



Melhores
Investimentos

20
24

Índice

03	Cenário Macro
05	Ofertas Públicas
07	Crédito Privado
12	IBOVESPA
14	Fundos Imobiliários

Cenário Macro

Juros mais altos e os reflexos das mudanças fiscais

O cenário macroeconômico global e doméstico estará repleto de desafios em 2024. O ambiente de inflação ainda é incerto no mundo, com os choques ainda vigentes: no lado da oferta, provenientes das guerras, e no lado da demanda, ainda há os efeitos esperados de uma reabertura da China no próximo ano que podem trazer um ambiente mais positivo para sua atividade econômica. A perspectiva também é que este ano seja mais desafiador em termos de crescimento para os EUA, com a retração do mercado de trabalho ainda bastante aquecido e a necessidade de taxas de juros altas para combater a inflação. Portanto, é possível que as tensões geopolíticas entre as duas principais economias do mundo ganhem mais espaço no ambiente macro e aumentem a volatilidade dos ativos internacionais.

Os bancos centrais continuam altamente reativos às expectativas de inflação, em um processo de alta de juros que levou a taxa real – aquela que desconta a inflação esperada – a patamares positivos que o mundo não via nos últimos 15 anos. Isso se soma à continuidade do programa de redução do balanço patrimonial dos bancos centrais, o quantitative tightening, que deve retirar trilhões de dólares de liquidez do mercado global. Esses ventos externos também influenciam nosso mercado, impulsionando taxas de juros mais altas, além de uma inflação mais resiliente.

Por sua vez, o Banco Central do Brasil (BCB) já promoveu o ajuste de juros, permanecendo agora em fase de queda da taxa Selic, observando os efeitos da política monetária na economia e na inflação. Nesse sentido, estamos de olho no próximo passo, ou seja, no processo de continuidade dessa queda de juros em 2024, que irá influenciar toda a curva de juros brasileira.

Contudo, temos perguntas em aberto no campo fiscal, tanto devido à mudança esperada no regime do teto de gastos quanto à trajetória da despesa pública nos próximos anos.

Cenário Macro

Ou seja, mais do que um waiver em 2023, o mercado estará bastante atento a políticas de crescimento mais permanentes das despesas públicas que, sem contrapartida pelo lado da arrecadação, podem elevar a relação dívida-PIB para patamares desconfortáveis.

Este ambiente trará impactos importantes para a curva de juros brasileira e para as ações da nossa bolsa de valores, uma vez que os investidores (estrangeiros e domésticos) podem recorrer à renda variável com a possibilidade de um maior prêmio devido aos cortes da Selic e às possibilidades desses cortes continuarem, bem como ao possível risco de uma nova política fiscal. No contexto atual, será ainda mais importante observar a reação do BCB e como a mudança na presidência pode vir a impactar. A evolução do balanço de riscos e como isso impactará a decisão da autoridade monetária, que permanecerá independente pela primeira vez em uma troca de gestão no Poder Executivo.

Portanto, fica bastante claro que o atual ambiente macroeconômico demanda maior discernimento na escolha de ativos para equilibrar um portfólio que entregue o melhor retorno possível, mitigando riscos fiscais e monetários que já estão mapeados em nossos cenários. Em momentos como esse, surgem oportunidades, como a renda variável em setores perenes da bolsa de valores e até mesmo fundos imobiliários bem geridos, devido à possível queda de juros. É sempre bom antecipar-se para colher bons frutos ao longo dos anos. A estratégia mais assertiva será aquela que proporcionar o maior percentual em ativos. Os ativos de renda fixa ainda estão atrativos, especialmente considerando ativos pré-fixados e ativos IPCA +.

Travar nossa taxa de juros no momento pode ser interessante para ganhar valorização na curva de juros devido à marcação a mercado, além de garantir uma boa rentabilidade diante do cenário de queda de juros. Isso ocorre porque esses ativos possuem baixa volatilidade (pré-fixados) e oferecem maior previsibilidade na geração de caixa, além de estarem protegidos contra um aumento das expectativas de inflação, como é o caso dos títulos públicos e créditos privados atrelados ao IPCA.

Ofertas Públicas

Ofertas públicas são eventos nos quais empresas ou fundos de investimento buscam captar dinheiro no mercado financeiro, emitindo novas cotas, ações ou títulos de renda fixa, com o objetivo de financiar projetos de crescimento ou reforçar o caixa das empresas.

