

FUNDSEXPLORER APRESENTA:

# O E-BOOK DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**2.0**



POR JACINTO SANTOS NETO E CARLOS PEIXOTO



## **Ei, você Investidor(a), Seja Muito Bem-vindo (a)!**

Olá, tudo bem com vocês?

Meu nome é Jacinto Santos Neto, sou analista CNPI, mestre em controladoria e finanças, responsável pelas análises fundamentalistas de fundos imobiliários do site especializado Funds Explorer e, em conjunto, com o Carlos Peixoto, montei este e-book sobre fundos imobiliários para que você investidor(a) possa ter conhecimento prévio e relevante para tomada de decisões sobre investimentos em fundos imobiliários.

Meu nome é Carlos Peixoto e, hoje, sou empreendedor digital e ajudo as pessoas a investirem seu dinheiro de forma mais estruturada, pois descobri que o investimento é uma das melhores formas de gerar renda passiva (colocar o dinheiro para trabalhar para mim). Nesta trajetória de erros e acertos na área de investimentos, criei o Funds Explorer, a principal ferramenta para análise dos principais indicadores dos fundos imobiliários (FIIs). Espero, sinceramente, que este e-Book traga um conteúdo relevante para você aplicar no seu dia a dia.

# SUMÁRIO

---

## **Parte 1 - O que São Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e Como se Organizam?**

- O Que São os Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs)?
- Como se Organiza a Estrutura de um Fundo de Investimento Imobiliário?

## **Parte 2 – Quais as Vantagens e Desvantagens de Investir em Fundos Imobiliários?**

- As Vantagens
- As Desvantagens

## **Parte 3 – A Estratégia de Investimento dos Fundos Imobiliários**

- Estratégia de Renda
- Estratégia de Desenvolvimento
- Estratégia Financeira

## **Parte 4 – Dados do Mercado de Fundos Imobiliários no Brasil**

- Número de Investidores
- Patrimônio Líquido x Valor de Mercado
- Número de Fundos Registrados na CVM e B3

## **Parte 5 – Passo a Passo para Escolher Fundos Imobiliários**

- Passo 1 – Localização, Reputação do Gestor e Qualidade Construtiva
- Passo 2 – Rendimentos Constantes e Analisar o Dividend Yield (%)
- Passo 3 – Avaliar a Relação Preço/Valor Patrimonial
- Passo 4 – Avaliar a Cap. Rate
- Passo 5 – Avaliar Vacâncias Físicas e Financeiras

## **Parte 6 – Como Calcular a Rentabilidade dos Fundos Imobiliários?**

- Dividend Yield
- Valorização da Cota

## **Parte 7 – Tributação dos Fundos Imobiliários**

- Pessoa Física X Pessoa Jurídica

## **Parte 8 – Como Investir em Fundos Imobiliários?**

- Escolhendo uma Corretora de Valores Imobiliários
- Como Analisar seu Perfil de Investidor
- Como e Aonde Encontrar Fundos Imobiliários para Comprar?
- Criando Renda Passiva
- Conclusão



# PARTE 1

---

**O que são Fundos de  
Investimento Imobiliário?**





## O que são Fundos de Investimento Imobiliário (FII)?

Primeiramente, o conceito de fundos de investimento imobiliários precisa ser explicado. Logo, estes 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.

Criados em 1993, pela Lei no 8.668/93, os FIIs são regulamentados por normas do Conselho Monetário Nacional (CMN) e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente pela Instrução no 472 desta Comissão. Os fundos mobiliários são conhecidos no mercado de Investimentos como ótimos geradores de renda, pois a sua maioria paga mensalmente a seus cotistas rendimentos provenientes de investimentos imobiliários.

De 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, industrial-logístico, educacional, hotéis e cemitérios.

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.

