

---

**exame.**  
invest

+

**btg** pactual  
digital

# Guia de Fundos Imobiliários



# Introdução

**O ANO DE 2021 COMEÇOU** com uma grande aposta do **BTG Pactual digital** em fundos imobiliários (FIIs). No relatório **10 investimentos para fazer agora**, lançado pelo banco no final de dezembro, fica evidente a importância desta classe de ativos para quem planeja diversificar os investimentos em busca de mais rendimentos. Isso porque, apesar da expectativa do mercado de uma leve alta na Selic, chegando a quase 4% em dezembro deste ano, ainda estaremos longe da era de ouro da renda fixa.

Prova desse movimento crescente por fundos imobiliários pode ser vista em dados publicados pela B3 (Brasil, Bolsa, Balcão) em dezembro de 2020. Ao final de 2019, por exemplo, os FIIs somavam 645.000 cotistas pessoas físicas. Já em outubro de 2020, menos de 12 meses depois, o número de cotistas passou a ser de 1,1 milhão.

Se você chegou até esse e-book, provavelmente está interessado em descobrir por que os FIIs estão em alta entre os investidores. Por isso, ao longo de nossa jornada por aqui, vamos te explicar o beabá desta classe de ativos que tem despertado tanto o interesse dos brasileiros nos últimos anos. E provar que, sim, estamos diante de uma modalidade muito importante para a carteira de investimentos de quem quer sofisticar as aplicações.

**Vamos nessa?**

# Afinal, o que são FIIs?

## **BASICAMENTE, OS FUNDOS**

**IMOBILIÁRIOS (FIIS)** funcionam como ações e são negociados na bolsa, mas o aporte acontece em fundos que investem em imóveis, em vez de empresas. Ou seja, eles reúnem recursos de investidores e alocam em ativos do mercado imobiliário, que podem ser físicos ou atrelados a títulos desse mercado.

Assim como em outros fundos, em FIIs, os investidores compram cotas. Com isso, passam a ter participação em empreendimentos, algo que explica, em parte, o sucesso dessa classe de ativos no Brasil. Afinal, estamos em um país onde a população já tem a tradição de comprar imóveis.

Mas, apesar de ser muito atrativo investir em um imóvel por meio de um fundo, não é só esse fator que tem ajudado a tornar os FIIs tão populares no país. Com a ajuda de Daniel Marinelli, **analista de fundos imobiliários do BTG Pactual digital**, listamos, a seguir, cinco vantagens dessa modalidade.



## **DIVIDENDOS RECORRENTES**

Um dos grandes destaques é a distribuição mensal de dividendos provenientes de aluguéis. Por lei, os FIIs precisam distribuir 95% daquilo que geram no semestre. “Mas a parte majoritária faz essa distribuição de forma mensal para dar essa percepção ao investidor de que ele recebe um aluguel, como aconteceria caso tivesse um imóvel físico próprio. É algo extremamente vantajoso para investidores conservadores”, afirma Marinelli.

## **ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA**

A distribuição de dividendos é isenta de imposto de renda. Apenas a venda de cotas com lucro é taxada, podendo incidir taxas de administração e corretagem. “O próprio veículo, o fundo imobiliário, é isento de IR. Adicionalmente, a distribuição de rendimentos para pessoa física também não é tributada”, explica.

## **LIQUIDEZ**

Os FIIs representam uma forma de investir no mercado imobiliário tendo uma liquidez mais alta.

Como esse ativo é negociado na bolsa, você pode comprar e vender suas cotas pelo home broker da corretora ou do banco de investimento com muita facilidade. Inclusive, pode vender fracionado. “Ou seja, um investidor que tem 50 cotas pode vender apenas 10, por exemplo”, explica.

## **ACESSIBILIDADE E DIVERSIFICAÇÃO**

Investir em FIIs é bem mais barato do que comprar um imóvel físico, que custa no mínimo cerca de 150.000 reais. “Os FIIs são muito mais acessíveis para a maior parte da população. Por conta disso, são uma excelente forma de diversificar os investimentos”, afirma Marinelli.