Na EQI, você tem acesso a uma área exclusiva que oferece todas as informações necessárias para analisar os ativos disponíveis e tomar a melhor decisão.

Para o ano de 2024, esperam-se muitas emissões de títulos de renda fixa de crédito privado. Apesar das incertezas globais, o cenário permanece otimista, pois as empresas antecipam um aumento no crescimento econômico, considerando este como o momento propício para buscar expansão. O ideal para o investidor é posicionar-se, especialmente em um cenário de queda das taxas de juros, em títulos prefixados para garantir uma rentabilidade mais alta nos investimentos e, no futuro, ter a possibilidade de resgatá-los antecipadamente com agilidade devido à marcação a mercado.

Como mencionado anteriormente, o cenário econômico internacional é incerto. Portanto, é crucial que investidores com perfis mais moderados ou conservadores acompanhem, em conjunto com seus assessores de investimentos, as emissões atreladas ao nosso índice de inflação, o IPCA. Isso contribui para preservar o poder de compra, uma vez que esses títulos oferecem uma rentabilidade real acima da inflação.

Crédito Privado

Crédito Privado

CRI

O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) é um título de crédito que faz parte do mercado financeiro brasileiro e está relacionado ao setor imobiliário. Ele representa uma forma de captação de recursos por parte das empresas que atuam no mercado de imóveis, como construtoras e incorporadoras.

O CRI é um título de renda fixa lastreado em créditos imobiliários. Esses créditos podem ser originados por aluguéis, financiamentos, vendas de imóveis ou outros fluxos de pagamento relacionados ao setor imobiliário.

Emissão

As empresas do setor imobiliário emitem CRIs como forma de captar recursos para financiar seus projetos e operações. Geralmente, esses títulos são emitidos por securitizadoras, que adquirem os créditos imobiliários e os transformam em títulos negociáveis.

Lastro

O lastro de um CRI é o conjunto de recebíveis imobiliários que dá suporte ao título. Os recebíveis podem incluir aluguéis, parcelas de financiamentos, vendas de imóveis a prazo, entre outros.

Risco

Os CRIs possuem diferentes níveis de risco, dependendo do perfil dos recebíveis e da solidez financeira das empresas emissoras. Investidores devem avaliar o risco de crédito associado aos recebíveis e à securitizadora antes de investir.

Rentabilidade

A rentabilidade dos CRIs pode variar e geralmente é composta por uma taxa fixa acrescida de um índice de correção monetária, como o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) ou o IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado).

Crédito Privado

Liquidez

A liquidez dos CRIs pode ser limitada, uma vez que são títulos negociados no mercado secundário. A facilidade de compra e venda pode depender da demanda e oferta no mercado.

Isenção de Imposto de Renda

Os rendimentos obtidos com CRIs são isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas, desde que cumpram as condições estabelecidas na legislação.

Aqui na EQI, temos o diferencial de conseguir negociar nossos ativos entre nós.

Tipos de CRI

Existem diferentes tipos de CRIs, como os lastreados em recebíveis imobiliários comerciais, residenciais, agrícolas, entre outros. A diversificação de portfólio pode ser feita por meio da aquisição de CRIs com lastros variados.

Negociação

Os CRIs são geralmente negociados no mercado de balcão. Investidores interessados em comprar ou vender CRIs podem fazê-lo por meio de corretoras.

Regulação

O mercado de CRIs é regulado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA). Essas entidades estabelecem regras e normas para a emissão e negociação dos títulos.

Conclusão

Os CRIs são uma alternativa de investimento no mercado imobiliário que permite aos investidores participarem indiretamente desse setor, obtendo rendimentos a partir dos fluxos de pagamento gerados por recebíveis imobiliários. A isenção de Imposto de Renda torna os CRIs ainda mais atrativos para investidores em busca de renda fixa. Antes de investir em CRIs, é fundamental entender os riscos e analisar cuidadosamente as características de cada título e da empresa emissora.

Crédito Privado

CRA

O Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) é um título de crédito semelhante ao CRI, que faz parte do mercado financeiro brasileiro. No entanto, ao contrário do CRI, o CRA é lastreado em créditos relacionados ao agronegócio, como financiamentos agrícolas, venda de produtos agropecuários, entre outros.

