



TradeMap

E-BOOK

Fundos

Imobiliários



TradeMap

VIVENDO DE
ALUGUEL

INTRODUÇÃO

Cada vez mais, as pessoas estão tirando o dinheiro da poupança e buscando novas formas de investir, a fim de ter uma maior rentabilidade. Um dos investimentos que mais têm chamado atenção dos investidores são os Fundos de Investimentos Imobiliários, mais conhecidos como Fundos Imobiliários ou apenas FIs.

Em 2020, o número de investidores pessoa física no mercado de FIs atingiu o marco histórico de 1 milhão. Desde então, esse número seguiu crescendo de forma exponencial, e em setembro/21 chegou 1,48 milhão (12 vezes mais que em 2017). Importante destacar que o mercado segue concentrado na mão de investidores pessoa física, que representam mais de 70%.

Nesse e-book, vamos explicar para você:

- O que são os Fundos de Investimentos Imobiliários
- Figuras importantes para os Fundos Imobiliários
- As principais classificações dos FIs
- Por que investir em FIs?
- Principais riscos desse mercado



TradeMap

VIVENDO DE
ALUGUEL

O QUE SÃO OS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS?

Fundos Imobiliários são fundos de investimentos **fechados** que investem em imóveis ou recebíveis imobiliários. Ou seja, o fundo reúne recursos para aplicar em diferentes segmentos do mercado imobiliário, como shoppings, edifícios corporativos, agências bancárias e galpões logísticos, que são escolhidos pelo gestor.

Os ativos do FII são divididos em pedaços iguais, chamados de cotas, assim como as ações de empresas. Cada investidor pode comprar a partir de 1 cota, de forma a possuir participação de um determinado percentual.

Na bolsa, as cotas dos fundos imobiliários são identificadas por um ticker, que tem 4 letras, que representam o fundo, mais o número 11 ao final. Por exemplo: RECR11, HABT11, HCTR11, entre outros.



TradeMap

VIVENDO DE
ALUGUEL

FIGURAS IMPORTANTES PARA OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Para compreender o mercado de Fundos de Investimentos Imobiliários, é importante entender os papéis das suas principais figuras:

- **Cotistas:** o cotista é o investidor, que compra uma cota do fundo com seu capital.
- **Gestor:** profissional qualificado, responsável pela estratégia de investimentos do FII, em que decide os imóveis que serão comprados/vendidos.
- **Administrador:** empresa responsável pelo funcionamento do Fundo Imobiliário, cuidando de toda a parte burocrática com a CVM, da aprovação do regulamento e dos interesses dos cotistas, através da prestação de contas.



AS PRINCIPAIS CLASSIFICAÇÕES DE FIIs

Os FIIs podem ter diferentes classificações de acordo com o setor em que ele investe. As principais classificações são:

- **Tijolos:** são os mais tradicionais desse mercado. Refere-se àqueles que investem em imóveis físicos, como lajes corporativas, galpões logísticos, shoppings, agências bancárias e hotéis, com o objetivo de receber aluguéis.
- **Papel:** são os fundos que investem em títulos de renda fixa atrelados à dívidas do setor imobiliário, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Letras de Crédito Imobiliário (LCIs).
- **Desenvolvimento:** são os que investem em desenvolvimento/incorporação de empreendimentos imobiliários em fase de projeto inicial ou construção. Sua rentabilidade virá da venda ou até mesmo aluguel dos imóveis finais. Muitas vezes, trata-se de incorporações residenciais, porém podemos ver também o desenvolvimento de galpões logísticos e até mesmo edifícios corporativos.
- **Híbridos:** Fundos cuja estratégia de investimento não observa nenhuma concentração das classificações anteriores, ou seja, tem exposição em mais de um segmento. Sua vantagem é a diversificação.



TradeMap

VIVENDO DE
ALUGUEL

POR QUE DE INVESTIR EM FIIS?

Agora que você já aprendeu os fundamentos desse mercado, é importante entender os benefícios de se expor a ele. Vamos apresentar as principais vantagens desses ativos:

- **Baixo investimento inicial:** É necessário um baixo aporte para comprar FIIs. A grande maioria dos fundos tem suas cotas negociadas próximas a R\$ 100. Existem Fundos Imobiliários com cotas de até mesmo R\$ 10!
- **Alta liquidez:** As cotas dos FIIs são negociadas na bolsa, o que permite a compra e venda desses ativos de forma prática e rápida. O preço da cota vai sempre depender da relação de oferta e demanda naquele instante, assim como nas ações. Em 2021, a média de negociações diárias nesse mercado foi de R\$ 278 milhões!
- **Diversificação de ativos:** Como o investidor tem a possibilidade de investir uma pequena parcela do seu patrimônio em um FII, é possível formar uma carteira com vários fundos, que podem estar expostos a diferentes tipos de imóveis, em diferentes regiões e com diferentes perfis.



TradeMap

VIVENDO DE
ALUGUEL

POR QUE DE INVESTIR EM FIIS?

- Geração de renda isenta de imposto:** Os Fundos Imobiliários, normalmente, entregam dividendos mensais aos seus cotistas, e essas distribuições são isentas de IR para pessoa física!
- Proteção contra inflação:** Os imóveis dentro dos FIIs que são alugados possuem contratos de locação que são reajustados anualmente por indicadores de inflação, como IPCA ou IGP-M. Isso faz com que o Fundo Imobiliário seja uma ótima opção de investimento para proteção contra inflação. Essa é uma grande vantagem para momentos de incerteza político-econômica com expectativas de aumentos na taxa de juros.
- Facilidade para negociação:** Negociar uma cota de um FII é tão simples quanto comprar uma ação - basta acessar sua conta em uma corretora, abrir o Home Broker e comprar a quantidade que quiser.



TradeMap

VIVENDO DE
ALUGUEL

RISCOS DE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Quando fazemos um investimento, mesmo com diversas vantagens, é importante entender os riscos envolvidos. No caso dos Fundos Imobiliários, vamos apresentar os principais:

- **Risco de mercado:** é o risco de oscilação dos preços da cota na bolsa, devido a variação de oferta e demanda;
- **Risco de vacância nos imóveis:** é o risco de os imóveis do fundo ficarem desocupados;
- **Riscos das obras:** riscos de as obras atrasarem ou extrapolarem o orçamento previsto;
- **Risco de crédito:** risco de o inquilino não conseguir pagar um aluguel, por exemplo.



TradeMap

VIVENDO DE
ALUGUEL

CONCLUSÃO

Nesse e-book, você aprendeu sobre o que são os Fundos de Investimentos Imobiliários, as suas principais figuras, suas classificações, vantagens para investir nesse ativo e os principais riscos envolvidos.

Fique de olho, pois, no dia 03/11, você receberá ainda mais informações sobre esses ativos no TradeMap.