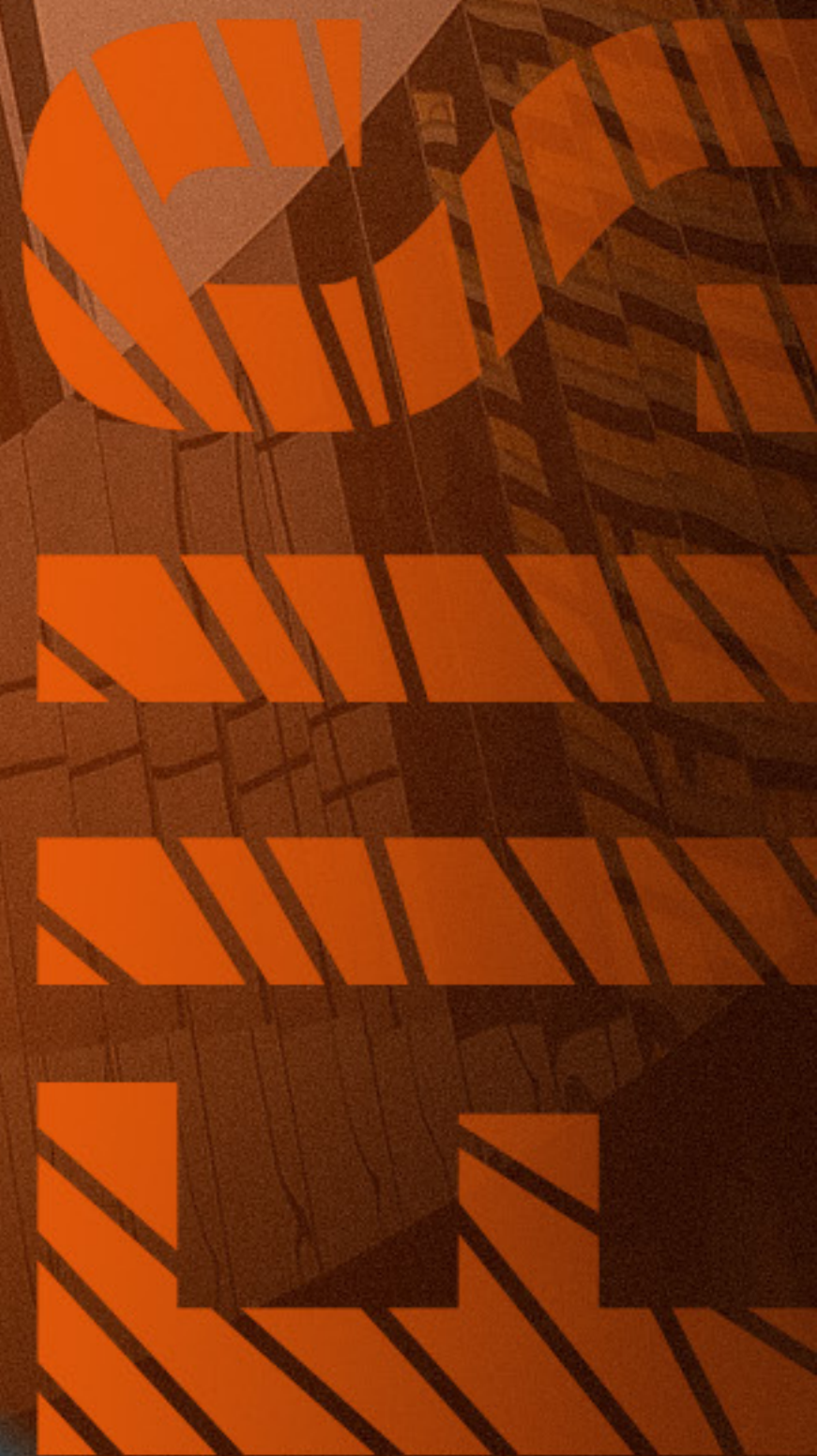




# FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

A MÁGICA DA RENDA PASSIVA







# INTRODUÇÃO

---

E se eu te dissesse que eu ganho dinheiro através do aluguel de imóveis sem precisar se preocupar com um inquilino chato que não te paga em dia e está sempre dando desculpas para atrasar o pagamento do aluguel?

