

# ***FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS***

 **clear**  
corretora

# ÍNDICE

O que são os Fundos de Investimentos Imobiliários	1
Como funcionam os FIs?	2
Tipos de Fundos Imobiliários	3
O que avaliar antes de investir em Fundos Imobiliários	5
Como negociar FIs	8
Gestão e administração do Fundo	9
Por que negociar FIs?	10
Imposto de Renda para FIs	11
Vantagens em negociar FIs	12
Como montar uma carteira de FIs	13



# ***1. O QUE SÃO OS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FII)***

Os FIIs são Fundos voltados para o mercado imobiliário que realizam captação de recursos por meio de cotas vendidas aos investidores. Esses valores são usados para adquirir e comercializar empreendimentos imobiliários como shoppings, edifícios comerciais, agências bancárias, títulos ou recebíveis etc.

Os Fundos são administrados por uma instituição financeira que nomeia um gestor para realizar os investimentos de acordo com a política daquele Fundo específico. Os ativos adquiridos – um imóvel ou títulos – tendem a gerar um retorno na forma de proventos para o detentor da cota.

Os Fundos Imobiliários são divididos em diversos tipos: Fundos de Renda, Fundos de Títulos e Valores Mobiliários (Recebíveis) e Fundos Híbridos.



## **2. COMO FUNCIONAM OS FIIs?**

O que se busca ao investir em FIIs é alocar recursos em um Fundo que gere receita.

Geralmente, isso depende da qualidade de gestão do Fundo, que precisa fazer as análises corretas antes de comprar, vender ou alocar o caixa disponível. Só isso, então, poderá garantir uma boa rentabilidade aos seus cotistas.

Depois de pagar todas as despesas, os Fundos são obrigados a distribuir 95% do lucro líquido aos seus cotistas semestralmente. Em geral, costumam pagar proventos mensalmente, permitindo que o cotista tenha uma renda mensal.

Portanto, ao comprar as cotas por meio do Clear PRO (home broker) ou da Mesa de Operações, o cotista passa a ser "sócio" do Fundo, e começa a receber uma remuneração proporcional ao tamanho do seu investimento. Isso inclui, ainda, não arcar com as obrigações de manutenção como ir atrás de locadores, validar contratos, efetuar o pagamento de despesas, entre outras – funções essas desempenhadas pelo Gestor do Fundo.

Em resumo, é possível lucrar com FIIs de duas maneiras: por meio do pagamento de proventos ou em consequência da valorização das cotas, caso os empreendimentos pertencentes ao Fundo se valorizem e aumentem seu valor de mercado.

## **3. TIPOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

### **3.1 Fundos de Renda**

Fundos de tijolo voltados para renda, para aqueles que compram empreendimentos já construídos, têm como objetivo explorar comercialmente um empreendimento e usufruir do fluxo de aluguéis provenientes desse empreendimento.

Os Fundos podem ter como foco diversos tipos de empreendimentos. Por exemplo: lajes corporativas, hospitais, shoppings, ativos logísticos ou híbridos – como Fundos de Ativos Mistos e Fundos de Fundos.

Essa classe de ativos também está sujeita aos impactos e incertezas da economia real. Uma recessão econômica, por exemplo, pode facilmente afetar a taxa de ocupação do imóvel, elevando sua vacância (espaços vagos no edifício), reduzindo o preço do aluguel e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo. Da mesma forma, esses Fundos podem ser muito beneficiados em ciclos de crescimento.

Tanto a distribuição mensal de dividendos quanto a valorização das cotas dependem diretamente da taxa de vacância do empreendimento.



## **3.2 Fundos de Recebíveis Imobiliários**

A composição desses Fundos costuma ser concentrada em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que podem ser indexados a um índice de preços (IPCA, IGP-M, entre outros) ou pós-fixados, isso é, atrelados ao CDI.

