas cotas está exposto ao mercado de risco, o investimento em FIIs é considerado uma aplicação de renda variável. Portanto, de risco.

Isso quer dizer que quem compra cotas de um fundo imobiliário está sujeito a ter seu patrimônio aumentado



ou diminuído de acordo com as condições de mercado. E isso realmente acontece.

Quando analisamos a indústria de FIs no Brasil, podemos constatar que alguns veículos se valorizam mais e outros menos. Além disso, existem momentos de crise no qual praticamente todos os fundos desvalorizam.

Ou, então, alguns setores específicos são duramente atingidos e as cotas dos FIs desse ramo caem bastante. É o caso de fundos que aplicam em hotéis, por exemplo, que tiveram grande redução de demanda com a crise da pandemia.

O que é Dividend Yield?

A tradução do termo seria “rendimento de dividendos”. Para simplificar, esse indicador mede o desempenho do fundo de acordo com os dividendos pagos aos seus cotistas.

O DY mostra qual é a relação entre os dividendos distribuídos e o preço atual da cota.



Quanto maior for a distribuição de dividendos, mais elevado será o percentual de DY. Para quem quer comprar cotas de fundos bons pagadores de dividendos, um DY elevado é um ótimo indicador.

Como escolher um bom FII? do IR?

- **Ser apoiado por bons profissionais** faz toda a diferença. Com uma assessoria de qualidade, é possível encontrar bons fundos de investimentos adequados à estratégia do investidor. A Vértual Investimentos tem uma equipe especializada para tanto.
- **Saber quais são os ativos** que compõem a carteira do fundo também é essencial. Não basta apenas olhar o histórico de cotações ou de distribuição dos dividendos. A recomendação é saber como o fundo emprega seus recursos.
- **Não esquecer de verificar** os custos também é outra recomendação importante, pois altas taxas podem drenar o patrimônio do investidor de uma forma significativa. Assim, veja o custo da taxa de administração e da corretagem.



- **A diversificação** deve estar presente nos investimentos. Ter uma carteira diversificada pode trazer mais flexibilidade ao portfólio. Incluir fundos de tijolo e papel, variando o setor e títulos de crédito, pode ser uma excelente estratégia de proteção em épocas de baixa nas cotações.

Quais são os riscos dos FIs?

Vacância

Como estamos falando de investimentos imobiliários, o risco de vacância (o imóvel ficar vago) sempre estará presente, ainda que os FIs sejam usados como veículo de aplicação.

Afinal de contas, o destino final dos recursos do fundo sempre será um imóvel, físico ou como lastro.

Assim, o risco de vacância deve ser considerado, principalmente porque ele pode aumentar os custos do fundo. Com menos locadores para pagar as despesas como IPTU, mais gastos haverá para o fundo.



Consequentemente, a rentabilidade refletida nos dividendos distribuídos pode cair.

Crédito

Da mesma forma que a vacância está relacionada a ter inquilinos ocupantes nos imóveis ou não, o risco de crédito também se relaciona com quem alugou os imóveis.

Ocorre que, se não há pagamento do aluguel, não haverá fluxo regular no caixa do fundo. E isso pode atrapalhar bastante toda a distribuição de dividendos projetada.

É a famosa inadimplência. Caso ela esteja presente nos imóveis que o fundo aplica seus recursos, a rentabilidade do capital do investidor certamente será afetada.

Liquidez

O risco de liquidez também deve ser observado pelo investidor ao aportar recursos em um determinado FII. Esse risco diz respeito à facilidade com que o investidor consegue vender as cotas de seu FII a qualquer tempo. Para não ter problemas com o risco de liquidez, é preciso observar as características do fundo antes mesmo de adquirir suas cotas.



Nesse sentido, a maioria dos fundos negociados em bolsa tem uma grande liquidez, não sendo necessária uma grande preocupação nesse sentido.

Mercado

Por fim e não menos importante, existe o risco de mercado, natural do mundo financeiro, que nos casos dos FIs se concentra no ramo imobiliário.

Alguma eventual crise pode atingir o setor, como aconteceu recentemente com a crise da pandemia. O setor hoteleiro, por exemplo, foi duramente atingido e os fundos com recursos nesse ramo foram afetados.

Por outro lado, o setor do agronegócio teve crescimento recorde e os FIs atrelados a ele puderam ter bons ganhos. Novamente, contar com uma assessoria de qualidade para ter uma correta orientação faz toda a diferença.





Capítulo 2

Quanto rende um fundo de investimento imobiliário?

Para descobrir a rentabilidade de um fundo imobiliário, é preciso fazer um estudo cuidadoso a respeito de suas características, além de analisar o histórico passado para entender como o fundo vem se comportando.

Vale lembrar que rentabilidade passada não é garantia de rendimento futuro. No entanto, as cotizações anteriores podem mostrar com maior clareza como o fundo se comportou em momentos de crise, por exemplo.

Somado a isso deve haver um levantamento de como foi o histórico de pagamento de proventos do fundo. Esse valor deve ser considerado no retorno que o investidor espera ter com seu investimento em FII.

Por fim, deve-se analisar FIIs de diferentes setores, a fim de evitar a concentração do investimento. A diversificação deve ser mandatória, aproveitando o fato de que é possível investir em vários FIIs por conta do valor de sua cota.



Investir em fundo imobiliário ou imóvel: qual a melhor opção?

Para responder a esta pergunta, diversas variáveis precisam ser consideradas.

De início, a mais importante delas é o objetivo que se tem ao fazer a aplicação.

Antes mesmo de adentrar a parte das minúcias de cada investimento, é preciso saber aonde se quer chegar fazendo o aporte desse capital.

Sendo assim, vale considerar uma entre duas finalidades: ganho de capital ou renda mensal.

Sendo assim, vale considerar uma entre duas finalidades: ganho de capital ou renda mensal.

Quando o investidor pretende ter a valorização do capital investido visando a especulação (ou seja, comprar barato e vender caro), os imóveis físicos são os mais indicados.

Isso se deve ao fato de que há historicamente no Brasil um grande déficit habitacional. Logo, é normal que haja grande procura pela compra de novos imóveis, o que aumenta a demanda e consequentemente os preços.



Isso pode ser aplicado inclusive para imóveis que são adquiridos na planta.

Já quando o objetivo é a segunda hipótese, a renda mensal, os FIs certamente são a melhor escolha. Eles têm uma capacidade muito maior de geração de renda, além de ganhos em aspectos tributários.



Quais são os custos envolvidos em cada um dos investimentos?

Entender os custos de cada uma das transações envolvendo o investimento em imóveis e em fundos imobiliários é um ponto muito importante para tomar a decisão sobre o aporte que será feito.



Assim, começaremos abordando quanto custa comprar um imóvel de R\$ 400 mil. Talvez isso possa parecer estranho, mas sim, existem custos envolvidos nesse tipo de transação. E eles não são nada baixos.

Acompanhe a imagem abaixo e a explicação que vem logo em seguida.