*- O SEU BARRIGA AGRADECE -*



Ou melhor, e se eu te dissesse que eu ganho dinheiro através do aluguel de imóveis sem nem mesmo precisar passar por toda a burocracia e papelada para comprar um imóvel, anunciar o imóvel em imobiliária e negociar com um inquilino?



# ***PENSA QUE ACABOU? TEM MAIS!***



E se eu te dissesse que eu recebo o aluguel das lojas do shopping mais chique da cidade sem precisar ter dinheiro para comprar um espaço no shopping?

Pode até parecer magia, certo? Como eu conseguiria ganhar dinheiro com aluguéis sem precisar:

- a) Lidar com inquilinos chatos e que ficam inadimplentes
- b) Passar pela burocracia de comprar e alugar um imóvel
- c) Ter milhões na conta para comprar um imóvel



Bom, eu consigo todas essas coisas porque eu invisto em Fundos Imobiliários!

E nesse e-book gratuito, vou te ensinar o passo a passo de tudo o que você precisa saber para conseguir isso também!





# SUMÁRIO

---

1. O que são Fundos Imobiliários e como funcionam?

---
2. Classificação dos Fundos Imobiliários

---
3. Vantagens de se investir em Fundos Imobiliários

---
4. Riscos de investir em Fundos Imobiliários

---
5. Principais indicadores dos Fundos Imobiliários





# O QUE SÃO FUNDOS IMOBILIÁRIOS E COMO FUNCIONAM?





Fundos de Investimentos Imobiliários, também conhecido como Fundos Imobiliários, ou pela sigla “FIIs”, são fundos de investimento que investem em (adivinha o quê) **imóveis!**

E eles fazem isso de duas maneiras:

**Diretamente:** Através da compra de imóveis e/ou desenvolvimento de imóveis

**Indiretamente:** Através de investimentos que representam ativos relacionados ao setor imobiliário e títulos de dívidas.

***- FICA TRANQUILO QUE EXPLICAREMOS MELHOR ISSO NO PRÓXIMO CAPÍTULO -***

**“Tá, já entendi o que são esses fundos, mas como que eu ganho dinheiro com eles?”**

Bom, para ganhar dinheiro investindo em fundos imobiliários existem, basicamente, duas principais formas:

## ***1) VALORIZAÇÃO DAS COTAS***

Imagine que a cota de fundo é um pequeno pedacinho desse fundo (se ficar mais fácil para você, pensa nela como se fosse uma ação de uma empresa, mas com algumas pequenas diferenças).



Quando um fundo tem uma boa performance, ou seja, seus investimentos valorizam e geram mais rendimento para os seus cotistas, as suas cotas também valorizam.

Então, se você tem a cota de um fundo e ele começa a performar melhor que no momento em que você comprou, provavelmente, essa cota também irá se valorizar.

Se você comprou essa cota por R\$10 e agora ela está valendo R\$20, quer dizer que você “ganhou” R\$10. Caso você queira vender sua cota agora, você irá lucrar R\$10.

## **2) DIVIDENDOS**

Os dividendos de fundos imobiliários também parecem muito com os dividendos de uma empresa. Dividendos são uma parte do lucro líquido do fundo, em determinado período, que será distribuído entre os seus cotistas.

Imagine que a Jovens tem um Fundo Imobiliário e você é um investidor dele, tendo 5 das 1.000 cotas existentes desse fundo. No último mês, o fundo imobiliário da Jovens teve um lucro líquido de R\$1.000.000,00, que será distribuído entre os seus cotistas. Com esses dois dados (quantidade de cotas existentes e lucro líquido do fundo), conseguimos calcular o rendimento por cota que é distribuído para os cotistas, ou seja, quanto cada cota renderá em dividendos para o cotista.