Se forem indexados à inflação, o título estará sujeito aos riscos de mercado, como expectativas e movimentos nos juros/inflação, e poderá reagir a essas oscilações. Há também o risco de crédito inerente a essa classe de FIs. Quanto melhor for o perfil de risco dos devedores (títulos) e sua estrutura de garantias, mais conservador o Fundo será e, conseqüentemente, menor o retorno esperado. Trata-se de títulos de renda fixa que pagam juros periódicos. Logo, o lucro desses Fundos vem do recebimento desses juros e, eventualmente, da venda antecipada dos títulos.

## **3.3 Fundos Híbridos**

Nesta classe, enquadram-se os Fundos que possuem uma carteira mista entre empreendimentos imobiliários, títulos imobiliários ou até mesmo cotas de outros FIs. Da mesma forma, os riscos envolvidos vão depender da maneira como a carteira de ativos é composta.

São poucos os Fundos que adotam uma estratégia mista. Alguns Fundos de Fundos acabam sendo enquadrados como híbridos por possuírem exposição em recebíveis imobiliários, mas ficam majoritariamente concentrados em cotas de outros FIs.

# ***4. O QUE AVALIAR ANTES DE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS***

## **1. Vacância**

A taxa de vacância, que é o volume de espaço vago nos empreendimentos pertencentes ao Fundo, é um ponto fundamental para avaliar antes de comprar cotas de FIs. Isso porque, quanto menor a taxa de vacância, maior os rendimentos pagos aos seus cotistas.

O ideal é avaliar a taxa de vacância do Fundo por um longo período, assim, é possível ter uma visão geral sobre o desempenho do ativo em momentos de alta e de baixa do mercado.

## **2. Taxas de administração do Fundo**

Todo Fundo Imobiliário é gerenciado por um gestor profissional que cobra uma taxa por isso. Antes de comprar cotas de um determinado Fundo, o indicado é verificar no relatório do Fundo qual a porcentagem dessa taxa sobre o valor total e líquido do patrimônio e sobre a receita do aluguel.



### **3. Dividend Yield**

Considerar o Dividend Yield – retorno anual de dividendos pagos aos cotistas – também é importante para alinhar suas expectativas ao resultado que o Fundo, de fato, poderá entregar. Porém, é essencial avaliar o DY juntamente com outros fatores, já que pode acontecer de um Fundo ter Dividend Yield alto, mas estar pagando esse valor por um prazo determinado ou não ter consistência na geração de caixa.

### **4. Valor patrimonial do Fundo**

Valor patrimonial diz respeito ao patrimônio líquido do Fundo (Ativos – Passivos). Nos casos de Fundos de tijolo, uma empresa especializada é contratada para fazer um laudo de avaliação e determinar quanto vale cada ativo. No caso de Fundos que possuem ativos líquidos, é considerado o último valor dos ativos negociados em bolsa ou mercado de balcão organizado.

Nem sempre o valor patrimonial fica acima do valor de mercado, em anos de recuperação econômica, o valor patrimonial costuma ficar abaixo. Até porque as avaliações são feitas uma vez por ano. Logo, demora até a empresa avaliadora revise suas premissas.

### **5. Área Bruta Locável**

Também vale a pena prestar atenção na Área Bruta Locável (ABL), a área total disponível para locação dos empreendimentos de determinado Fundo, uma vez ser por meio dela que o preço do m<sup>2</sup> é calculado.





## **6. Valor por m<sup>2</sup> do aluguel**

Por meio do valor por m<sup>2</sup> do aluguel é possível verificar se o valor da locação está compatível com os valores de empreendimentos do mesmo segmento e na mesma região. Fundos com empreendimentos com o valor por m<sup>2</sup> do aluguel bem mais caros do que os praticados na mesma localidade possivelmente correm o risco de sofrer com vacância elevada.

## **7. Cap Rate**

Calcular a métrica Capitalization Rate – que, em português, significa taxa de capitalização e equivale à taxa de retorno que um empreendimento imobiliário proporciona por meio de sua renda – é válido para descobrir qual o retorno que os ativos do Fundo escolhido estão gerando. Para descobrir a porcentagem de Cap Rate de um Fundo, basta dividir o resultado operacional do Fundo pelo valor da propriedade.