Imóvel Tradicional

(Valor: R\$ 400.000,00)

ITBI: 2% à 3%	R\$ 8.000,00
Cartório: 1%	R\$ 4.000,00
Escritura:	R\$ 1.360,00
Registro de Imóveis:	R\$ 1.360,00

Valor Total:	R\$ 14.720,00
---------------------	----------------------

Conforme pode ser visto na imagem, o primeiro custo que incorre na compra de um imóvel é o Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis, o ITBI.

Esse tributo deve ser pago às prefeituras e é de caráter obrigatório. Outro importante detalhe é que ele é de responsabilidade do comprador e por isso está em nossos cálculos.



Somente nesse imposto o investidor deverá pagar de 2% a 3% do valor do imóvel. Nesse caso, consideramos a menor alíquota de 2%, resultando no valor de R\$ 8 mil.

Em seguida vêm as despesas cartorárias. Em média, elas ficam por volta de 1% do valor do imóvel. Nesse caso, R\$ 4 mil.

Somam-se a isso os valores de escritura e registro de imóveis, cada um com R\$ 1.360 e temos o custo total final de R\$ 14.720.

Isso representa nada menos que 3,69% da operação. É esse percentual que o investidor precisa despendar comprando um imóvel físico. E perceba que não estamos considerando o custo com corretagens.

Já quando falamos em investimentos em FIs, os custos seguem os valores informados na imagem a seguir.



Fundo Imobiliário

(Valor: R\$ 400.000,00)

Taxa de Liquidação (0,027%):	R\$ 108,00
Emolumentos (0,031%):	R\$ 124,00
Corretagem de Compra:	R\$ 00,00

Valor Total:	R\$ 232,00
---------------------	-------------------

Como se trata de uma operação feita em bolsa de valores, os custos serão relacionados a este ambiente de negociações.

Sendo assim, estarão envolvidos os custos com taxa de liquidação e de emolumentos. Respectivamente, eles equivalem a 0,027% e 0,031% aplicados sobre o valor total da operação.

Seus resultados serão de R\$ 108 e R\$ 124, perfazendo um total de R\$ 232 (0,058% do investimento realizado). Perceba o abismo existente entre os custos de comprar um imóvel físico e investir em cotas de fundos imobiliários. Neste exemplo, a diferença monetária é de R\$ 14.488 e percentualmente é de 3,63%. É bastante coisa!

Já quando falamos em investimentos em FIs, os custos seguem os valores informados na imagem a seguir.



Qual é o rendimento oferecido por cada uma das modalidades de investimento?

Naturalmente, além dos custos associados a cada tipo de investimento, é essencial avaliarmos a possibilidade de retorno de cada um deles. Isso é um grande balizador no momento de tomar a decisão sobre em qual investir. A seguir, uma ilustração sobre o provável rendimento oferecido por um imóvel físico que foi comprado para gerar renda por meio da locação. decisão sobre o aporte que será feito.

Assim, começaremos abordando quanto custa comprar um imóvel de R\$ 400 mil. Talvez isso possa parecer estranho, mas sim, existem custos envolvidos nesse tipo de transação. E eles não são nada baixos. Acompanhe a imagem abaixo e a explicação que vem logo em seguida.

Imóvel Tradicional

(Valor: R\$ 400.000,00)

Receita de Aluguel Mensal

R\$ 1.600,00 + R\$ 400,00 (condomínio)

Receita Anual

R\$ 1.600,00 x 12 = R\$ 19.200,00

(0,38% / mês ou 4,63% / ano)



Normalmente, um imóvel tem a capacidade de retornar um percentual entre 0,40% e 0,50% ao mês, considerando a média nacional entre as diversas regiões e um mercado em ponto de normalidade.

Dessa forma, seria possível auferir uma renda mensal de R\$ 1.600 sobre o valor investido de R\$ 400 mil na compra de um imóvel físico.

Há de se considerar outras questões também, como o fato de que o imóvel estaria alugado durante todo o ano e o imposto incidente. Tudo isso será abordado em maiores detalhes mais à frente.

Assim, o rendimento obtido ao longo de um ano seria igual a R\$ 19.200. Quando convertemos esse valor para uma remuneração equivalente a juros compostos, o resultado seria de 0,38% ao mês ou 4,63% ao ano.

Já se o mesmo valor de R\$ 400 mil fosse aplicado em cotas de fundos de investimentos imobiliários, o montante recebido provavelmente obedeceria o descrito na imagem a seguir.

Fundo Imobiliário

(Valor: R\$ 400.000,00)

Aluguel Mensal

R\$ 3.600,00 (0,90% / mês)

Aluguel Anual

R\$ 43.200,00



Analizando o mercado de FIs, é possível encontrar algo em torno de 400 fundos imobiliários. Dessa forma, é grande a variedade de percentuais pagos a título de dividendos mensais.

Naturalmente, alguns fundos pagam a maior e outros a menor, dependendo sobretudo do mercado em que atuam.

Nesse leque extenso, é possível encontrar FIs comerciais de lajes corporativas, galpões logísticos, residenciais, agências bancárias, recebíveis, agronegócio e até mesmo FIs que aplicam em outros FIs.

No entanto, é perfeitamente viável tomar como referência uma faixa de pagamento de dividendos que vai de 0,70% até 1,25%. Sim, existem fundos com ótimos pagamentos mensais.

Para nosso exemplo em questão, tomemos então a média de pagamento de 0,90% ao mês. Se esse valor for aplicado ao montante de R\$ 400 mil, teremos um rendimento mensal de R\$ 3.600.

Assim, o acumulado em 12 meses seria de R\$ 43.200. Isso representa 10,80% do investimento inicial. Mas isso é conseguido considerando o rendimento na forma de juros simples, sem o reinvestimento dos dividendos.



Nesse sentido, se o valor for reaplicado, o retorno passa a correr em juros compostos. O acumulado dentro de um ano passa a ser, portanto, de 11,35%, resultando em um valor nominal de R\$ 45.403,87.

Quais são os principais fatores de análise para tomar a decisão?

Acompanhe a seguir alguns fatores importantes para decidir sobre o investimento.

Perfil do investidor

Até agora foram apresentados diversos números, fazendo com que a análise comparativa se concentrasse apenas nesse aspecto. No entanto, fatores psicológicos também precisam ser considerados.

Nesse sentido, o perfil do investidor conta muito no momento de decidir pelo investimento. As cotas dos fundos imobiliários sofrem oscilações e elas podem ser para mais ou para menos.

Em determinadas épocas e de acordo com as condições de mercado, a indústria de fundos imobiliários passa por reajustes. Isso significa que o valor das cotas eventualmente cai, sofrendo perda patrimonial.



É preciso ter o perfil de risco adequado a este tipo de investimento para que se possa sentir conforto e seguir em frente com o investimento, sem liquidar as cotas.

Vale lembrar que, mesmo em épocas de baixa no mercado de FIs, há o pagamento de dividendos. Eles não cessam por ocorrência de queda no valor patrimonial. Tudo isso pode ser visto quando o investidor acessa sua conta na corretora.

Já com imóveis físicos a questão é diferente. Ainda que ocorra desvalorização do principal (valor aplicado na compra do imóvel), isso não fica evidente para o investidor. Não há um saldo em uma instituição que lhe mostre essa perda.