A conta é a seguinte:



$$\text{RENDIMENTO POR COTA} = \frac{\text{LUCRO LÍQUIDO DO FII}}{\text{QUANTIDADE DE COTAS DO FII}}$$

No nosso caso hipotético, a conta ficaria assim:

$$\text{RENDIMENTO POR COTA} = \frac{\text{R\$ 1.000,000}}{\text{R\$ 1.000}} = \text{R\$1000/COTA}$$

Então, você que é um investidor sagaz e tem 5 cotas do Fundo Imobiliário da Jovens receberia:

$$\begin{aligned} \text{VALOR DOS DIVIDENDOS} &= \text{QUANTIDADE DE COTAS QUE VOCÊ TEM X RENDIMENTO POR COTA} \\ \text{VALOR DOS DIVIDENDOS} &= 5 \times \text{R\$ 1.1000} = \text{R\$ 5.000} \end{aligned}$$

E o melhor de tudo, você receberia esses R\$ 5.000 sem precisar passar por todos aqueles perrengues descritos lá na introdução.

Uma coisa importante a se dizer é que o lucro líquido de um fundo não costuma ser constante, ou seja, varia todos os meses e depende de inúmeras variáveis. Por conta disso, a quantidade que você ganha todos os meses sendo cotista de um Fundo Imobiliário costuma variar também!

**Fique de olho nisso!**







# CLASSIFICAÇÃO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS





Agora que você já entendeu o que são Fundos Imobiliários e como você consegue ganhar dinheiro com eles, vamos ver as diferentes formas de classificá-los e categorizá-los.



## Classificação por tipo de ativo que investem:

Esse tipo de classificação diz respeito aos ativos que os Fundos Imobiliários investem. Existem 5 tipos de fundos nessa classificação:

### **FIIS DE PAPEL:**

- Não investem diretamente em imóveis. Esses fundos normalmente investem em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), mas podem também investir em Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), Letras Hipotecárias (LHs), debêntures e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).
- Costumam já ter projetadas a rentabilidade que irão entregar.
- Normalmente, seguem a estratégia de renda, ou seja, focam mais na distribuição de dividendos do que no ganho de capital.

### **FIIS DE TIJOLO:**

- Compram imóveis de forma direta
- Seguem estratégia de renda.

### **HÍBRIDOS:**

- Mesclam as duas estratégias apresentadas anteriormente. Podem tanto investir diretamente em imóveis, através da compra, ou indiretamente, através de títulos que têm uma relação direta com o mercado imobiliário.





## **FUNDOS DE FUNDOS (FOFS)**

- Esses tipos de fundos compram cotas de outros Fundos Imobiliários, dessa forma, conseguem trazer um pouco mais de diversificação para a carteira porque compram cotas de diferentes Fundos Imobiliários, que podem ter diferentes estratégias.

## **HEDGE FUNDS IMOBILIÁRIOS:**

- Investem em outros Fundos Imobiliários, compram CRIs, ações do setor imobiliário, Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) e cotas de fundos de recebíveis.

- Oferecem diversificação, mas, diferentemente dos FOFs, os Hedge Funds Imobiliários não investem somente em outros fundos, podendo se expor a outras diferentes classes de ativos.

- Suas estratégias podem ser tanto de renda, quanto de ganho de capital.

# 2

## **Classificação por estratégia adotada:**

Essa classificação se refere à estratégia de investimento que o fundo adota na hora de alocar seu capital. Existem 3 tipos de fundos dentro dessa classificação:

## **FUNDOS DE RENDA**

- Focam na compra de imóveis já construídos para gerarem renda através da alocação. Lembra que eu tinha falado que haviam fundos que focavam mais em uma estratégia de renda do que em ganho de capital? Esse é um fundo que foca na geração de renda passiva, para os seus cotistas, através do aluguel de imóveis.