Emissão

Empresas ligadas ao agronegócio emitem CRAs para captar recursos destinados a financiar suas atividades no setor, como a produção, armazenagem e comercialização de produtos agropecuários. Assim como no CRI, securitizadoras costumam atuar na transformação dos créditos em títulos negociáveis.

Lastro

O lastro de um CRA é composto por recebíveis do agronegócio, tais como vendas futuras de safras, contratos de compra e venda de produtos agropecuários, entre outros créditos relacionados à cadeia produtiva agrícola.

Risco

Os CRAs apresentam diferentes níveis de risco, dependendo da qualidade dos recebíveis e da saúde financeira das empresas emissoras. Investidores devem avaliar o risco de crédito associado aos recebíveis e à empresa securitizadora antes de investir.

Rentabilidade

A rentabilidade dos CRAs é composta por uma taxa de juros pré-fixada ou pós-fixada, frequentemente atrelada a um índice de correção monetária, como o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) ou o IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado).

Liquidez

A liquidez dos CRAs pode variar, dependendo da demanda no mercado secundário. A facilidade de compra e venda pode ser influenciada pelo interesse dos investidores.

Isenção de Imposto de Renda:

Assim como os CRIs, os rendimentos obtidos com CRAs são isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas, desde que atendam às condições estabelecidas pela legislação.

Tipos de CRA

Existem diversos tipos de CRAs, lastreados em diferentes tipos de recebíveis do agronegócio, como grãos, bovinos, aves, entre outros. Os investidores podem diversificar seus investimentos adquirindo CRAs com lastros variados.

Negociação

Os CRAs são normalmente negociados no mercado de balcão, por meio de corretoras. A liquidez pode variar conforme as condições do mercado.

Regulação

O mercado de CRAs é regulado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA), que estabelecem normas e regras para a emissão e negociação desses títulos.

Conclusão

Os CRAs são uma opção de investimento que permite aos investidores participarem indiretamente do setor do agronegócio, obtendo rendimentos a partir dos fluxos de pagamento gerados pelos recebíveis relacionados a essa área. A isenção de Imposto de Renda torna os CRAs atrativos para investidores que buscam renda fixa. Antes de investir em CRAs, é importante compreender os riscos e avaliar cuidadosamente as características de cada título e da empresa emissora.

Ibovespa

Ibovespa

O ano de 2023 está chegando ao fim de forma desafiadora para o índice. O Ibovespa falhou em romper os 120.000 consistentemente após o início dos cortes de juros, devido às incertezas no exterior e a alguns desafios fiscais internos que enfrentamos. Devido a eventos externos, alguns ativos tiveram melhor desempenho do que outros. Por exemplo, as petrolíferas, como a Petrorio e a Petrobras, registraram boas altas devido ao aumento do preço do petróleo, influenciado pelos conflitos na região entre Israel e Palestina.

Citando exemplos como Gerdau e Vale, essas empresas tiveram dificuldades neste ano devido ao desempenho abaixo do esperado, em parte devido à economia chinesa. Assim, nosso Índice avança lentamente, influenciado pelo mercado externo. Ações da Vale (VALE3), Petrobras (PETR4 e PETR3) e Itaú (ITUB4), por exemplo, têm as maiores participações no índice e, portanto, maior influência sobre o IBOV.

Fundos Imobiliários

Fundos Imobiliários

O que são

Em primeiro lugar, os Fundos Imobiliários representam carteiras de investimento que alocam o capital dos cotistas em propriedades imobiliárias, tais como edifícios comerciais, armazéns, centros comerciais e outros.

São administrados por uma instituição financeira e têm como objetivo proporcionar aos investidores uma fonte de renda proveniente de aluguéis e da valorização das propriedades.

Fundo de tijolo

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) "tijolo" é o tipo de FII que investe o seu patrimônio diretamente em imóveis. Essas propriedades podem estar localizadas em áreas urbanas ou rurais e podem ter uma finalidade comercial ou residencial – a última opção ainda não é tão comum.

Em essência, o objetivo desse fundo é obter retornos com a locação dos ativos imobiliários. Em outras palavras, a receita obtida com o aluguel das propriedades é incorporada ao patrimônio do fundo e distribuída aos investidores na forma de dividendos, dependendo da quantidade de cotas que cada um possui.

Geralmente, os fundos de tijolo consistem em propriedades do mesmo segmento. A seguir, conheça algumas das principais categorias disponíveis no mercado.