## GESTÃO PROFISSIONAL

Por fim, os FIs são geridos por profissionais capacitados, com grande experiência nos mercados imobiliário e financeiro. “Como existem pessoas responsáveis pela gestão, tudo que o investidor precisa fazer é monitorar a cota”, justifica.





# FIIs ou Imóveis Físicos?

**SÃO MUITAS AS DIFERENÇAS** entre um imóvel físico e um fundo imobiliário. Uma delas é a liquidez. Imóveis são considerados ilíquidos. Isso porque, uma vez que o proprietário decide vendê-lo, pode levar cerca de um ano e meio até que o processo seja concluído.

Ao adquirir a cota em um fundo imobiliário, o cotista também passa a ter participação em um empreendimento, mas tem em mãos um ativo com liquidez muito superior ao imóvel físico. “Quando se tem um imóvel físico, não é possível vender apenas metade dele. Já o cotista de um fundo pode vender apenas parte do que tem naquele empreendimento”, explica Marinelli.

Por serem mais acessíveis, os FIIs também se destacam por permitir que o cotista entre nessa modalidade com aportes menos do que se quisesse comprar um imóvel físico. E ainda

pode diversificar esse investimento no mercado imobiliário, com cotas em fundos de shoppings, hospitais, galpões, entre outros.

Outra diferença é a gestão do imóvel. Ao comprar um imóvel, o proprietário fica responsável por administrar a locação, gerenciar inquilinos e cuidar da manutenção das instalações, por exemplo. Ao comprar cotas de um fundo imobiliário com gestão ativa, toda essa parte fica sob responsabilidade de profissionais capacitados. Cabe ao cotista apenas monitorar sua participação e a situação do fundo periodicamente.

Como pode ver, as opções que os FIIs trazem ao investidor, de comprar cotas por um valor acessível, vender apenas a quantidade que desejam e ainda ter uma rentabilidade com possíveis valorizações do ativo são alguns dos fatores que tem despertado a atenção dos investidores.

# Classificação dos FIIs

## **EXISTEM DIVERSOS EMPREENDIMENTOS**

imobiliários em que os FIIs podem alocar seus recursos. É a escolha de quais deles vão compor a carteira que define a estratégia do fundo e a relação risco-retorno. De maneira geral, os FIIs são classificados da seguinte forma:



## **FUNDOS DE TIJOLO**

São aqueles que investem em empreendimentos que de fato existem, como lajes corporativas, galpões logísticos, shopping centers, agências bancárias, entre outros. Alguns focam em apenas uma categoria de imóveis, em diferentes regiões. Enquanto outros criam um portfólio mais variado.

## **FUNDOS DE PAPEL (RECEBÍVEIS)**

Aqui estamos falando de fundos que compram títulos ligados ao mercado imobiliário, não em imóveis em si. Além dos certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), as carteiras podem conter letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH), fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), entre outros.

## **FUNDOS HÍBRIDOS**

Eles mesclam em suas carteiras os dois segmentos acima. Ou seja, contêm tanto papéis do segmento imobiliário quanto investimentos diretos em imóveis.

# Como investir em FIIs

**INVESTIR EM UM FUNDO IMOBILIÁRIO** é diferente de escolher outros fundos de investimento, como de ações ou de renda fixa. Como as cotas dos FIIs são negociadas na B3, oscilações diárias e liquidez variam entre os fundos. As cotas são identificadas no pregão por um código, conhecido como ticker, assim como as ações de empresas de capital aberto.

Outra diferença é que fundos em geral permitem ao investidor ingressar a qualquer momento por meio de uma corretora ou um banco, desde que estejam abertos para captação e que a pessoa disponha dos valores mínimos de entrada. Já os FIIs são fundos fechados, como se fossem condomínios. Uma vez que todas as cotas estão vendidas, só é possível entrar por meio de negociação.

É possível investir em FIIs a partir da compra de apenas uma cota, de

maneira muito parecida com o mercado fracionário de ações de empresas abertas, em que é possível comprar quantias pequenas de ações. Ou seja, com cerca de 100 reais, já é possível se tornar um cotista.