Essa é uma estratégia menos arriscada porque já investe em imóveis consolidados e com resultado provado de geração de renda.

## **FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO**

- Como o próprio nome diz, esse tipo de fundo foca no desenvolvimento de projetos imobiliários. Isso quer dizer que utiliza uma estratégia de compra de terrenos ou de imóveis nos primeiros estágios de construção para desenvolvimento desses empreendimentos, visando uma venda futura (ganho de capital) ou até mesmo alugando seus espaços (renda).

- Costumam ser fundos mais arriscados de se investir que os de Renda, já que apresentam riscos adicionais como o de construção e o risco de obtenção de alvarás para o funcionamento e desenvolvimentos dos empreendimentos.

## **HÍBRIDOS**

- Os Fundos Híbridos são aqueles que utilizam uma combinação de ambas as estratégias.

- Têm um risco menor que os de desenvolvimento, porém um risco maior que os de renda.

# 3

## **Classificação por segmento de atuação:**

Esse tipo de classificação leva em consideração os setores específicos em que os fundos investem. Os principais tipos de segmentos de atuação dos Fundos Imobiliários são:





## ***SHOPPING CENTERS***

- Fundos que investem em shopping centers ganham dinheiro através do aluguel das suas lojas e por meio dos percentuais no seu faturamento.

## ***GALPÕES E CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO***

- Os Fundos Imobiliários que investem nesse segmento ganham dinheiro por meio do armazenamento de mercadorias para empresas que

## ***LAJES CORPORATIVAS***

- Lajes corporativas são, basicamente, prédios e complexos comerciais que alugam suas salas para empresas. Os fundos que investem nesse segmento de atuação ganham dinheiro através dos aluguéis que costumam ter contratos de longo prazo com as empresas inquilinas.





# VANTAGENS DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS





“Beleza pessoal, acho que já entendi como funcionam os fundos imobiliários, mas agora eu quero saber quais são as vantagens de eu investir neles?”

Vou te trazer então 4 principais vantagens de se investir nesse tipo de investimento:

### ***DEIXAR A ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS COM QUEM REALMENTE ENTENDE:***

Investindo em FIs, você não precisa mais se preocupar em lidar com inquilinos e em gerenciar seus imóveis. Você estará contando com gestores especializados no mercado imobiliário para fazer isso por você, reduzindo assim a sua responsabilidade pela operação.

### ***INVESTIR NOS MELHORES TIPOS DE IMÓVEIS USANDO POUCO CAPITAL PARA ISSO:***

Você consegue comprar cotas de fundos pagando menos de R\$10 e ter acesso a investir nos melhores imóveis das melhores cidades do Brasil. Agora você não tem desculpa que não consegue investir em FIs, né não?

### ***RECEBER DIVIDENDOS E AUMENTAR SEU CAPITAL***

Quando se investe em FIs, ao invés de deixar seu dinheiro parado na sua conta, você ganha dinheiro recebendo dividendos e também pode aumentar seu patrimônio caso as cotas dos seus fundos se valorizem.





## ***NÃO PRECISA PAGAR IMPOSTO DE RENDA SOBRE OS SEUS RENDIMENTOS:***

Ninguém gosta de pagar imposto, não é mesmo? Quando você investe em FIs você fica isento de pagar imposto de renda sobre os rendimentos que você tem. Enquanto isso, caso você queira comprar um imóvel e alugar por si mesmo, você terá que pagar imposto de renda em cima dos seus rendimentos.





# RISCOS DE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS





Como nada nesse mundo é perfeito, investir em FIs também tem seus riscos. Por isso, antes de sair colocando seu precioso dinheiro em tudo que é fundo que você vê pela frente, é muito importante que você fique atento aos riscos que existem nesse tipo de investimento.