Lajes corporativas

Este é um dos tipos mais comuns de fundos de "tijolo" no mercado. As lajes corporativas, ou escritórios, são propriedades que os fundos imobiliários constroem ou adquirem com o propósito de alugá-las a empresas. Portanto, aspectos fundamentais a serem considerados nesses FIIs incluem a localização e a qualidade das propriedades em seu portfólio.

Fundos Imobiliários

O que são

Em primeiro lugar, os Fundos Imobiliários representam carteiras de investimento que alocam o capital dos cotistas em propriedades imobiliárias, tais como edifícios comerciais, armazéns, centros comerciais e outros.

São administrados por uma instituição financeira e têm como objetivo proporcionar aos investidores uma fonte de renda proveniente de aluguéis e da valorização das propriedades.

Fundo de tijolo

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) "tijolo" é o tipo de FII que investe o seu patrimônio diretamente em imóveis. Essas propriedades podem estar localizadas em áreas urbanas ou rurais e podem ter uma finalidade comercial ou residencial – a última opção ainda não é tão comum.

Em essência, o objetivo desse fundo é obter retornos com a locação dos ativos imobiliários. Em outras palavras, a receita obtida com o aluguel das propriedades é incorporada ao patrimônio do fundo e distribuída aos investidores na forma de dividendos, dependendo da quantidade de cotas que cada um possui.

Geralmente, os fundos de tijolo consistem em propriedades do mesmo segmento. A seguir, conheça algumas das principais categorias disponíveis no mercado.

Lajes corporativas

Este é um dos tipos mais comuns de fundos de "tijolo" no mercado. As lajes corporativas, ou escritórios, são propriedades que os fundos imobiliários constroem ou adquirem com o propósito de alugá-las a empresas. Portanto, aspectos fundamentais a serem considerados nesses FIIs incluem a localização e a qualidade das propriedades em seu portfólio.

Fundos Imobiliários

Shoppings

Por outro lado, os fundos de shoppings geram receita a partir dos lojistas que alugam as unidades no empreendimento.

Por um lado, esses FIs oferecem boa diversificação, pois normalmente possuem uma grande quantidade de lojas. No entanto, dependendo da região, é comum também haver alta rotatividade de inquilinos, e a vacância (veremos o conceito na sequência) pode prejudicar a rentabilidade do fundo.

Armazéns Logísticos

Esses fundos de investimento "tijolo" direcionam seus recursos para grandes armazéns, que são utilizados por empresas que necessitam de amplos espaços de armazenagem. Entre as empresas incluem-se varejistas e aquelas que atuam no comércio eletrônico.

Uma característica peculiar dos fundos de logística é que os imóveis geralmente são adaptados às necessidades específicas dos locatários. Como são realizadas melhorias para personalizar esses armazéns, os contratos de locação costumam ser mais prolongados do que o comum.

Por um lado, contratos com essas características proporcionam segurança aos investidores, devido à maior previsibilidade das receitas, bem como a possibilidade de aplicação de multas caso o locatário opte por encerrar o contrato antes do prazo. No entanto, existe sempre o risco de o contrato não ser renovado. Nesse cenário, o imóvel provavelmente precisará ser personalizado para atrair outro locatário, acarretando em custos. Esses são fatores cruciais a serem considerados nas locações de armazéns logísticos.

Hospitais

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FIs) no setor da saúde podem investir na aquisição de hospitais ou clínicas, ou podem optar por uma participação parcial em tais empreendimentos.

Uma característica proeminente desses fundos "tijolo" é a alta rotatividade, devido aos curtos períodos de locação. Portanto, é crucial analisar minuciosamente o perfil e o potencial do empreendimento (se é direcionado à prestação de serviços médicos ou de saúde, as regiões em que opera, histórico de ocupação, entre outros fatores).

Residencial

Apesar de serem menos comuns no Brasil, muitos analistas vislumbram o potencial de expansão dos Fundos de Investimento Imobiliário residenciais no país.

Esses FII's geram receita por meio de aluguéis, compra e venda de propriedades. Alguns deles concentram seus esforços na renovação de imóveis antes de colocá-los no mercado, o que lhes permite otimizar os resultados. Normalmente, os fundos residenciais também enfrentam uma alta rotatividade e, dependendo da região ou das condições econômicas, podem sofrer com vagas e atrasos nos pagamentos de aluguéis.