Outro ponto a se considerar são as taxas. Afinal, a gestão profissional precisa ser remunerada. Por isso, os cotistas costumam pagar a chamada taxa de administração, que incide sobre o valor patrimonial dos fundos. Algumas instituições também cobram taxas de performance e corretagem, com custos que variam conforme o fundo escolhido.

# Afinal, é seguro?

**OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS** são regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pela própria B3, uma vez que as cotas são negociadas na bolsa. Mas, como todo investimento, também apresentam alguns riscos. Para ajudar a esclarecer esse ponto, listamos alguns que impactam a distribuição dos rendimentos. São eles:



## **RISCO DE MERCADO**

Se refere ao risco de perda devido a fatores que impactam o mercado de maneira geral, como uma recessão econômica, crise política, desastre natural, reforma estrutural, entre outros.

## **LIQUIDEZ**

Ela está atrelada ao volume financeiro negociado por dia, que pode variar de acordo com o fundo. Se negociar mais, por exemplo, tem maior liquidez. “Um fundo com menor liquidez eventualmente possui mais sensibilidade de preço nas operações de compra e venda das cotas”, explica Marinelli.



## VACÂNCIA

Como os FIIs são constituídos por carteiras de imóveis alugados, se o inquilino desocupar o imóvel aumenta a vacância física do empreendimento, já que parte do imóvel fica vaga. “Isso acarreta perda de receita e incorre despesas porque o proprietário vai ter de arcar com custos de IPTU e condomínio, por exemplo. Então, a saída do inquilino impacta tanto na receita quanto na despesa”, justifica o analista do BTG.

## CRÉDITO

Há também a possibilidade de inadimplência. Se o inquilino não consegue honrar os pagamentos dos aluguéis é possível ter perdas, principalmente de receita, na carteira de fundos de tijolo. Já em fundos de recebíveis imobiliários (CRIs), o risco está atrelado ao pagamento do fluxo de recebíveis. Se o devedor não honra o pagamento, ele também se torna um inadimplente.

## **TAXA DE JURO**

A mudança nas taxas de juro tem uma relação negativa com os FIIs. “Quando os juros sobem, os fundos imobiliários caem e vice-versa. Isso acontece porque o aumento da taxa de juro impacta o custo de oportunidade dos investidores”, afirma.

## **PRÉ-PAGAMENTO**

Atrelado aos fundos de CRIs, esse risco acontece quando o devedor resolve quitar a dívida antes do vencimento do papel. Com isso, ele interrompe o pagamento de juros e a rentabilidade da operação. “Isso impacta a distribuição de rendimentos mensais do fundo. Para mitigar esse risco, existem algumas multas de pré-pagamento nesses papéis”, diz.

# Como escolher um fundo imobiliário?

**PRIMEIRO**, você precisa analisar seu perfil de investidor e objetivos. A modalidade costuma ser mais adequada para quem tolera melhor os riscos da renda variável e busca investimentos preferencialmente de longo prazo, pois ativos imobiliários costumam ter ciclos longos. Mas, por causa da distribuição recorrente de dividendos, os FIIs também são procurados por quem busca renda passiva.

Antes de escolher um ativo, Marinelli recomenda avaliar a carteira e a gestão do fundo de maneira simultânea. Isso porque o sucesso do investimento depende muito das alocações de recursos e práticas adotadas pelo gestor. Busque entender como funciona a comunicação com os cotistas e a transparência dela.

Fundos mais líquidos costumam ter uma área de relação com os investidores que pode ser acessada pelo site das gestoras. Analise a composição da carteira, o tamanho do portfólio, onde estão localizados esses ativos, quem são os inquilinos, o objetivo do fundo, qual a agenda de vencimento dos contratos, a vacância, o *dividend yield* (rendimento dos dividendos) e as taxas cobradas.

Estabeleça uma estratégia de investimentos híbrida, tanto de renda quanto de ganho de capital, e distribua o valor definido em cotas de fundos diferentes, como galpões, lajes, shopping centers, entre outras opções.