Dentro de todos estes setores já citados, basicamente, existem quatro tipos de fundos imobiliários no mercado:



### **1. Fundos de tijolo (empreendimentos físicos)**

- Investem em empreendimentos físicos como lajes corporativas/salas comerciais, galpões industriais-logísticos, universidades, hospitais, hotéis, resorts, shopping-centers, parques temáticos, lojas independentes de varejo, cemitérios e agências bancárias;



### **2. Fundos de papéis (recebíveis)**

- Investem em títulos financeiros de lastro imobiliário. Em outras palavras, são ativos que recebem fluxos de caixa oriundos de financiamentos imobiliários diversos que são, por meio destes títulos, repassados aos cotistas dos fundos de papéis;



### **3. Fundos de fundos (cotas de fundos imobiliários)**

- Investem em cotas de outros fundos imobiliários. Em geral, estes fundos possuem um gestor que é ativo na montagem da carteira, bem como na compra e venda das cotas a fim de trazer retorno para os cotistas na forma de ganho de capital e rendimentos e;



### **4. Fundos de desenvolvimento (construção de empreendimento)**

- Investem no projeto de um empreendimento imobiliário para posterior venda ou locação. Na maioria dos casos, os fundos de desenvolvimento investem em um ativo para, futuramente, vendê-lo e retornar este capital investido pelo cotista.



Como exemplo de alguns fundos imobiliários, podemos citar:

- Shopping-centers (ABCP11, ATSA11, FIGS11, HGBS11, JRDM11, PQDP11, RBGS11, SHPH11, XPML11 e WPLZ11);
- Hotéis (HTMX11)
- Lajes corporativas (BMLC11B, BRRC11, HGRE11, FVBI11, ONEF11);
- Recebíveis Imobiliários (VRTA11, RBRR11, BCRI11 e KNCR11)
- Hospitais (HCRI11, NSLU11);
- Galpões de Industriais-Logísticos (CXTL11, GGRC11, HGLG11, SDIL11, TRXL11 e XPLG11);
- Edifícios Residenciais (RBDS11);
- Agências Bancárias (RBVA11, BBPO11, BBRC11 e SAAG11);
- Salas comerciais (DRIT11B, FAMB11B e RBRD11);
- Imóveis destinados a instituições de ensino (FAED11);
- Complexos imobiliários que envolvam um ou mais desses segmentos, os chamados híbridos.



## Como se Organiza a Estrutura de um Fundo de Investimento Imobiliário?

Existem diversos atores que participam da estrutura de fundo de investimento imobiliário, podendo variar de fundo para fundo imobiliário:

1. Administrador;
2. Gestora de recursos;
3. Consultoria imobiliária;
4. Banco de investimento;
5. Escriturador e;
6. Ativos-alvo imobiliários.

O administrador é a autoridade máxima dentro do fundo imobiliário. É responsável por organizar entradas e saídas de cotistas, bem como atualizar as informações do fundo imobiliário para a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e agir em prol dos interesses dos cotistas.

Já o gestor, desenvolve a estratégia de investimentos do fundo imobiliário, escolhendo quais ativos imobiliários ou quais títulos financeiros de lastro imobiliário investir, segundo critérios formulados por ele e sua equipe de gestão.

Ademais, a figura do consultor imobiliário é interessante, pois ele é o especialista em pesquisas do mercado imobiliário. Possui serventia, especialmente, em fundos imobiliários mais complexos em termos de estruturação financeira, além de participar na elaboração de estudos do ambiente imobiliário em que FII se encontra e vai se encontrar em um futuro próximo.



Na sequência, o banco de investimento é responsável pela modelagem financeira do fundo imobiliário e estruturar as ofertas dos investidores para os fundos imobiliários na fase de pré-abertura de capital na bolsa de valores ou ambiente de balcão organizado.

Por último, a funcionalidade do escriturador é a manutenção dos registros eletrônicos na conta de valores mobiliários dos cotistas destes fundos, bem como controlar subscrições, integralizações de novas emissões de cotas e extratos das posições de todos os investidores de fundos imobiliários.



## PARTE 2

---

**Quais As Vantagens E Desvantagens  
De Investir Em Fundos Imobiliários?**



# As Vantagens

Abaixo, listamos nove vantagens de investir em fundos imobiliários.