## **5. COMO NEGOCIAR FIIs**

As operações devem ser intermediadas por uma corretora e realizadas por meio do home broker ou da mesa de negociação.

As cotas de FIIs são negociadas na Bolsa de Valores brasileira, a B3. Isso significa que você negociará de forma segura, pois os negócios são transparentes, e a Bolsa estabelece parâmetros para evitar manipulação dos preços.

Ao acessar o home broker, você:

- Escolhe o Fundo que deseja comprar por meio de seu código de negociação, que pode ser encontrado na página de FIIs listados na B3 ([http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/));
- Clique na opção de compra;
- Insira o preço que deseja pagar pela cota e a quantidade de cotas;
- Em seguida, envie a ordem.

Já para vender suas cotas, basta selecionar a opção de venda ao invés de compra e realizar o mesmo processo, definindo preço e quantidade.

**Na Clear Corretora, é possível negociar FIIs com taxa zero de corretagem, ou seja, o cliente não paga pela corretagem nem pela custódia e ainda pode usá-los como garantia para alavancar suas operações.**

# **6. GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO**

Todo Fundo Imobiliário possui um gestor, responsável por gerenciar, acompanhar o mercado e realizar todas as compras e alocações necessárias, e também um administrador, responsável, por exemplo, por registrar o Fundo na CVM (Comissão de Valores Mobiliários).

Para gerir o Fundo, cada gestor recebe uma remuneração fixa ou, em alguns casos, uma remuneração variável (taxa de performance) definida em acordo com os cotistas, além da incidência da taxa de administração.

## **Deveres do administrador e do gestor:**

- Decidir sobre os bens que farão parte do FII.
- Realizar a análise das melhores oportunidades do setor.
- Cuidar de todas as obrigações: contas administrativas, contratos de locação, repasse de rendimentos, despesas de publicidade.
- Manutenção dos ativos.
- Informações periódicas do Fundo como balanços e relatórios.
- Gastos com auditor/consultoria independente.



## ***7. POR QUE NEGOCIAR FIIs?***

Negociar Fundos de Investimento Imobiliário é uma das maneiras mais simples de se investir no mercado imobiliário.

Isso porque a diferença entre comprar cotas de Fundos Imobiliários e investir em um imóvel físico é que os Fundos podem ser negociados em Bolsa, diretamente do home broker, com menos burocracia e uma liquidez muito maior. Além disso, contam com a expertise do time de gestores que já atua no setor imobiliário e cuidará de toda a documentação relacionada aos inquilinos, sem que o cotista precise desempenhar uma função ativa como no caso de um imóvel próprio.

Os FIIs são considerados aplicações em Renda Variável, já que os preços são cotados minuto a minuto durante os pregões. Ou seja, o investidor pode diversificar sua carteira investindo em cotas de Fundos Imobiliários e, assim, reduzir seus riscos e proteger seu patrimônio.

## **8. IMPOSTO DE RENDA PARA FIIS**

Os rendimentos mensais dos investimentos em Fundos negociados em bolsa são isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas que detenham até 10% de participação em um FII com, no mínimo, 50 cotistas e que seja negociado em Bolsa.

Porém, diferentemente das ações, que não sofrem tributação em operações de até R\$ 20 mil reais, caso o investidor decida vender suas cotas de FIIs, deverá pagar 20% de imposto de renda sobre o ganho do capital, independentemente do valor.

## **9. VANTAGENS EM NEGOCIAR FIIS**

- É possível começar com pouco capital como, por exemplo, R\$100,00. Para comprar um imóvel, muitas vezes o investidor necessita arca com elevado montante para sua aquisição.
- Podem ser usados como garantia para realizar operações com margem e em posições alavancadas.
- Menos burocracia e menores custos na comparação com o investimento tradicional.
- Possibilidade de auferir renda acima do CDI.
- Recebimento mensal de proventos líquidos de Imposto de Renda.
- Além dos ganhos com proventos, é possível obter ganho de capital por meio da valorização do ativo.
- Liquidez: caso necessite vender suas cotas, efetue a venda pelo home broker.
- Possibilidade de diversificação da carteira de investimentos.
- Gestão profissional.
- Volatilidade controlada. Por isso, é o investimento em renda variável preferido dos investidores conservadores.