Isso pode fazer com que algumas pessoas se sintam mais à vontade investindo em um imóvel físico. Se este for o seu caso, pode ser mais interessante buscar o investimento tradicional de mercado.

Mas se o investidor se der bem com as flutuações do mercado, pode seguir com o aporte em FIs. Até mesmo porque é na época de baixa que é possível comprar um número maior de cotas e aumentar o rendimento recebido.



Vacância

Como é de se esperar, dificilmente um imóvel está sempre alugado ou é ocupado por toda sua existência. E isso precisa ser contabilizado ao fazer uma análise mais detalhada.

Já que a vacância atinge os dois tipos de investimentos, é preciso pensar de que forma cada um deles é impactado.

No caso do imóvel físico, o investidor simplesmente perde a renda da aplicação sempre que um inquilino deixa o imóvel. Isso faz com que a rentabilidade ao longo do ano caia, se tornando ainda menor.

Mesmo que haja uma rápida locação, é preciso lidar com os trâmites burocráticos e isso demanda algum tempo. Se o imóvel permanecer mais tempo vago, a perda de rendimentos será ainda maior.

Em fundos imobiliários isso também acontece, mas de uma forma diferente. Em primeiro lugar, os contratos de locação são de longa duração e firmados com grandes grupos econômicos.



Segundo, o patrimônio de um FII é aplicado em vários imóveis. Sendo assim, os efeitos da vacância são atenuados, pois quando algum imóvel não está ocupado, provavelmente os outros estarão.

Isso faz com que a renda percebida mensalmente diminua um pouco, mas ela não cessa por completo. Quando somado ao longo de um ano, a perda não é tão grande quanto de um imóvel físico.

Impostos

Como já era de se esperar, é preciso considerar também a incidência de impostos sobre o rendimento auferido. Praticamente todos os investimentos no Brasil são tributados e há de se analisar isso também.

Quando o rendimento de um aluguel é recebido por uma pessoa física, ele está sujeito à tabela de imposto de renda da Receita Federal.

Já o recebimento de dividendos de fundos imobiliários é isento do pagamento de imposto de renda. Isso confere uma diferença muito grande ao valor recebido pelo investidor na comparação entre os dois investimentos.



Juros simples ou compostos

Por fim, é extremamente importante considerar o avanço do patrimônio na forma de juros simples ou compostos.

Na prática, o rendimento auferido por meio de um imóvel físico ocorre sempre como juros simples. Isso acontece porque não é possível somar ao montante principal o valor recebido mensalmente.

Assim, o investimento correrá sempre em juros simples, com o percentual incidindo sobre o montante inicial. Além disso, o valor pago mensalmente não acompanha a valorização do imóvel.

Um aluguel não pode ser reajustado todo mês!

Já no investimento em FIs o rendimento se dá na forma de juros compostos. A razão disso é que é perfeitamente possível comprar mais cotas com o dividendo recebido mensalmente.

Assim, no próximo mês o investidor recebe um retorno sobre o valor aplicado inicialmente e também sobre o rendimento já recebido.

São os famosos “juros sobre juros”.



Capítulo 3

Qual o melhor FII atualmente?

Diante do ciclo atual de alta dos juros, que deve durar o ano de 2022 e boa parte de 2023, qual o melhor FII? De acordo com um especialista da Vértua Investimentos, para responder a essa dúvida é sempre importante analisar os fundos imobiliários, dividindo o foco entre renda mensal e valorização da cota.

Para o especialista, para quem atualmente está em busca de renda – majoritariamente focado de quem investe em Fundos imobiliários – as carteiras têm estado mais voltadas para os fundos de papel ou fundos de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários).

“Isso está acontecendo, evidentemente, porque esses papéis estão lastreados em índices econômicos. Com o IPCA e a taxa Selic altos, estamos tendo boa remuneração, com fundos pagando mais de 1% ao mês”, observa.



Fundos de Galpão Logístico: menor impacto durante a pandemia

Já com relação à valorização da cota, os Fundos de Galpão Logístico quase recuperaram os preços pré-pandemia.

“A logística, de modo geral, se beneficiou bastante no período pandêmico, porque as empresas precisaram de mais equipamentos, caminhões e, portanto, galpões, para armazenar produtos e otimizar o seu processo para atender a alta da demanda motivada pelo isolamento social. Teve empresa que chegou a triplicar a área locada de armazenagem”, contextualiza.

No entanto, o setor logístico tende a sofrer com a desaceleração econômica, o que implica em baixos dividendos e cotas descontadas.

“Em uma recessão, quanto menos empresas abrindo, menor será a demanda por galpões logísticos”, pondera.

Setores ainda em recuperação

Ainda considerando a valorização da cota, Elias Wiggers destaca que os fundos que tiveram o seu



preço impactado pelos efeitos mais deletérios da pandemia ainda não tiveram plena recuperação.

“Esses setores estão ligados ao consumo, como hotéis e shopping centers. Também podemos citar fundos de lajes corporativas, que sofreram em razão da desocupação dos escritórios por conta do home office”, analisa.

FIs: renda x valorização

O assessor resume:

“Quem procura renda, o foco tem sido os fundos de papel. Já os fundos ligados ao setor de varejo, consumo, shopping center, hotéis e lajes corporativas têm sido foco para quem observa valorização de cota e ganho de capital”, define Wiggers.

A EQI Asset faz a gestão do Fundo EQIR11, que já está disponível no mercado secundário (B3) para compra. Nos últimos meses, o fundo vem pagando dividendo mensal de R\$ 1,05 por cota, uma rentabilidade equivalente a um ativo de renda fixa que paga 14,8% ao ano.



A EQI Asset possui um time especializado em acompanhar todos os fundos da indústria e metodologia para precificação, possuindo carteira recomendada com as oportunidades de compra de FIs, segundo os critérios de cada investidor.

O BTG Pactual (BPAC11), parceiro da Vértua, divulga mensalmente uma carteira mensal com os FIs mais recomendados para o período.

Você também pode acompanhar o levantamento feito pela equipe do portal EuQueroInvestir que, todo começo de mês, junta as recomendações das principais casas de análise.





Capítulo 4

Quais Impactos da SELIC em alta nos Fundos Imobiliários

À primeira vista, as perspectivas para os FIs em 2022 e 2023 são estáveis, com poucas chances de grande valorização.

No cenário atual, de alta da Selic, os FIs acabam competindo diretamente com a renda fixa.

Os FIs de papel são favorecidos, porque acompanham a alta de juros. Já os de tijolo são impactados pela atividade econômica, que deve esfriar, com queda nos aluguéis.

No entanto, no longo prazo e a perspectiva de que a Selic volte a cair no próximo ciclo econômico, as expectativas são melhores.

Impactos da Selic em alta nos FIs: um impeditivo para o bom desempenho?



Na análise dos especialistas da Vértua Investimentos, uma possível recessão econômica pode impactar o ativo por dois motivos:

- **Aumento da vacância dos imóveis**, como aqueles que detêm lajes corporativas ou shopping centers;
- **Piora da capacidade das empresas** que emitem as dívidas compradas pelos Fundos de Papel – FII de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) – de pagarem seus empréstimos.