- 1 Os FIIs permitem que pequenos investidores possam investir em prédios comerciais, shopping centers, hospitais, entre outros;
- 2 Quando comparado a imóveis físicos, os FIIs possuem maior liquidez, pois suas cotas podem ser vendidas na bolsa de valores com toda praticidade e rapidez;
- 3 São excelentes geradores de renda passiva, pois a maioria dos FIIs, mensalmente, distribuem rendimentos aos cotistas;
- 4 Como principal benefício, os rendimentos recebidos pelos cotistas pessoa-física são isentos de imposto de renda
- 5 É possível começar a investir em FIIs com valores, em sua maioria de R\$ 100,00 a R\$ 1.000,00, com alguns FIIs abaixo de R\$ 100 por cota;
- 6 Os imóveis dos FIIs são administrados por uma gestão profissional;
- 7 Os FIIs são detentores de parte ou totalidade de imóveis de alta qualidade;
- 8 Os inquilinos dos FIIs são geralmente grandes empresas e instituições e;
- 9 Os custos de aquisições de FIIs são menores do que o custo de aquisição de imóveis físicos.

# As Desvantagens

Os fundos imobiliários também possuem algumas desvantagens e riscos:

**Risco Macroeconômico:** Por estarem ligados diretamente a setores predominantemente induzidos pelo crescimento econômico, os FIIs são sensíveis aos riscos decorrentes do baixo dinamismo macroeconômico, em especial, pelos efeitos sobre os setores em que estão empreendendo;

**Risco de Crédito:** Há o risco de redução da capacidade de pagamento dos locatários. Já na estratégia financeira há o risco de crédito associado ao não pagamento dos devedores numa carteira composta de títulos de dívida privada;

**Risco de Mercado:** O fundo que mantém aplicações em ativos financeiros, de origem imobiliária ou não, também pode sofrer alterações no valor de suas cotas e de seu patrimônio líquido em função de mudança nas condições de mercado. As cotas podem sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar desfavoravelmente a negociação pelo investidor que optar pelo desinvestimento;

**Risco de Liquidez:** Embora tenda a ser muito mais rápido exercer a venda de uma cota de fundo imobiliário do que de um imóvel propriamente dito, existe sempre a possibilidade de que o investidor não consiga vender suas cotas logo após a decisão de desinvestimento. O risco de liquidez está presente e aumenta, sobretudo, em momentos de estresse no mercado financeiro, quando os investidores tendem a se desfazer de suas posições em favor de ativos considerados mais conservadores;

**Risco de Vacância:** Corresponde ao risco de o imóvel encontrar-se desocupado por um período de tempo, impactando negativamente a rentabilidade do fundo até que um novo locatário seja encontrado;

**Risco do Preço dos Imóveis:** O risco de desvalorização de imóveis afeta diretamente os fundos que adotam a estratégia de desenvolvimento, e indiretamente os que adotam a estratégia de renda, já que a queda do preço dos imóveis tende a causar pressão baixista no preço dos aluguéis;

**Risco de Desenvolvimento Imobiliário:** Refere-se aos riscos subjacentes à incorporação de um imóvel, que são numerosos, como os relativos à burocracia cartorária, atrasos na obtenção de documentos e licenças, inclusive ambientais, riscos orçamentários, riscos de conclusão da obra, atrasos na construção, variações bruscas de preços das matérias-primas;

**Riscos de Propriedade:** Os riscos de propriedade referem-se às perdas por incêndio, inundação, políticas de zoneamento, possibilidade de desapropriação, e podem ser mitigados através de contratos de seguro do imóvel.