“Isso é importante porque o mercado imobiliário e financeiro é feito por ciclos. Se você tem uma estratégia mais flexível, consegue surfar nesse ciclo de maneira mais eficiente. Caso tenha uma carteira concentrada em uma estratégia só, eventualmente pode acontecer algum imprevisto no segmento escolhido que lhe deixe mais exposto ao risco”, explica Marinelli.

# Como é feita a tributação

**A REGRA É DIFERENTE ENTRE QUEM INVESTE COMO PESSOA JURÍDICA OU FÍSICA.** Quem investe em fundos imobiliários por meio de um CNPJ é tributado com alíquota de 20% sobre os rendimentos obtidos com dividendos. Já quem utiliza o CPF para investir tem isenção de imposto de renda ao receber proventos.

Mas, para ter o benefício da isenção, o fundo escolhido precisa atender a alguns critérios. As cotas devem ser negociadas exclusivamente na bolsa ou no mercado balcão. O fundo precisa ter no mínimo 50 cotistas e cada um deles não pode ter mais de 10% das cotas totais.

Já no caso de venda das cotas, a regra é outra. Tanto pessoa física quanto jurídica precisam pagar uma alíquota de 20% sobre o ganho de capital. Por exemplo, se o investidor pessoa física comprar uma cota a 100 reais e vender por 110,

ele vai ter de pagar 20% em cima dos 10 reais de lucro obtido. Caso haja prejuízo na negociação, é possível abater sobre os lucros futuros. Mas, para isso, o prejuízo deve estar declarado.

O recolhimento do imposto é feito por meio do Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF). O pagamento deve ser feito até o último dia do mês seguinte ao da liquidação da venda. Caso contrário, é preciso pagar multa e juros, o que afeta o ganho obtido com o ativo.



# Aquecimento do mercado imobiliário

## **OS FIIS REFLETEM O MERCADO**

**IMOBILIÁRIO**, uma vez que representam mais um método de investimento no setor. No curto prazo, temos vivido uma recessão profunda. O mercado imobiliário sofreu, e ainda sofre, em algumas frentes por causa da pandemia. Empreendimentos de shoppings centers e comércios, por exemplo, têm passado por alterações nos horários e dias de funcionamento.

Com a diminuição do fluxo de pessoas e prejuízo nas vendas de maneira geral, a vacância tende a aumentar e afetar os rendimentos dos fundos imobiliários. Mesmo assim, o mercado mostra sinais de aquecimento desde meados de agosto do ano passado, com a reabertura gradual das atividades econômicas nas principais cidades do país.

Marinelli destaca que, com o avanço da vacinação que começou no Brasil em janeiro, é possível que o país tenha ainda neste ano um crescimento do PIB em torno de 3,5%, algo que impacta os fundos imobiliários. A economia em geral tem sido estimulada, e os investidores estão mais otimistas.

Com isso, muitas empresas do setor na bolsa e fundos imobiliários mostram sinais de recuperação.

De maneira geral, é importante destacar que há muito potencial de crescimento para essa classe de ativos. Nos últimos três anos, principalmente devido à queda das taxas de juro, esse mercado vem se desenvolvendo de forma expressiva. Além do aumento do número de FIIs, há a ascensão do número de investidores e, conseqüentemente, mais liquidez dos ativos.