Agregado a esses fatores, um cenário de recessão também faz com que as empresas reduzam sua pretensão de investimentos, essencial para o crescimento do mercado imobiliário – e, conseqüentemente, dos fundos.

De que forma a taxa de juros impacta?

A alta da Selic impacta nos preços dos fundos, uma vez que a renda fixa passa a ser uma opção imediata mais atrativa. Porém, no longo prazo, essa situação tende a ganhar um novo contorno.

“Em um cenário de elevação dos juros, os investidores procuram uma rentabilidade maior, sem a oscilação



das cotas dos Fundos imobiliários. Mas, o fato de os contratos imobiliários estarem atrelados a índices inflacionários como IGPM e IPCA faz com que em um horizonte de 3 ou 4 anos, seja possível o pagamento de bons dividendos. Isso irá retomar a atratividade dos FIs”.

O que esperar em 2022 e 2023?

Conforme as projeções atuais, a perspectiva para 2022 é que a taxa de juros continue na casa dos dois dígitos. Neste cenário, são bons os FIs de papel, que pagam dividendos maiores por causa dos juros mais altos.

“As perspectivas em 2022 e 2023 são ainda estáveis, com poucas chances de valorização”, observa Wiggers. Ao mesmo tempo, especialistas de mercado apontam que os Fiagros vêm apresentando boa aceitação este ano e podem ser boas opções para diversificar investimentos.

Já para 2023, algumas projeções apontam uma Selic abaixo de 10% – conforme relatório Focus do Banco Central – que estima uma média de 8,75% para o ano.

Caso essa perspectiva se confirme, a demanda por FIs deve voltar a ter um incremento significativo, com os FIs de tijolo sendo os mais beneficiados.



No entanto, especialistas ponderam que essa recuperação também dependerá do acompanhamento de pontos regulatórios – como a possível tributação de dividendos – e a metodologia para distribuição dos rendimentos dos fundos.

Vale a pena investir agora?

O retorno do investimento em FII depende de duas variáveis:

- Dividendos;
- Valorização da cota no mercado secundário.

Especialistas analisam que os dividendos podem, de fato, ser impactados pela recessão econômica. Já o valor da cota depende da demanda do fundo pelos investidores, que leva em consideração, além dos dividendos, outras questões.

“Os investidores sempre analisam uma série de fatores específicos em cada FII, como localização, inquilinos, etc. Além disso, também é preciso observar a expectativa de uma retomada econômica e o arrefecimento das pressões inflacionárias, entre outros pontos”, avalia o assessor.



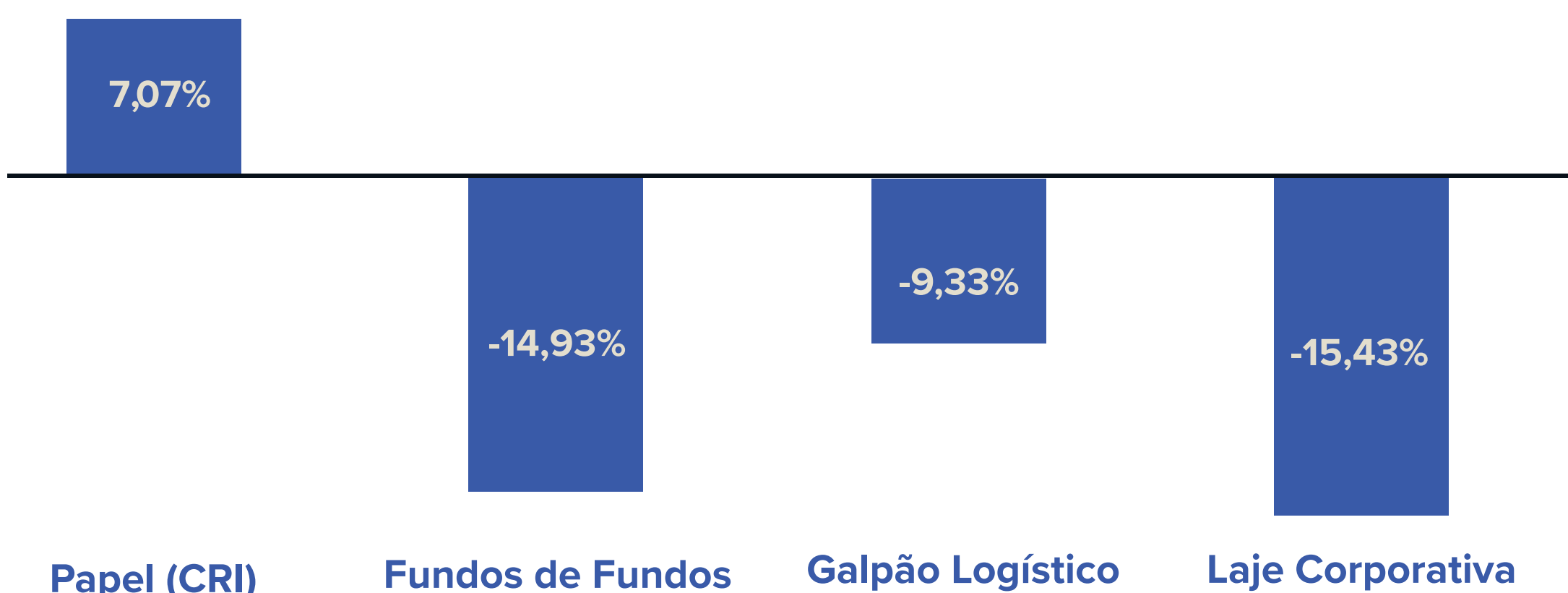
Ainda que de modo geral, os FIs atrelados ao consumo, como shopping centers e hotéis e, também, os fundos de lajes corporativas estão, naturalmente, mais descontados, em razão da pandemia.

“Esses fundos ainda não tiveram uma recuperação plena e, quando estavam começando a se recuperar, veio a questão da inflação global, o que recai com um pouco mais de peso sobre esses ativos”, comenta Wiggers.

Seja como for, especialistas do mercado ressaltam que algumas características dos FIs fazem com que, apesar do cenário de 2022, eles continuem sendo boas opções de investimento.

Entre elas, está a isenção dos dividendos do imposto de renda. Além disso, os especialistas também observam que alguns fundos estão com rendimentos superiores à Selic.

Performance média dos últimos 12 meses



Fonte: EQI Asset



Um estudo realizado pela EQI Asset, mostra que as captações continuam, mesmo que em volume menor: no período de novembro 2021 a fevereiro 2022, foram concluídas 18 emissões totalizando R\$ 3,2 bilhões, sendo o destaque os fundos de recebíveis (CRI) que representaram 81% deste volume.

Entretanto, ainda é cedo para precisar quando os preços dos fundos no mercado secundário irão se recuperar. Muitos fundos estão com desconto frente a sua cota patrimonial, ou seja, o valor dos ativos dentro do fundo está superior ao preço de mercado negociado. Isso é um sinal que investidores estão receosos quanto a esse tipo de ativo.

FIs: Há janela para compra?