Agências bancárias e instituições educacionais

Existem também fundos de "papel" que alugam imóveis para bancos e instituições de ensino. No entanto, com a crescente digitalização das instituições financeiras e a expansão do ensino a distância (EAD), há dúvidas sobre o futuro desses FII's.

Fundos de Papel

Também conhecidos como fundos de recebíveis, esses fundos consistem em títulos relacionados ao setor imobiliário. Ao contrário dos fundos de "tijolo", esses FII's não possuem imóveis em seu portfólio. Em vez disso, o gestor do fundo investe em instrumentos que representam direitos de crédito imobiliário, como detalharemos a seguir.

Tipos de recebíveis que compõem os fundos de "papel" Fundamentalmente, os FII's de "papel" são formados por títulos de renda fixa, como Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Letras Hipotecárias (LHs).

Fundos Imobiliários

Letras de Crédito Imobiliário (LCIs)

As LCIs são títulos emitidos por instituições financeiras com o objetivo de captar recursos para financiar as suas carteiras de crédito imobiliário. Para formar o patrimônio dos FIs de “papel”, os gestores compram esses títulos e, no vencimento, recebem os valores da LCI, cuja remuneração pode ser pré ou pós-fixada.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Os CRIs representam títulos que encapsulam créditos oriundos de transações imobiliárias. A distinção reside no fato de que não são emitidos por instituições bancárias, mas sim por securitizadoras, empresas especializadas na aquisição de créditos imobiliários e sua conversão em títulos negociáveis no mercado.

Por exemplo, uma construtora reúne todos os créditos pendentes de um determinado empreendimento e os cede a uma securitizadora, que passa a deter os direitos sobre esses créditos. Entretanto, o propósito da securitizadora é comercializar esses títulos a investidores.

Consequentemente, no contexto de um fundo de “papel”, a própria administração do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) adquire esses títulos e recebe a remuneração acordada em contrato.

Os CRIs tendem a ter prazos mais extensos, principalmente devido à natureza das transações imobiliárias. Além disso, não contam com a garantia do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), o que acresce o nível de risco associado a esses títulos. Por conseguinte, sua remuneração costuma ser atrativa, superando a média dos títulos de renda fixa.

Letras Hipotecárias (LHs)

As Letras Hipotecárias, por sua vez, são títulos lastreados em créditos imobiliários, emitidos por instituições financeiras que operam no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). De fato, esses títulos têm observado uma diminuição na sua negociação, cedendo espaço para as Letras de Crédito Imobiliário (LCIs). No entanto, ainda subsistem nas carteiras de investimentos imobiliários e, por conseguinte, são parte integrante de diversos fundos de “papel”.

Fundos Imobiliários

O que são fundos híbridos

Conforme o próprio nome sugere, os fundos híbridos ostentam uma composição que inclui tanto imóveis quanto recebíveis imobiliários em seu portfólio. Em outras palavras, a gestão diversifica os ativos do fundo de acordo com a estratégia estabelecida, podendo incorporar imóveis de distintos segmentos e diversos títulos do mercado imobiliário.

Essa flexibilidade proporciona ao gestor a liberdade de eleger o portfólio conforme as variáveis econômicas do momento. Portanto, em períodos de retração do mercado, com baixa valorização ou alta vacância de imóveis físicos, é viável optar por recebíveis imobiliários indexados à inflação, como o IPCA e/ou o IGP-M, por exemplo.

Quais são as distinções entre os fundos de tijolo, papel e híbridos?

Além das características previamente discutidas, há uma distinção significativa entre os três tipos de FII's em relação à administração.

Nesse contexto, um especialista observa que nos fundos de "tijolo", a administração ativa é limitada, o que implica que o cotista assume a responsabilidade de supervisionar os ativos do portfólio, avaliar os riscos e tomar decisões sobre o momento adequado para entrar ou sair do fundo.

Nos fundos de "papel", a administração ativa é um pouco mais acentuada do que nos de "tijolo". Isso requer que o cotista tome decisões sobre quando buscar maior exposição à renda variável em comparação com a renda fixa, dependendo das diferentes fases econômicas.

Finalmente, a administração ativa desempenha um papel mais significativo nos fundos híbridos. Nesse caso, o gestor é responsável por determinar o momento apropriado para buscar mais exposição à renda variável versus renda fixa, além de monitorar os ativos do portfólio do FII (juntamente com seus riscos) para determinar o momento adequado para comprar ou vender cada um deles.

