



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PREPARADO POR
FABRÍCIO SECCHIN

O QUE SÃO FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Fundos de investimento são um conjunto de recursos de vários investidores reunidos, sob a condução de profissionais do mercado de capitais e imobiliário, mais especificamente, de administradores e gestores. Funciona, basicamente, como um condomínio fechado em que os cotistas compram participações ou cotas para serem integrantes do FII.

De uma forma geral, os FIIs investem em empreendimentos imobiliários que envolvem desde a aquisições de terrenos até a incorporações de imóveis, compra de imóveis e locação de imóveis. Estes empreendimentos podem estar em diversos segmentos do setor imobiliário, como shopping-centers, corporativo, residencial, Galpões logístico, educacional, hotéis, hospitais.

O fundo de investimento imobiliário (FII) podem, também, ter imóveis ou ativos financeiros de lastro imobiliário como LHS (Letras Hipotecárias), LCIs (Letras de Créditos Imobiliários), CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), cotas de SPE (Sociedade de Propósito Específico) de empreendimento imobiliário, LIGs (Letras Imobiliárias Garantidas) ou cotas de outros fundos de investimentos imobiliários.



TEMOS 4 FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO:

1 Fundo de Tijolo (Empreendimento Físico)

Os investimentos são alocados em ativos físicos como lajes corporativas, salas comerciais, galpões logísticos, universidades, hospitais, hotéis, shoppings centers, agências bancárias, outros...

2 Fundo de Papéis (Recebíveis)

Os investimentos são feitos em títulos financeiros com lastros imobiliários.

3 Fundo de Fundos

Esses fundos, investem em outros fundos. Grande parte tem gestores ativos na montagem da carteira, bem como compra e venda de cotas com intuito de aumentar o capital e rendimento.

4 Fundo de Desenvolvimento (Construção de Empreendimento)

Investem em projetos de empreendimento imobiliário, para depois vender ou alugar. Maioria das vezes investem.



VANTAGENS DE SE INVESTIR EM FII

- Permitem que os pequenos investidores possam investir em prédios comerciais, Shopping Centers, Hospitais e outros;
- Quando comparamos a imóveis físicos, os FIIs possuem maior liquidez;
- São excelentes geradores de rendas passivas;
- Os rendimentos em dividendos são isentos de Imposto de Renda;
- Investimentos iniciais baixos, alguns abaixo de R\$100 até e com excelentes Dividend Yield;
- Os imóveis são administrados por gestores profissionais;
- Os FIIs boa parte deles, são com imóveis de alta qualidade;
- Geralmente os Inquilinos são grandes empresas;
- Os custos de aquisição de um FII é menor do que de um imóvel Físico.



DESVANTAGENS

Risco Macroeconômico – Por estarem ligados diretamente a setores induzidos ao crescimento econômico, eles acabam ficando sensíveis aos riscos decorrentes macroeconômicos, em especial, pelos efeitos sobre os setores em que estão empreendendo;

Risco de Mercado – O fundo que mantém aplicações em ativos financeiros, de origem imobiliária, pode sofrer alterações nos valores de suas cotas e de seu patrimônio em função de mudanças nas condições do mercado;

Risco de Liquidez – Por mais que tende a ser muito mais rápido vender uma cota de um FII do que de um imóvel físico, existe a possibilidade do investidor não conseguir vender suas cotas logo após a decisão de desinvestimentos. Esse risco aumenta em momentos de estresse de mercado financeiro;

Risco de Vacância – Esse risco ocorre quando o imóvel encontra-se desocupado por um determinado período de tempo, isso impacta negativamente na rentabilidade do fundo e nos dividendos;



DESVANTAGENS

Risco do Preço do Imóvel – O risco de desvalorização de imóvel afeta os fundos que adotam estratégia de renda, já que o preço do imóvel tende a causar pressão baixista no prelo dos aluguéis;

Risco de Concentração de Carteira – A concentração da carteira do FII potencializa os riscos em que ela está exposta. Por exemplo, um fundo que tem concentração em poucos locatários, possui maior risco de vacância, o fundo que concentra em apenas uma incorporação potencializa o risco de desenvolvimento e de desvalorização dos imóveis.



ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTOS

Estratégia de Renda

Consiste principalmente em proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de aluguel dos imóveis pertencentes ao FII.

O fundo pode ser proprietário de apenas um imóvel, que é classificado como monoativo e parlamentar que possui um ou mais locatários.

Estratégia de Desenvolvimento

Visando os investimentos em imóveis que proporcionam rentabilidade aos cotistas através de alienação ou aluguel do imóvel. A participação dessa maneira se dá por aquisição do terreno ou em fase avançada do projeto imobiliário de uma incorporadora.

Dessa forma o fundo pode se desfazer antes do projeto finalizado ou após finalizado.

Estratégias Financeiras

Além de renda e incorporação, os FIIs podem adotar estratégias financeiras, investindo em títulos de valores imobiliários de renda fixa e variável. Eles podem investir em Debêntures que são títulos de dívidas privadas, LCI (Letra de Crédito Imobiliário, CRI (Certificado Recebíveis Imobiliários), LH (Letras Hipotecárias), LIGs (Letras Imobiliárias Garantidas.



COMO ESCOLHER UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Localização, Reputação do Gestor

Onde o ativo se encontra, esse é um dos indicadores mais importantes para analisar. Porque é um forte fator de atração de inquilino, quanto melhor localizado melhor atração de inquilino, valorização do imóvel, dividendo, e em caso de venda beneficiando os cotistas.

Reputação do gestor é importantíssima por conta da qualidade de gerir esse fundo, é ele quem é responsável pela estratégia de investimentos no FII. Enquanto quanto maior experiência do gestor, melhor.

Rendimentos Constantes e Dividend Yield(%)

Nesse caso selecionamos os FIIs que tem distribuídos rendimentos acima de zero, pelo menos nos últimos 12 meses. Excluímos algum FII que por algum motivo não distribuiu.

O DY representa o retorno mensal que o FII via lhe pagar em rendimentos em relação ao prelo da cota em mercado. Por isso vamos excluir os FIIs abaixo de 0,7%.



COMO ESCOLHER UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Avaliar a Relação Preço / Valor Patrimonial

Primeiro vamos entender o que é esse indicador. Preço é o preço da cota sendo negociada no mercado, já o “Valor Patrimonial” é o valor do patrimônio líquido do FII dividido pela quantidade de cotas que o FII possui. Geralmente ele varia entre 0,4x a 1,5x.

Quando o indicador estiver acima de 1, significa que o FII está sendo negociado com um prêmio no mercado, menor que 1 o FII está sendo negociado com “desconto” no mercado.

Avaliar Vacância Física e Financeira

Quando o espaço físico de um imóvel fica vago, sua capacidade de gerar renda diminui, impacta nos rendimentos distribuídos aos cotistas. Isso é vacância física, relacionado ao espaço vago, dada em porcentagem de metros quadrados vagos em relação aos quadrados totais disponíveis para locação.

Vacância financeira correspondem quando um imóvel está vago, perante sua capacidade de aluguel potencial. Por exemplo, se um empreendimento tem potencial de R\$100.000,00, devido a espaços vagos ou inadimplência de algum locatário, o espaço esteja recebendo R\$70.000,00, então a vacância financeira deste empreendimento é de R\$30.000,00 ou seja 30%.



TRIBUTAÇÃO

A tributação em FII é diferente das de ações, e é diferente também para investidores Pessoa Física e Pessoa Jurídica.

Pessoa Física – Alíquota de 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital. Além disso é isento o recolhimento de IR sobre os dividendos.

Pessoa Jurídica – Alíquota de 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital mais 20% de imposto de renda sobre os dividendos recebidos por cota.