Especialistas concordam que a atratividade dos FIs se sustenta para os investidores que pensam em horizonte de médio a longo prazo.

De acordo com eles, existem atualmente fundos baratos com bons ativos em suas carteiras e pagando bons dividendos.

Exemplo recorrente são alguns fundos de tijolo, que o



valor da cota não representa o valor dos imóveis ou o custo de reposição para se comprar imóvel de mesmas características.

Ainda observando o cenário atual, há uma resiliência dos FIs de CRI, uma vez que também possuem em suas carteiras ativos indexados ao CDI.

“Existe, sim, janela para compra, mas, é preciso analisar, pontualmente, uma série de outros fatores entre eles econômicos e específicos de cada FIs”, finaliza Elias Wiggers.

Escolha os FIs certos

Analisar o histórico de rentabilidade dos FIs nos últimos 12 meses pode ser um bom começo. Apesar de sabermos que os rendimentos do passado não podem ser tomados como garantia de ganhos futuros, esse recurso pode dar um bom direcionamento ao investidor. Isso porque ele reflete sobre como o empreendimento e sua gestão têm performado frente às últimas oscilações da economia.

É importante olhar também para o Valor Patrimonial (VP) do fundo, que é a soma dos ativos que compõem o patrimônio de um fundo. Após descobrir o VP, o investidor pode calcular o preço sobre valor patrimonial



(P/VP), que representa a relação entre o patrimônio total dividido pelo número de cotas.

Em outras palavras, o P/VP reflete o quão distante está o preço da cota negociada no mercado, do seu valor patrimonial.

Se o P/VP for maior do que um, isso indica que o valor de mercado do fundo é maior que o valor de seu patrimônio. Em sentido contrário, quando o P/VP for menor que um, suas cotas estão sendo negociadas a valores inferiores ao valor patrimonial.

Top 10 de dividendos em FIs

Confira abaixo os 10 melhores dividend yield de FIs listados na Bolsa em 2021.

Ranking	FII	Código	Yield 2021	Cotação
01	MAC	DMAC11	1233,94%	R\$ 12,09
02	NESTPAR	NPAR11	913,66%	R\$ 14,87
03	LOFT 1	LOFT11B	306,86%	R\$ 29,90
04	B VAREJO	BVAR11	188,53%	R\$ 100,05
05	HEDMOCA	HMOC11	97,44%	R\$ 226,95
06	QUASAR A	QAGR11	81,81%	R\$ 50,95
07	MAX RET	MAXR11	57,16%	R\$ 88,95
08	KII REAL	KNRE11	56,72%	R\$ 2,11
09	BB PAPII	RDPD11	49,70%	R\$ 66,711
10	KILIMA	KISUM11	49,61%	R\$ 8,97



Capítulo 5

Ganhe até R\$ 10 mil de dividendos mensais com FIs

Dá para ganhar R\$ 10 mil de dividendos mensais com FIs? A resposta é sim!

Os fundos imobiliários são boas alternativas para diversificação de investimentos.

Mesmo em um cenário de tendência de alta da Selic em 2022, é possível garantir uma exposição adequada ao ativo, conforme o perfil investidor.

Saiba agora quantos FIs é preciso ter na carteira. Descubra quanto investir hoje em ativos para ter uma renda passiva de R\$ 10 mil, R\$ 5 mil e R\$ 1 mil.

Quantos FIs é preciso ter em carteira?

Para o especialista da Vértua, não existe uma resposta de “prateleira” sobre a recomendação de alocação ou quantos Fundos imobiliários é preciso ter em carteira. “Em geral, as carteiras consideram de 5 a 10 FIs ou, em alguns casos, até 15. Mais do que 15 pode significar um



número muito alto de ativos para serem avaliados. Ao invés de quantidade, prefiro focar mais em diversificação por setor, apostando naqueles melhores fundos de um segmento específico. Com base nisso, o investidor chegará, no máximo, a 15 fundos na carteira”, considera Elias Wiggers.

Qual a melhor recomendação de alocação dos Fundos imobiliários?

Analistas da EQI Asset observam que a melhor alocação é a que mais se enquadra no perfil de risco de cada cliente.

De acordo com esses especialistas, ter uma parcela em Fundos imobiliários é adequado para manter o poder de compra, por usualmente renderem acima da inflação, e para quem busca uma renda mensal.

Complementando este ponto, o assessor da Vértua Investimentos, defende que a melhor alocação depende de alguns fatores específicos.

“É preciso avaliar o volume de capital do investidor, quais são os demais ativos da carteira e de que forma esses ativos estão distribuídos para que haja um melhor balanceamento”, ressalta.



O profissional também alerta sobre a importância do investimento em FIs como diversificação.

“Não cabe recomendar que o investidor coloque todo o seu capital em fundos mobiliários, mesmo que ele demande uma estratégia muito específica de geração de renda, com maior dedicação a este ativo”, orienta Wiggers.

Quanto investir em FIs para ter maiores rendimentos? Para responder a essa questão, o assessor de investimentos considerou o rendimento de alguns ativos da atualidade.

“Qualquer análise depende do tipo de fundo. Os que estão em foco atualmente (março de 2022) são os fundos de papel que estão pagando entre 0,80% e 0,85% ao mês. Há alguns pagando entre 1,10% a 1,20% ao mês. Com base nesses percentuais, para fazer simulações de renda de R\$ 10, R\$ 5 e R\$ 1 mil mensais, seria necessário desenhar uma carteira diversificada e pesá-la um pouco mais nos fundos de papel, colocar algo também de galpão logístico ou de algum segmento específico como Fiagros”, analisa Elias.

Veja os exemplos abaixo:

“Em uma carteira recomendada para quem quer ter R\$ 10 mil por mês, fazendo uma conta simples, se o fundo está pagando 1% ao mês, logo, é preciso investir R\$ 1 milhão. A maioria das carteiras recomendadas



persegue, neste momento atual, esse percentual”, esclarece Wieger.

Como ter R\$ 5 mil com dividendos mensais de FIs? Seguindo a mesma lógica, quem deseja ter R\$ 5 mil de renda, precisa investir R\$ 500 mil.

Como ter R\$ 1 mil com dividendos mensais de FIs? Quem deseja ter R\$ 1 mil reais, deve investir R\$ 100 mil.

Simulação renda passiva em FIs

Para ter renda passiva de R\$ 1 mil, R\$ 5 mil e R\$ 10 mil em FIs, especialistas da EQI Asset desenharam as seguintes simulações, a pedido do portal EuQueroInvestir, considerando a média dos dividendos pagos por cada tipo de fundo da indústria:

Renda passiva em FIs R\$ 1 mil, R\$ 5 mil e R\$ 10 mil

			Renda mensal pretendida		
			R\$ 1.000	R\$5.000	R\$10.000
Tipo de Fundo	Dividendo/Cota	Cota	Investimento Necessário		
Papel (CRI)	R\$ 1,09	R\$ 97	R\$ 97	R\$ 446.284	R\$ 892.569
Fundo de Fundos	R\$ 0,57	R\$ 67	R\$ 67	R\$ 587.878	R\$ 1.175.756
Galpão Logístico	R\$ 0,84	R\$ 92	R\$ 92	R\$ 548.810	R\$ 1.097.619
Laje Corporativa	R\$ 0,57	R\$ 74	R\$ 74	R\$ 645.268	R\$ 1.290.536
*Valores médios considerando dividendos de fundos referentes ao mês de fevereiro de 2022 e cotação dos fundos em 13 de março de 2022. Importante: rendimentos passados não são garantia de rendimento futuro.					