Fundos Imobiliários

Vantagens e desvantagens dos FIs de "tijolo"

Os fundos de "tijolo" tendem a aumentar seus rendimentos com o passar do tempo, devido à valorização dos imóveis. Além disso, proporcionam ao investidor a oportunidade de selecionar o fundo de acordo com seu portfólio de imóveis, perfil de inquilinos e tipos de contratos de locação. "Os FIs de 'tijolo' possuem um perfil de renda variável e representam uma opção sólida de investimento em períodos de queda das taxas de juros e expansão econômica", afirma o especialista.

No entanto, é importante notar que os FIs de "tijolo" não realizam negociações ativas de compra ou venda de imóveis. Em outras palavras, esses fundos têm uma abordagem de administração passiva. Portanto, os investidores devem acompanhar de perto o desempenho do portfólio para proteger-se contra as flutuações do mercado decorrentes de mudanças no cenário econômico e/ou ciclos de mercado.

Vantagens e desvantagens dos FIs de "papel"

Por outro lado, os FIs de "papel" oferecem uma maior diversificação em comparação com os de "tijolo". Isso ocorre porque, ao investir em recebíveis imobiliários, o gestor tem a capacidade de alocar o patrimônio em vários setores e tipos de ativos. Além disso, a liquidez desses fundos geralmente é superior à dos FIs de "tijolo", o que permite aos investidores negociar suas cotas com mais facilidade.

O especialista também observa que os fundos de "papel" representam uma opção atrativa em momentos de aumento das taxas de juros e contração econômica. No entanto, devido à alta rotatividade de ativos, os investidores têm uma capacidade limitada de escolher o FI com base em seu portfólio. Portanto, é fundamental realizar uma análise criteriosa do perfil e da capacidade técnica do gestor nesses FIs.

Fundos Imobiliários

Vantagens e desvantagens dos FIs híbridos

Por fim, entre os três tipos de FIs, os híbridos proporcionam ao gestor mais flexibilidade para diversificar."

E proteger o portfólio durante períodos de flutuações macro e microeconômicas. Contudo, nesse contexto, há também uma limitação no que diz respeito à escolha do FI com base em seu conjunto de ativos. Portanto, semelhante aos FIs de "papel", é imperativo realizar uma avaliação minuciosa da competência da administração.

Como investir em fundos imobiliários

Agora que você está ciente das distinções entre os três tipos de FIs, é hora de planejar a abordagem para este investimento.

Em primeiro lugar, é essencial conhecer seu perfil de investidor e seus objetivos financeiros. Os fundos imobiliários são investimentos de renda variável e, portanto, requerem um nível maior de tolerância ao risco por parte do investidor. Além disso, são ativos adequados para uma estratégia de longo prazo. Portanto, antes de adquirir cotas de um FI, certifique-se de que sua estratégia de investimento já tenha sido definida.

Por que Fundos Imobiliários são considerados investimentos de Renda Variável

Os Fundos Imobiliários são categorizados como investimentos de renda variável devido à possibilidade de variação no valor das cotas, influenciada pela valorização dos imóveis na carteira e pela demanda por esses ativos. Isso significa que o retorno financeiro não é garantido e pode flutuar ao longo do tempo.

A valorização dos imóveis na carteira é afetada por fatores como a inflação e a oscilação dos preços dos imóveis no mercado, entre outros.

Ademais, a demanda pelas cotas do Fundo Imobiliário pode ser impactada por diversos fatores, como a rentabilidade do fundo em comparação com outras opções de investimento e o perfil de risco do fundo, entre outros aspectos.

Fundos Imobiliários

Risco de Vacância

Ocorre quando os imóveis da carteira ficam desocupados por um período prolongado. Isso pode impactar a renda gerada pelo fundo com os aluguéis e, consequentemente, reduzir o retorno financeiro dos investidores.

O risco de vacância é influenciado por diversos fatores, como a localização dos imóveis, sua qualidade, as taxas de juros e a situação econômica do país. Por exemplo, em épocas de recessão econômica, a demanda por espaços comerciais pode diminuir, levando a uma prolongada vacância dos imóveis.

Para mitigar esse risco, os Fundos Imobiliários podem adotar estratégias como a diversificação da carteira de imóveis, investimentos em áreas com alta demanda, a celebração de contratos de aluguel de longo prazo e a implementação de manutenção preventiva nos imóveis.