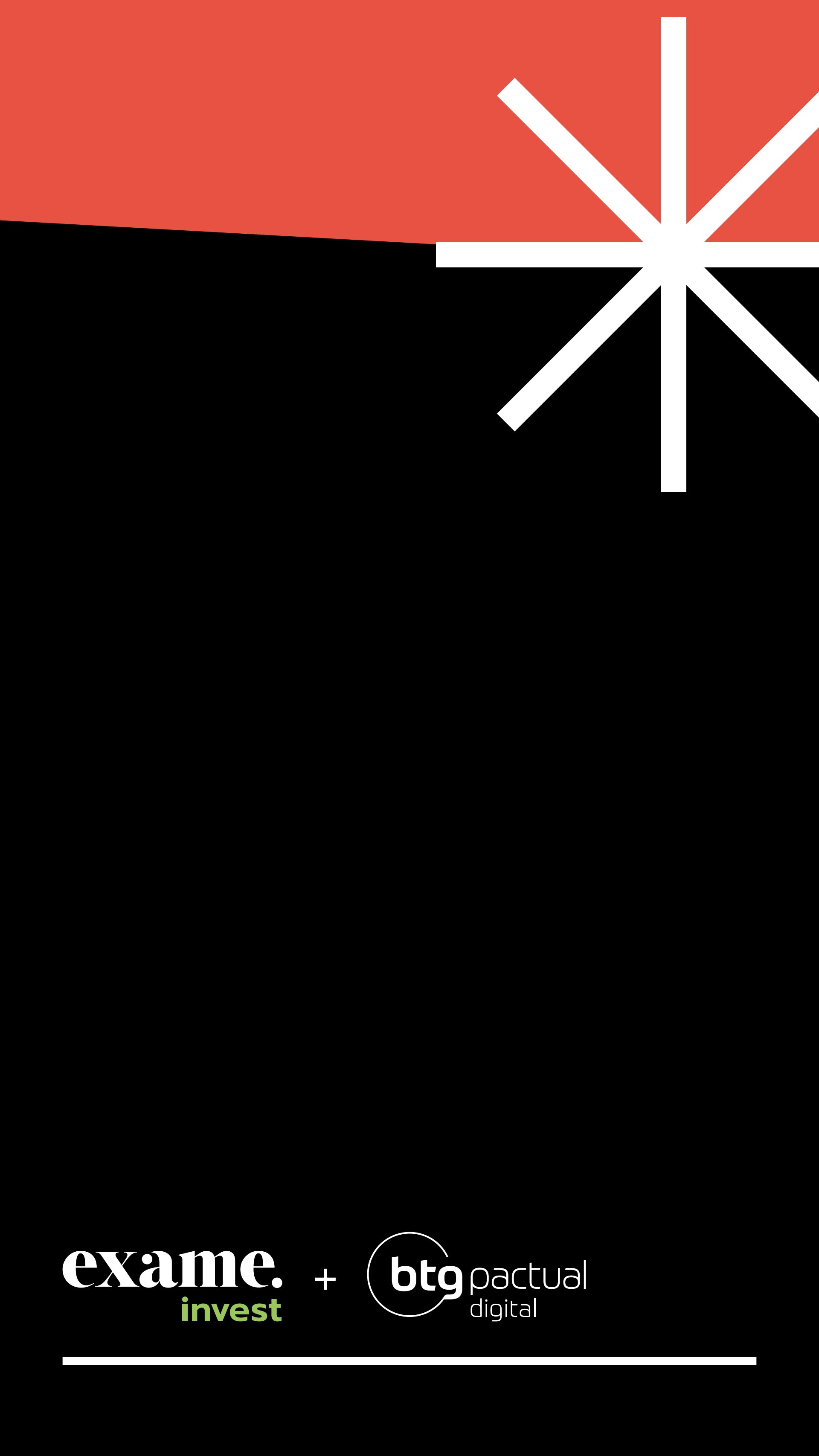
Nesse ambiente de baixa taxa de juro sustentável por um longo prazo, vamos ver o país se desenvolver nos próximos anos. “O Brasil é um país em construção e precisa de financiamento para construir galpões, escritórios, portos, entre outros”, explica Marinelli. São fatores que estimulam a robustez e criação de novos fundos imobiliários.



Por fim, diante do cenário atual e das perspectivas futuras, destacamos a importância de estar sempre posicionado em bons ativos, de maneira diversificada. Uma boa análise prévia dos fundos para entender a composição da carteira, a localização dos empreendimentos, a gestão do fundo, entre outros fatores, é essencial para diversificar a carteira e se expor menos aos riscos no curto e no médio prazo.

Se precisar de ajuda para sofisticar as aplicações, busque recomendações de fundos imobiliários. **Abra sua conta no BTG Pactual digital e tenha acesso aos relatórios do time de estrategistas do maior banco de investimentos da América Latina.**





**exame.**  
**invest**

+

**btg** pactual  
digital