FII paga Imposto de Renda?

Os rendimentos de Fundos de Investimento Imobiliário não possuem tributação, portanto o investidor não precisa recolher o imposto sobre os seus lucros, porém as operações de compra e venda e os seus dividendos precisam ser declarados ao Leão.

É necessário declarar no imposto quando há lucro na venda de uma cota de FII. A tributação é de 20% sobre o lucro da operação. Isto quer dizer que, se o investidor lucrou R\$ 1 mil, terá que pagar R\$ 200 de imposto.





Quando e por que se desfazer de uma posição em FIs?

Analistas de mercado da EQI Asset apontam que fazer o rebalanceamento de tempos em tempos é essencial para encontrar as melhores oportunidades e ajustar a posição dos Fundos na carteira dos investidores.

O Assessor de Investimento da Vértua concorda que esta é a melhor estratégia para manter os ativos equilibrados e define um horizonte para essa avaliação.

“O rebalanceamento de uma carteira de fundos imobiliários deve ser feito, pelo menos, a cada 3 meses e, no máximo, a cada 6 meses, ou quando houver alguma situação muito fora do comum. A situação dos imóveis, diferentemente das empresas, não é tão volátil. Essa previsibilidade se reflete em estabilidade na cota dos FIs, observa.



Quando se desfazer de uma posição de FIIs?

Os especialistas da EQI Asset defendem que não existe uma regra de bolso para desmontar uma carteira.

Mas, sim, recomendam o acompanhamento de alguns indícios que ajudam a decidir sobre vender uma posição, tais como:

- **Troca da gestão** responsável pelo Fundo;
- **Oscilações relevantes** nos dividendos sem justificativa;
- **Piora na qualidade** dos ativos do fundo.

Essas informações, segundo os especialistas, podem ser acompanhadas nos avisos ao mercado, que são feitos pelo administrador do Fundo.

Na observação de Elias Wiggers, considerando o cenário atual de inflação e alta da Selic, é preciso ponderar, pontualmente, a real necessidade de sair das posições. “Talvez, não seja preciso se desfazer, mas sim, diminuir a exposição em momentos onde há ciclos de alta dos



juros. O momento atual, especificamente, é bastante crítico, porque estávamos saindo de uma crise. Além disso, os juros estão subindo por conta de um problema global”, esclarece.

Sair ou manter: o que fazer agora?

“Pensando em ciclos econômicos, sempre que houver um ciclo contracionista, ou seja, juros altos segurando o dinheiro em circulação, há uma tendência natural dos fundos imobiliários de tijolo perderem valor, porque a renda fixa começa a ficar mais atrativa. Nesses ciclos contracionistas, vale a pena rebalancear a carteira e diminuir a exposição. No entanto, é preciso considerar que, no longo prazo, a situação ganha um novo contorno, com perspectivas de bons dividendos”, finaliza.

Dez erros que você não deve cometer ao investir em FIs

1. Tomar apenas dividendos como referência ao escolher um FI

É relativamente comum que investidores iniciantes tomem como fator de decisão para a escolha de um FI o dividend yield (DY). Esse indicador mostra quanto foi pago a título de dividendo em relação à cota do fundo.



A princípio, essa técnica pode fazer algum sentido. No entanto, esconde uma série de fatores que podem fazer com que o “tiro saia pela culatra”.

O fato é que existem diversos acontecimentos capazes de tornar o DY de um mesmo fundo maior ou menor com o passar do tempo. Logicamente, alguns fatores elevam o pagamento. Outros, o reduzem.

Eventuais ganhos de capital com a venda de ativos e o reajuste de aluguéis contribuem para um aumento. Já a vacância é um forte redutor de dividendos, pois ao mesmo tempo que diminui a entrada de dinheiro, eleva a despesa.

Isso ocorre porque os custos como condomínio e IPTU não deixam de incidir e, sem um locatário para pagar, o fundo deve arcar com os custos.

Assim, uma eventual alta no pagamento de dividendos pode ser um acontecimento isolado. Caso o investidor entre nesse momento, pode amargar queda no patrimônio com a volta da cota ao seu preço normal.

2. Considerar somente o desempenho da cota em um período isolado

Esse é um outro erro (infelizmente) recorrente. Alguns investidores procuram fundos no mercado com uma



excepcional variação positiva da cota. O mais curioso é que esses FIs existem e podem atrair desavisados. Normalmente, essas variações abruptas de cotas ocorrem em fundos imobiliários pequenos, com baixa liquidez. Não é difícil encontrar veículos desse tipo com algum esforço em sua procura.

No entanto, a armadilha “escondida” por trás dessa valorização repentina é exatamente o movimento contrário. Ou seja, é bastante provável que depois de subir 15% em 5 dias, a cota do fundo caia 20% em menos tempo ainda.

A correção para esse tipo de cilada é buscar conhecer os fundamentos do fundo imobiliário em questão, e não olhar apenas o valor da cota.

O fato é que existem diversos acontecimentos capazes de tornar o DY de um mesmo fundo maior ou menor com o passar do tempo. Logicamente, alguns fatores elevam o pagamento. Outros, o reduzem.

Eventuais ganhos de capital com a venda de ativos e o reajuste de aluguéis contribuem para um aumento. Já a vacância é um forte redutor de dividendos, pois ao mesmo tempo que diminui a entrada de dinheiro, eleva a despesa.



Isso ocorre porque os custos como condomínio e IPTU não deixam de incidir e, sem um locatário para pagar, o fundo deve arcar com os custos.

Assim, uma eventual alta no pagamento de dividendos pode ser um acontecimento isolado. Caso o investidor entre nesse momento, pode amargar queda no patrimônio com a volta da cota ao seu preço normal.

Como esses fundos com variação muito grande fazem parte de veículos com baixa liquidez, o investidor ainda corre o sério risco de ficar “preso” na aplicação por não encontrar outro investidor interessado nessa compra. Ou pior ainda, pode ter que se sujeitar a receber um preço ainda menor do que o praticado pelo mercado, aumentando ainda mais o prejuízo. Enfim, todo cuidado é pouco nesse momento.

3. Não analisar os ativos que compõe o fundo

Um fundo imobiliário existe para fazer aportes em ativos do mercado imobiliário, obviamente. Sendo assim, podemos considerar uma imperícia relevante investir em um FII sem conhecer os ativos que o fundo investe. Na prática, isso quer dizer que é bom para o investidor buscar saber quais são os imóveis que o fundo tem sob seu controle. Assim, ele poderá se informar sobre a qualidade do imóvel e do seu inquilino.



É dessa forma que é possível entender melhor o mercado e aportar recursos apenas em investimentos que tenham um razoável horizonte de retorno.