## **1) RISCO DE CRÉDITO**

Esse tipo de risco é um dos mais perigosos para os investidores, porque pode apontar não um problema generalizado no mercado imobiliário como um todo, mas um problema específico no fundo que você está investindo. Quando um fundo compra imóveis para alugar ou títulos que representam dívidas, existe o risco dos inquilinos desses imóveis ou dos devedores desses títulos não pagarem o que devem. Isso pode afetar a rentabilidade do fundo, que depende diretamente desses pagamentos.

## **2) RISCO DE LIQUIDEZ**

Liquidez nada mais é do que a facilidade e velocidade de um ativo ser convertido em dinheiro novamente.

Exemplo:

**Uma mansão de 10 milhões de reais é muito mais difícil de ser vendida do que 10 milhões de reais em ações do Google. Sendo assim, ações do Google são mais líquidas do que mansões. Deu para entender?**

O risco de liquidez para um investidor de FIs é o risco de que ele não consiga se desfazer das suas cotas tão rapidamente. Isso acontece porque se um fundo imobiliário não for muito transacionado no mercado, pode ser difícil vender as cotas rapidamente, fazendo com que o investidor tenha que esperar para conseguir vender, ou até mesmo aceitar um valor mais baixo pelas suas cotas.





### ***3) RISCO DO MERCADO***

Pode ser definido como o risco de uma rentabilidade negativa causada pelas oscilações corriqueiras do mercado, que acontecem por conta de eventos que atingem o mercado como um todo. Por exemplo, subida da taxa de juros, aumento da inflação, uma crise sanitária global (como a do Covid19). Esse é o tipo de risco a que todos estamos sujeitos quando investimos nosso dinheiro em renda variável.







# PRINCIPAIS INDICADORES DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS





Agora que você já entendeu como funciona o mercado de fundos imobiliários, quais são as vantagens, riscos e tipos de fundos imobiliários que existem, chegou a hora de você aprender a encontrar os melhores fundos para se investir. Então, dá uma olhada nos principais indicadores que você precisa analisar antes de colocar seu dinheiro em qualquer FII que você encontra por aí:

## 1) VACÂNCIA FÍSICA

A vacância física indica o espaço físico não locado de um imóvel. Basicamente, esse indicador representa o quanto do espaço total dos imóveis do fundo não estão sendo alugados. Essa taxa é calculada pela seguinte fórmula:

$$\text{VACÂNCIA FÍSICA (\%)} = \frac{\text{ÁREA TOTAL NÃO OCUPADA}}{\text{ÁREA BRUTA LOCÁVEL}} \times 100$$

Confuso? Vamos para um exemplo então...

O Fundo Imobiliário da Jovens tem diversos imóveis em diferentes estados do Brasil. A soma da área bruta locável de todos esses imóveis é de 1.000.000m<sup>2</sup> (tamo rico, mané).

Apesar de ter um espaço gigantesco para ser alugado, o fundo tem diversas áreas disponíveis que ainda não estão sendo alugadas. O total de área não ocupada é de 100.000m<sup>2</sup>, ou seja, dentre toda área que o fundo tem disponível, existem 100.000m<sup>2</sup> que não estão sendo alugados.





Então, vamos calcular a taxa de vacância:

$$\begin{aligned} \text{VACÂNCIA FÍSICA (\%)} &= \frac{\text{ÁREA TOTAL NÃO OCUPADA}}{\text{ÁREA BRUTA LOCÁVEL}} \times 100 \\ \text{VACÂNCIA FÍSICA (\%)} &= \frac{100.000 \text{ M}}{1.000.000 \text{ M}^2} \times 100 \\ \text{VACÂNCIA FÍSICA (\%)} &= 10\% \end{aligned}$$

Fazendo a conta, vimos que temos 10% de vacância física do fundo imobiliário da Jovens. Agora a pergunta que ninguém quer calar:

**“Será que 10% de vacância é muito ou pouco? Será que o fundo imobiliário da Jovens é um bom investimento?”**

Calma que no final desse módulo vou te mostrar uma forma de você conseguir avaliar se esse é um bom número ou não, e ela irá funcionar para os outros indicadores que vou te apresentar a seguir.