## ***10. COMO MONTAR UMA CARTEIRA DE FIIS***

O principal ponto é decidir entre um portfólio voltado para valorização ou uma carteira focada no recebimento de proventos. Depois, é essencial avaliar o cenário econômico e político para escolher os setores que mais poderão se beneficiar com o momento.

Dentro de cada setor, é essencial adicionar peso para aqueles que tendem a ter os melhores desempenhos e ressaltar que a diversificação também pode ser regional.



# DISCLAIMER

Todos os valores neste e-book estão sujeitos a alteração.

Para conferir os valores atualizados, consulte nosso site:

**[www.clear.com.br](http://www.clear.com.br)**

Este material foi elaborado pela Clear Corretora, uma marca da XP Investimentos CCTVM S/A ("XP Investimentos" ou "XP") e não deve ser considerado um relatório de análise para os fins do artigo 1º da Instrução CVM nº 483, de 6 de julho de 2010. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos. As informações contidas neste material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A XP Investimentos não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados para todos os investidores. As operações estruturadas são destinadas para clientes com perfil agressivo, nos termos da Política de Suitability. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. A XP Investimentos não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da Clear Corretora, podendo também ser divulgado no site da Clear Corretora. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos. O investimento em ações é indicado para investidores de perfil moderado e agressivo, de acordo com a Política de Suitability praticada pela XP Investimentos. Ação é uma fração do capital de uma empresa que é negociada no mercado. É um título de renda variável, ou seja, um investimento no qual a rentabilidade não é preestabelecida, varia conforme as cotações de mercado. O investimento em ações é um investimento de alto risco e os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita neste material em relação a desempenhos. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, os eventos específicos da empresa e do setor podem afetar o desempenho do investimento, podendo resultar até mesmo em significativas perdas patrimoniais. A duração recomendada para o investimento é de médio-longo prazo. Não há quaisquer garantias sobre o patrimônio do cliente neste tipo de produto. O investimento em opções é preferencialmente indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a Política de Suitability praticada pela XP Investimentos. No mercado de opções, são negociados direitos de compra ou venda de um bem por preço fixado em data futura, devendo o adquirente do direito negociado pagar um prêmio ao vendedor tal como num acordo seguro. As operações com esses derivativos são consideradas de risco muito alto por apresentarem altas relações de risco e retorno e algumas posições apresentarem a possibilidade de perdas superiores ao capital investido. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido nesse tipo de produto. O investimento em termos é indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a Política de Suitability praticada pela XP Investimentos. São contratos para compra ou a venda de uma determinada quantidade de ações, a um preço fixado, para liquidação em prazo determinado. O prazo do contrato a Termo é livremente escolhido pelos investidores, obedecendo ao prazo mínimo de 16 dias e máximo de 999 dias corridos. O preço será o valor da ação adicionado de uma parcela correspondente aos juros – que são fixados livremente em mercado, em função do prazo do contrato. Toda transação a Termo requer um depósito de garantia. Essas garantias são prestadas em duas formas: cobertura ou margem. O investimento em Mercados Futuros embute riscos de perdas patrimoniais significativas, e por isso é indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a Política de Suitability praticada pela XP Investimentos. Commodity é um objeto ou determinante de preço de um contrato futuro ou outro instrumento derivativo, podendo consubstanciar um índice, uma taxa, um valor mobiliário ou produto físico. É um investimento de risco muito alto, que contempla a possibilidade de oscilação de preço devido à utilização de alavancagem financeira. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo, e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto. As condições de mercado, mudanças climáticas e o cenário macroeconômico podem afetar o desempenho do investimento. A Ouvidoria da Clear Corretora tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 200 5550. Para maiores informações sobre produtos, tabelas de custos operacionais e política de cobrança, favor acessar o nosso site: <https://www.clear.com.br/site/custos>.

ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.





 **clear**  
corretora