**Risco de Concentração da Carteira:** A concentração da carteira do fundo imobiliário potencializa os riscos a que ela está exposta. Por exemplo, um fundo concentrado em poucos locatários tem maior risco de vacância e aumenta a dependência da qualidade financeira de seus inquilinos, enquanto um fundo concentrado em apenas uma incorporação potencializa os riscos de desenvolvimento e de desvalorização dos imóveis;

**Risco Regulatórios e Jurídicos:** Por se tratar de um mercado ainda em transformação, é possível que surjam mudanças regulatórias e novas exigências que, embora tendam a melhorar este segmento da indústria financeira, podem gerar custos no curto prazo. Outro fator bastante comum é a divergência na interpretação das normas contábeis e tributárias, que poderia, eventualmente, tornar-se objeto de disputa jurídica e;

**Riscos do Setor Imobiliário e de Construção Civil:** A mudança de normativos regulatórios e tributários nos próprios setores imobiliário e de construção civil também podem gerar reflexos sobre as carteiras predominantemente compostas por ativos dos respectivos segmentos.



# PARTE 3

---

## A Estratégia De Investimento Dos Fundos Imobiliários





## Estratégia de Renda

A estratégia de renda consiste principalmente em proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio do recebimento do aluguel de imóveis pertencentes ao FII, que podem ser edifícios inteiros, parte deles, ou apenas andares. O fundo pode ser proprietário de apenas um imóvel, e nesse caso, ele é classificado como monoativo, e, paralelamente, possuir um ou mais locatários. Assim como outros contratos de locação, os contratos de aluguéis dos imóveis de propriedade dos FIIs estão sujeitos à Lei nº 8.245/91, que regula os contratos de locação residenciais e comerciais.

## Estratégia de Desenvolvimento

Esta estratégia consiste em investir na incorporação de imóveis visando proporcionar rentabilidade aos cotistas através de posterior alienação ou aluguel do imóvel. A participação no empreendimento pode ocorrer desde a aquisição do terreno ou em fase mais avançada do projeto imobiliário de uma incorporadora. O fundo pode, ainda, desinvestir antes de finalizado o projeto de construção ou adquirir terrenos para posterior permuta por unidades residenciais ou comerciais de incorporação imobiliária.

Tendo em vista o período de maturação da incorporação imobiliária, a rentabilidade patrimonial do fundo que adota a estratégia de desenvolvimento tende a ser menor no curto prazo. Embora a diversificação da carteira possa sempre potencializar os ganhos mesmo neste horizonte de prazo, o investidor que aplica em cotas desses fundos deve estar ciente de que os reflexos da maturação desse investimento no valor patrimonial das cotas requererão um prazo mais longo.



## Estratégia Financeira

Além de renda e incorporação, os fundos de investimento imobiliário podem adotar a estratégia financeira, investindo em títulos e valores mobiliários de renda fixa e variável de emissores que exerçam atividades preponderantemente permitidas aos FIIs e em títulos de dívida privada com lastro imobiliário. Entre os ativos em que os FIIs podem investir estão os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), cotas de outros FIIs, cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs) e de Fundos de Investimento em Participação (FIPs) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, cotas de fundos de investimento em ações setoriais, cujos emissores invistam exclusivamente no setor de construção civil ou no mercado imobiliário e títulos de dívida lastreados em crédito imobiliário: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), Letras Hipotecárias (LHs) e Letras Imobiliárias Garantidas (LIGs).