Um bom exemplo nesse sentido é o fundo imobiliário XPCM11. Trata-se de um fundo de tijolo que historicamente apresentava um bom rendimento e valorização de suas cotas.

No entanto, todo o patrimônio do fundo estava concentrado em apenas um ativo, ou seja, era monotrativo. E para tornar ainda mais complicada a situação, seu inquilino era a Petrobras (PETR3, PETR4).

Em 2019 a petroleira anunciou a desocupação do imóvel como parte de seu plano de contenção de despesas. O resultado: a cota do fundo, que era avaliada em R\$ 102 em julho de 2019, decaiu 83% e, hoje, vale menos de R\$ 17.

Desse cenário podemos concluir que os altos retornos oferecidos pelo fundo eram provenientes de uma tomada de risco muito alta. Infelizmente, o fundo foi atingido pelo próprio risco que tomou.



4. Acreditar na valorização das cotas do FII como certa

Alguns investidores fazem suas análises, considerando que a valorização da cota de um determinado fundo é dada como certa. E isso não é verdade, pois o mercado de imóveis tem uma dinâmica própria.

Dessa forma, é preciso considerar que diferentes ativos reagem de diferentes formas. Existem diversos fatores que contribuem para isso, como o tipo do imóvel, sua localização e as condições de mercado.

Uma laje corporativa em São Paulo, certamente, responde aos estímulos de mercado de forma diferente do que uma laje corporativa no Rio de Janeiro. Ou em Belo Horizonte, por exemplo.

Além disso, os setores econômicos são afetados cada um a seu modo de acordo como o mercado se apresenta.

Um bom exemplo disso são os fundos imobiliários com aplicações em hotéis, que passaram por grandes dificuldades durante a crise causada pela pandemia. Já os fundos de recebíveis acabam se beneficiando com a alta da taxa básica de juros Selic, já que muitos papéis tem sua rentabilidade atrelada a ela.



5. Adotar FIs como reserva de emergência

Todo bom planejamento financeiro precisa prever a constituição de uma reserva de emergência. Ela servirá para ser usada no caso de algum imprevisto, ou mesmo para bancar seu custo de vida por algum tempo.

Geralmente, isso é necessário em uma mudança de carreira, por exemplo. Até mesmo por isso, recomenda-se que seu valor seja de 3 a 12 meses do custo de vida mensal.

Sendo assim, é preciso contar com a reserva completamente integral a qualquer tempo. Se esse pensamento deve ser levado a risca, nenhum investimento que oscile pode ser considerado.

É por isso que é um erro fazer dos FIs uma reserva de emergência. A cota oscila e ainda que a volatilidade seja menor que as ações, menos dinheiro do que foi aplicado pode ser resgatado.

Além disso, as cotas de fundos imobiliários estão sujeitas às condições de mercado. Eventuais acontecimentos traumáticos podem desvalorizar as cotas de um FI em um grande percentual, 25% ou mais.

Se uma hipótese dessa se confirmar, o dinheiro aportado



na reserva de emergência pode se deteriorar bastante em pouco tempo. E isso não deve ocorrer.

6. Aplicar em FIs sem entender o mercado

Existem cerca de 400 fundos imobiliários disponíveis para investimento na B3 atualmente. É até óbvio se esperar que cada um deles tenha sua própria estratégia de alocação de recursos.

Assim, é essencial que um investidor não cometa o erro de aplicar em um FI sem conhecer bem sua proposta, os ativos nos quais aporta seu dinheiro e a rentabilidade prometida aos cotistas quando de sua constituição. Além disso, existe a questão da gestora que faz o trabalho de gestão do FI. Conhecer essa equipe é um grande diferencial no modo de investir, pois cada casa trabalha de uma forma própria também.

As características do fundo também contam muito. Saber, por exemplo, se o investimento está sendo destinado a um fundo high grade (com bons ratings) ou high yield (com bons dividendos) ajuda o investidor a ter um planejamento melhor de recebimentos.

Normalmente os fundos high yield proporcionam um pagamento de dividendos maior, já que está exposto a maiores riscos.



Isso também impacta na volatilidade e o investidor precisa estar ciente disso ao investir em um fundo com essas características.

7. Não diversificar o portfólio de aplicação em FIs

Esse é um erro cometido por quem tem a preferência pela concentração em um dado segmento de mercado. Nos piores casos, há carteiras que contam com apenas um fundo de investimento imobiliário.

Se essa for a estratégia buscada, saiba que o investidor está aumentando consideravelmente seu risco. Ficar exposto a somente um ativo ou a apenas um único segmento torna uma carteira mais frágil.

Se o fundo ou o setor forem mal, toda a carteira de investimento também irá. Imagine o que aconteceu durante a pandemia com quem escolheu concentrar seus investimentos em FI no setor de shoppings ou hotéis.

Não deve ter sido nada fácil.

Além disso, a diversificação é algo que não é possível realizar para quem investe em imóveis tradicionais. Devido a seu alto valor de investimento, é difícil (ou impossível) ter vários imóveis ao mesmo tempo.



8. Considerar apenas um indicador isoladamente na análise de um FII

A essa altura do artigo, já é de se esperar que é preciso analisar bem um fundo imobiliário antes de aportar determinado valor nele. No entanto, é interessante pontuar que tipo de análise deve ser feita.

Eventualmente, um estudo simplista pode considerar apenas um indicador e isso é um erro. Infelizmente, isso não é raro de acontecer e muitos investidores consideram apenas o dividend yield pago pelos FIIs.

Esse tipo de análise pode causar distorções e prejudicar o retorno do investimento. De fato, tomar decisões de investimento baseado em apenas um indicador (qualquer que seja ele) torna o estudo muito fraco.

Há diversos acontecimentos que podem pôr por água abaixo uma análise de apenas um fator isolado: venda de um ativo que valorizou, reajuste de aluguel, ganho de capital e receita não recorrente.

Tudo isso pode causar impactos em um indicador e prejudicar o estudo feito. Por isso, é sempre recomendável usar mais de uma referência, até mesmo para escapar do chamado “efeito manada”.



9. Seguir o efeito manada

O efeito manada faz parte da constituição da psique humana. Não é de muita serventia criticá-lo sem entender o que acontece. Buscar conhecimento é a melhor forma de se proteger dos efeitos nocivos que ele pode causar.

Sendo assim, entenda que faz parte da nossa natureza (em certo grau) seguir as ações de outras pessoas. Principalmente quando se trata da maioria. No entanto, nem sempre a maior parte das pessoas está com a razão.

É aí que mora a dificuldade. Contrariar a opinião comum é difícil, pois nosso pensamento natural é inclinado a considerar a maioria como correta.

O melhor a ser feito, portanto, não é brigar com a própria natureza e sim buscar meios de identificar quando isso está acontecendo e ter “armas” para se proteger de ações infundadas.

Por isso é tão importante conhecer o instrumento no qual o investimento é feito. Quando uma análise é baseada em indicadores (de 3 a 5 deles, por exemplo), torna-se possível identificar alguma distorção de mercado.



Nesses momentos é que um investidor bem preparado consegue aproveitar as oportunidades. Uma queda injustificada na cotação de um bom ativo pode representar um bom momento de comprar mais barato. Essa é a verdade.