É fundamental lembrar que o risco de vacância é uma característica inerente aos Fundos Imobiliários e deve ser cuidadosamente considerado pelos investidores antes de alocar recursos nesse tipo de investimento.

Risco de Inadimplência

Esse tipo de risco surge quando os inquilinos deixam de cumprir com os pagamentos de aluguéis. Isso pode afetar a renda proveniente dos aluguéis do fundo e, consequentemente, reduzir o retorno financeiro dos investidores.

O risco de inadimplência é influenciado por fatores como a qualidade dos inquilinos, sua solvência financeira e a situação econômica do país. Por exemplo, em períodos de recessão econômica, as empresas podem enfrentar dificuldades financeiras, aumentando o risco de inadimplência.

Para reduzir o risco de inadimplência, os Fundos Imobiliários podem adotar estratégias como uma análise detalhada dos inquilinos antes de firmar contratos de aluguel, a assinatura de contratos de aluguel com prazos mais curtos e a exigência de garantias de pagamento, como fiadores ou depósitos de segurança.

Fundos Imobiliários

O que considerar ao selecionar um Fundo

Ao optar por Fundos Imobiliários, é fundamental avaliar diversos elementos, tais como:

Rendimento

Examine a rentabilidade passada do fundo nos últimos anos e compare-a com outras alternativas de investimento.

Contudo, lembre-se de que o desempenho passado não garante resultados futuros, e o risco de perdas financeiras é real.

Gestão

Verifique a entidade que administra o fundo e avalie sua estabilidade financeira e experiência no mercado.

Despesas

Analise as despesas associadas ao fundo, como taxas de administração e taxas de desempenho, e determine se elas se encaixam no seu perfil de investimento, levando em conta esses custos.

Documentação

Assegure-se de que o fundo disponha de documentação completa e transparente, fornecendo informações detalhadas sobre a composição da carteira de imóveis, despesas e riscos associados.

Disclaimer

Este material foi preparado e distribuído pela Vértua Investimentos, com cunho meramente informativo, não configurando consultoria, oferta, solicitação de oferta, ou recomendação para a compra ou venda de qualquer investimento ou produto específico. Este material não é um relatório de research e não é direcionado a você se o Vértua Investimentos ou as suas afiliadas, forem proibidos ou possuírem restrições em relação à distribuição destas informações em sua jurisdição. Este material não deve servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco (Suitability). As informações e opiniões aqui expressas são consideradas confiáveis à data desta publicação e foram obtidas de fontes públicas e fidedignas. Nenhuma garantia ou responsabilidade, expressa ou implícita, é feita a respeito da exatidão, fidelidade ou totalidade das informações aqui apresentadas exceto pelas informações relacionados a Vértua Investimentos suas subsidiárias e suas afiliadas. Este material não tem por objetivo ser uma afirmação ou resumo definitivo relacionado aos ativos, mercados ou operações aqui apresentadas. Todos os investidores deverão realizar as suas próprias pesquisas e análises antes de tomar qualquer decisão relacionada a investimentos. Este material pode conter projeções futuras que podem ser relevantemente diferentes de eventos ou resultados reais de performance (a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rendimentos similares no futuro). Caso links de fontes externas tenham sido utilizados, não há garantia da existência de qualquer apoio, aprovação, investigação, verificação ou monitoramento por parte da Vértua Investimentos. Caso você decida por acessar quaisquer links de website de uma fonte externa, você concorda em fazê-lo por sua própria conta e risco, estando sujeito aos Termos e Condições e Políticas de Privacidade aplicadas por este website, as quais o BTG Pactual não possui nenhum controle. A Vértua Investimentos não é responsável por quaisquer informações ou conteúdos presentes nestes websites. Este material foi fornecido a você pela Vértua Investimentos e suas afiliadas e são de uso pessoal, apenas. As informações fornecidas devem ser tratadas de forma confidencial e não devem ser, em parte ou em todo, reproduzidas ou ter suas cópias circuladas sem prévia autorização da Vértua Investimentos. O investimento realizado está sujeito a riscos conhecidos e desconhecidos, incluindo a possível perda do montante total investido.

Preços e disponibilidade de instrumentos financeiros são apenas indicativos e estão sujeitos a mudanças sem aviso.