# PARTE 4

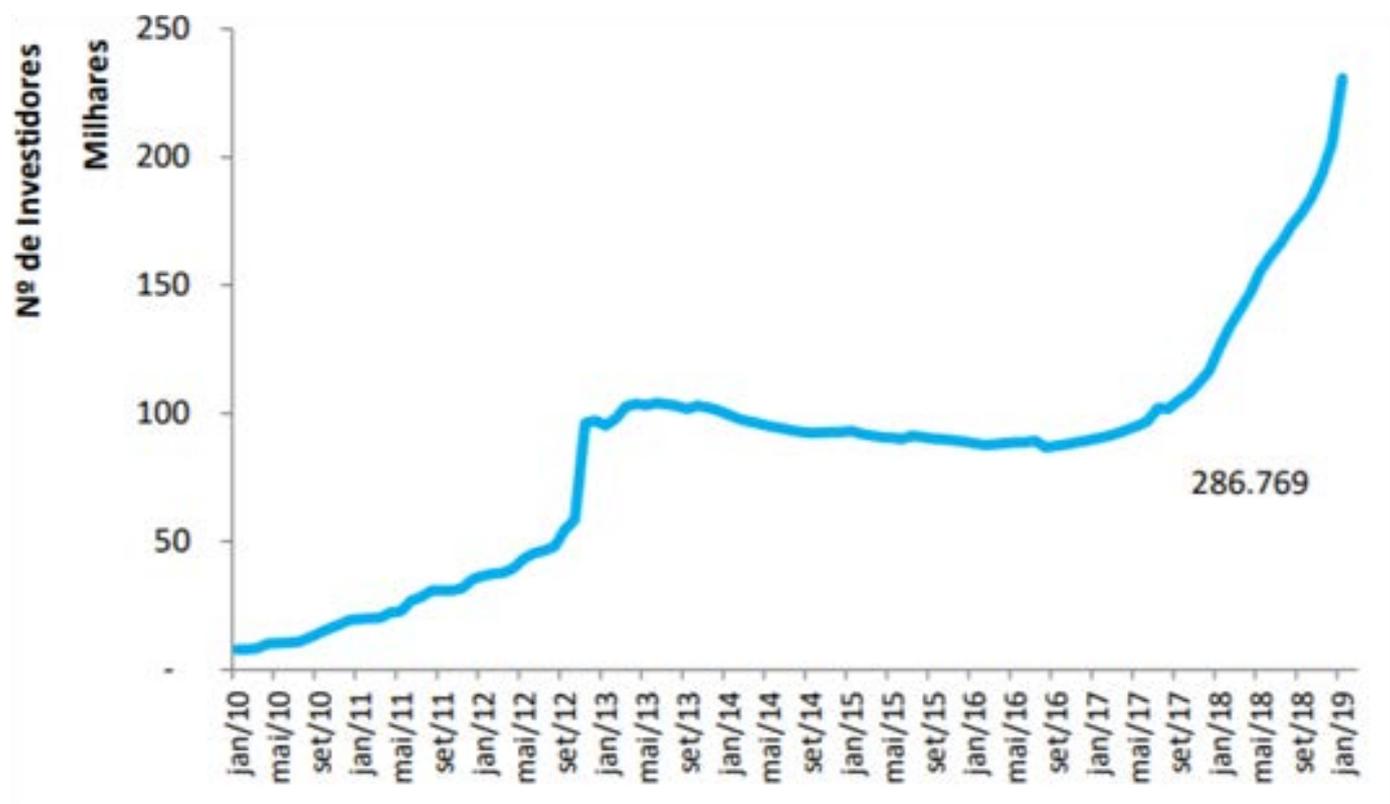
---

## Dados Do Mercado De Fundos Imobiliários No Brasil



O mercado de fundos imobiliários no Brasil está crescendo e já atinge a marca de mais de 200 mil investidores. Isso, sem falar do aumento consistente do valor de mercado, bem como no valor patrimonial das cotas dos fundos imobiliários, conforme mostra o gráfico 1:

## Gráfico 1: Número de Investidores



Fonte: B3

De acordo com o gráfico 1, o número de investidores, se assim a tendência permitir, aumenta de forma exponencial, o que mostra o quanto esse mercado nacional de fundos imobiliários possui potencial, sendo que o crescimento mensal, já chegou próximo de dois dígitos em alguns meses.

Ademais, o gráfico abaixo mostra uma comparação entre o patrimônio líquido dos fundos imobiliários versus o valor de mercado destes mesmos ativos:

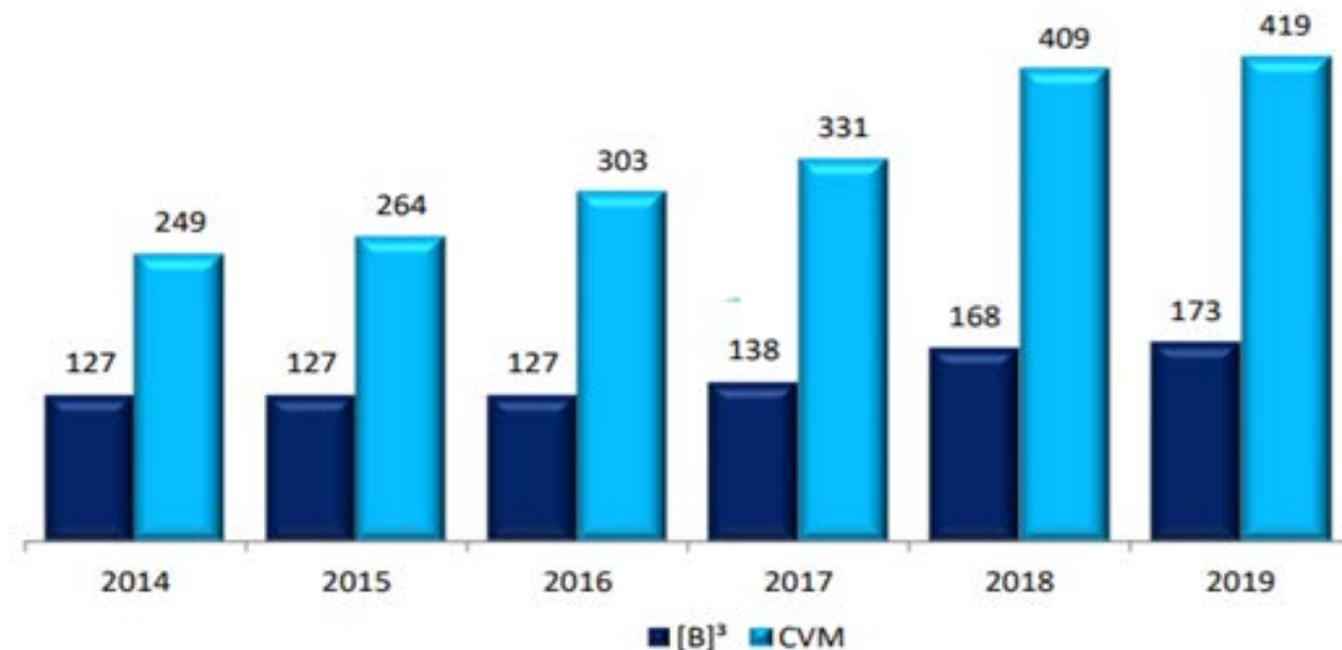
## Gráfico 2: Patrimônio Líquido X Valor de Mercado dos Fundos Imobiliários



Fonte: B3

No gráfico 2, pode-se ver uma comparação entre o valor patrimonial das cotas dos fundos imobiliários e o valor de mercado das cotas destes fundos que, juntos, englobam todo o mercado desta classe de ativo em bolsa de valores e balcão organizado. Observe que, em quase todos os últimos meses, com exceção do mês de outubro/2018, o patrimônio dos fundos imobiliários estava maior que o valor de mercado deles mesmos. Então, pode-se concluir que, os fundos imobiliários, durante a maioria dos 12 últimos meses, estavam sendo negociados com desconto, ou seja com valores de mercado menores que os valores patrimoniais. Isso pode ser um indicador que, em muitos casos, estes fundos imobiliários possam ser uma oportunidade de investimento para os investidores deste tipo de ativo.

### Gráfico 3: Número de Fundos Registrados na CVM e B3



Fonte: B3

No gráfico acima, pode-se ver que, mais uma vez, o potencial do mercado de fundos imobiliários no Brasil, não é algo para ser desprezado. Isso porque os fundos em análise na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a entidade que regula o mercado de capitais no Brasil, só aumentam ano a ano, mesmo que alguns deles não venham a ser negociados em bolsa de valores. Então, pode-se concluir que o mercado de fundos imobiliários nacional ainda tem muito potencial, sendo que para as entidades estruturadoras deste tipo de ativo, ainda é visto como uma alternativa de ativo financeiro.