## 2) DIVIDEND YIELD

Esse indicador faz uma relação entre o quanto um investidor receberá de dividendos de um fundo e o quanto ele gastou para comprar as cotas desse mesmo fundo. Basicamente, ele vai indicar o quanto um investidor vai ganhar ao investir em cotas de um fundo.

O cálculo de Dividend Yield é feito da seguinte forma:

$$\text{DIVIDEND YIELD (\%)} = \frac{\text{DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS NO PERÍODO}}{\text{PREÇO POR COTA}} \times 100$$





Complicado? Deixa eu te mostrar um exemplo para você entender melhor:

Digamos que a cota do Fundo Imobiliário da Jovens de Negócios vale R\$1000. E, no último mês, o fundo pagou para os seus cotistas R\$100 por cota. Portanto, o Dividend Yield do fundo no último mês foi de:

$$\begin{aligned} \text{DIVIDEND YIELD (\%)} &= \frac{\text{R\$100}}{\text{R\$1.000}} \times 100 \\ \text{DIVIDEND YIELD (\%)} &= 10\% \end{aligned}$$

Agora deu para entender, né?

Uma dica que eu gosto é sempre analisar o Dividend Yield anual do fundo, já que ele costuma mudar ao longo dos meses. Olhando para o DY em um período anual, você consegue ter uma visão melhor dessa métrica em um horizonte de tempo maior, e fazer uma análise mais assertiva.

### 3) DIVERSIFICAÇÃO

Você já deve ter ouvido aquela velha expressão:

**“Nunca coloque todos os seus ovos em uma única cesta”**

Isso se aplica para sua carteira de investimentos, mas também se aplica para o Fundo Imobiliário que você está investindo.

Imagina que você queira investir em um FII. Você olha sua vacância e seu DY e percebe que eles estão bem atrativos. Então, um pulga surge atrás da sua orelha:





**“Deixa eu dar uma olhada para ver quais imóveis e quantos imóveis esse fundo tem, antes de eu investir meu precioso dinheirinho nele.”**

Então, fazendo uma pesquisa rápida, você percebe que, na verdade, o fundo só tem 1 único imóvel. Um alerta vermelho apita na sua cabeça:

**“E se esse imóvel pegar fogo? E se a região que esse imóvel está localizado sofrer com uma enchente? E se...”**

Percebe que quando um fundo tem poucos imóveis ele se torna mais “arriscado”? Por isso, é interessante que você encontre a quantidade de imóveis que o fundo que você quer investir tem para poder tomar uma decisão menos arriscada.

## **IMPORTANTE**

- Existem diversos outros indicadores que você pode analisar para entender melhor a atratividade de um fundo imobiliário, mas avaliando esses indicadores e lendo o prospecto do fundo (que é um documento que tem todas as informações sobre a política de investimentos, a descrição dos imóveis, fatores de risco e estudo de viabilidade) você já estará apto a fazer uma boa escolha.
- Lembra daquela pergunta de como saber se um indicador está bom ou não? Então, a melhor forma de você descobrir se um nível de vacância de 10% é bom, ou se um DY de 1% é ruim, ou se um fundo ter somente 1 imóvel é muito arriscado, é você comparar esses indicadores com os indicadores de outros FIs do mesmo setor do fundo que você está analisando. Um indicador sozinho não irá te dizer nada sem ter junto uma comparação com outros indicadores de outros fundos.

**Agora você não tem nenhuma desculpa para não começar a investir em fundos imobiliários, não é mesmo?**





## *PRODUZIDO POR*



@pedroparacampos



@odaniel.soares

## *DIAGRAMADO POR*



@chicodsg

*JOVENS DE NEGÓCIOS*