Mas não vale a pena sair comprando tudo que se desvalorizou. A ideia é apoiar as decisões de investimentos em argumentos sólidos e não somente porque “todo mundo está fazendo”.

10. Ter pressa para atingir resultados

Infelizmente, muitas vezes impera a cultura do imediatismo no ambiente de investimentos brasileiro. Muitas pessoas querem tudo “para ontem” e desejam alcançar a independência financeira da noite para o dia.

Isso é um erro que atrapalha o aumento de patrimônio, pois o enriquecimento rápido não é uma característica advinda de investimentos financeiros. É preciso contar com o tempo a favor do recurso e não contra.

Promessas milagrosas costumam ter finais infelizes. Por isso, ao investir em FIs, o ideal é ter o médio e longo prazo em mente, pois é assim que o investimento trará mais retorno.



Nesse sentido, contar com bons gestores é fundamental. A escolha da alocação dos recursos do fundo feita por eles hoje é que proporcionará a prosperidade no futuro. Lembre-se: investir melhor não fará com que você fique rico. É preciso investir em você mesmo e em suas habilidades.

Com o dinheiro resultante dessa ação, é possível investir melhor e, aí sim, construir um grande patrimônio.

Sucessão patrimonial com FIs vale a pena?

Você sabia que a sucessão patrimonial com fundos imobiliários (FIs) é uma forma eficiente de resolver a partilha dos bens familiares?

Se uma pessoa morre e tem um imóvel, esse patrimônio vai ser dividido entre os herdeiros. Com os ativos financeiros, o processo é o mesmo, só que essa divisão é muito mais simples de ser feita.

O que é sucessão patrimonial?

Um dos momentos mais difíceis na vida é, sem dúvida, a perda de um ente querido. Porém, por mais difícil que possa ser, é preciso lidar nessa hora também com a



sucessão patrimonial, que envolve direitos de familiares e herdeiros.

A sucessão patrimonial é um dos itens que deve constar em um bom planejamento financeiro. Por meio dela, é possível definir como a família irá dispor do patrimônio no futuro. Isso reduz as chances de disputas patrimoniais e ajuda a conferir segurança financeira no longo prazo aos herdeiros.

Sucessão patrimonial com Fundos imobiliários

Quando há um imóvel na partilha, os herdeiros viram condôminos. Dessa forma, é preciso repartir percentuais desse ativo, de forma a atender cada um dos herdeiros. Se o imóvel é físico, pode haver muita confusão sobre vender, alugar ou reformar. No entanto, se há cotas de um FII a dividir, o processo de partilha se torna bem mais simples.

Isso porque os FIIs funcionam como condomínios fechados e, por isso, suas cotas podem ser transmitidas como doação. Isso facilita a sucessão patrimonial.

Distribuição de dividendos



Outro ponto positivo da sucessão patrimonial com FIs é o fato de que os dividendos continuam sendo creditados normalmente. Se os herdeiros dependerem dessa remuneração, pode-se entrar na justiça para ter acesso aos pagamentos antes do término do inventário. Outro ponto a observar sobre os dividendos dos FIs é que os rendimentos que vieram depois da morte do titular das cotas não têm a tributação do imposto de transmissão. Isso porque, a partir do falecimento, as cotas já são consideradas pertencentes aos herdeiros, independentemente de o inventário já estar concluído.





A Vértua te ajuda a escolher os melhores FIIs

Como um assessor de investimentos pode te ajudar?

A assessoria de investimentos, negócio da Vértua surgiu como uma alternativa ao serviço não personalizado dos bancos. Diferentemente do gerente, o assessor de investimentos realiza um serviço customizado, orientando o cliente no sentido de escolher os investimentos mais adequados ao seu perfil de investidor e planejamento financeiro.

Além de auxiliar na seleção do portfólio, a assessoria de investimentos objetiva ser um constante acompanhamento dos investimentos e identificar novas oportunidades assim que elas surjam. Ou seja, trata-se de um trabalho bem mais próximo e que prioriza as necessidades e expectativas individuais de cada cliente.



Personalização do atendimento

A primeira grande vantagem é que esse profissional lhe dará um atendimento personalizado, de acordo com o seu perfil e necessidades.

O assessor de investimentos precisa ter certificações técnicas para desempenhar a sua função. Dessa forma, o trabalho desse profissional acaba tendo mais consistência, o que dá mais segurança ao investidor. Em outras palavras, as chances da sua carteira atingir melhores resultados são bem maiores com um assessor de investimentos.

Praticidade

Digamos que você tenha conhecimento suficiente para montar e acompanhar uma boa carteira de investimentos. Mesmo assim, será que teria tempo para fazer isso?

Ao contar com uma assessoria de investimentos, você tem a tranquilidade de que especialistas estão olhando para o seu patrimônio. Um assessor não irá somente montar uma carteira para você, mas também fazer o rebalanceamento de sua carteira de tempos em tempos.



Acompanhamento dos riscos da carteira

Mesmo que você só tenha investimentos mais conservadores, saiba que eles também estão sujeitos a riscos. Crises financeiras, instabilidades políticas e diversas outras variáveis afetam a economia e, consequentemente, o mercado financeiro.

Para que o seu patrimônio fique mais protegido, uma assessoria pode lhe dar suporte no acompanhamento e controle de riscos dos investimentos. Com base no seu perfil de investidor, esse profissional lhe indicará a diversificação mais adequada. Isso também contribui para mitigar os riscos da carteira.

Atualização sobre tendências da economia

Quem acompanha a economia sabe que, a todo momento, chegam até nós novas informações. Taxas de juros, inflação, questões políticas, tudo isso precisa ser constantemente acompanhado, pois impacta diretamente os investimentos.

Difícilmente quem não trabalha no mercado financeiro consegue estar a par de todas as notícias relevantes.



Por isso, essa acaba sendo mais uma das atribuições do assessor de investimentos. Como vimos, tão importante quanto selecionar o melhor portfólio é monitorá-lo com frequência.

Assessoria da Vértua Investimentos

Por todos os motivos acima, fica claro que, ao investir com uma assessoria, há mais chances de alcançar a maior rentabilidade em menos tempo do que se você investisse sozinho, certo?

A Assessoria da Vértua trabalha em três pilares: tempo, conhecimento e comprometimento.

Tempo → o tempo que o assessor poupa do cliente, buscando e trazendo informações e oportunidades de mercado

Conhecimento → é tudo aquilo que agrega valor, pois ensina e ajuda o cliente a tomar decisões com base nestas informações

Comprometimento → trata-se do alinhamento das oportunidades com o perfil e os objetivos do investidor, e na disponibilidade do assessor por meio dos vários canais de atendimento



Se você ainda não tem um assessor de investimentos, esse é um bom momento para começar a pensar nisso. Nos últimos anos, as reviravoltas da economia nos mostraram como os cenários podem mudar rapidamente. E quem não está com o patrimônio protegido pode sofrer bastante com a volatilidade do mercado.

SOLICITE O CONTATO DE UM ASSESSOR



ABRA SUA CONTA