# PARTE 5

---

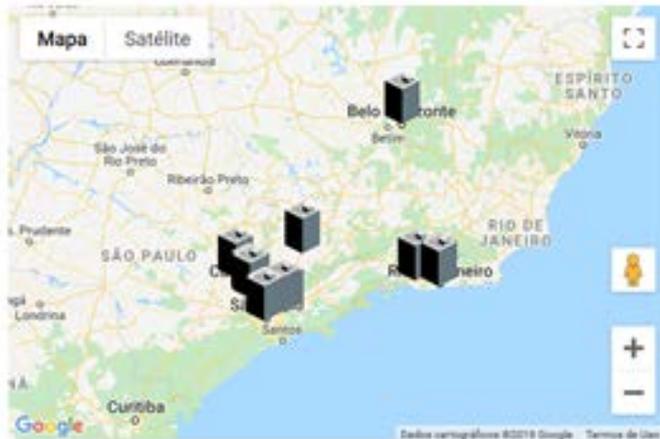
## **Passo A Passo Para Escolher Fundos Imobiliários**





Agora que entendemos melhor este tipo de investimento, chegamos ao capítulo mais aguardado deste e-Book. Vamos te explicar uma estratégia simples e vencedora que utilizamos para escolher fundos imobiliários com bons fundamentos para investir. Através desta estratégia você vai eliminar da sua lista todos os péssimos fundos imobiliários, diminuindo, drasticamente, as suas chances de fazer investimentos ruins.

A seguir mostraremos um passo a passo detalhado para a montagem de uma lista de interessantes fundos imobiliários.



## Passo 1 – Localização, Reputação do Gestor e Qualidade Construtiva

O local, onde o ativo imobiliário se encontra, talvez, seja um dos indicadores mais importantes para se analisar um ativo no mercado imobiliário. Isso porque é um forte fator de atração de inquilinos. Quanto melhor a localização, maior acesso a variáveis que contribuem, positivamente, com o empreendimento, tornando, assim, o aluguel e o preço de venda mais caros, beneficiando os cotistas deste ativo.

A reputação do gestor vem logo em seguida. É de suma importância a qualidade do gestor, pois é ele o responsável pela estratégia de investimentos imobiliários do fundo. Então, toda a experiência e o conhecimento técnico do gestor deverão ser levados em consideração ao avaliar um fundo de investimento imobiliário.

Por último, mas não menos relevante, tem-se a qualidade construtiva do empreendimento. O ativo imobiliário, logicamente, possui materiais que fazem sua composição, ou seja, a sua construção física. Assim sendo, é de grande valia saber quais materiais utilizados e quais características que eles oferecem ao empreendimento que o tornam mais atrativos para os locatários e possíveis compradores.

## Passo 2 – Rendimentos Constantes e Analisar o Dividend Yield (%)

Neste passo, vamos selecionar apenas os fundos imobiliários que têm distribuído rendimentos acima de zero em, pelo menos, 12 meses. Vamos excluir da nossa lista os fundos imobiliários que, por algum motivo, ficou algum mês sem distribuir rendimentos.

Esta informação você encontra na página de cada FII no site do Funds Explorer na seção Dividendos. Nesta seção, estão mostrados os dividendos distribuídos mês a mês.



O dividend yield representa o retorno mensal que este FII vai pagar, em rendimentos, em relação ao preço de mercado da cota. Por isso, neste passo, vamos excluir os fundos imobiliários, cujo dividend yield está abaixo de 0,7%.

Esta informação você também encontra no [Funds Explorer](#) em dois lugares: na seção de Dividendos de cada página de fundos imobiliários, ou na página de [Ranking dos Fundos Imobiliários](#).



## Passo 3 – Avaliar a Relação Preço/Valor Patrimonial

Antes de mais nada vamos entender os conceitos de Preço e de Valor Patrimonial. Preço é o valor negociado da cota do fundo imobiliário na bolsa de valores. Já o Valor Patrimonial é o valor do patrimônio líquido do fundo imobiliário dividido pela quantidade de cotas que este fundo imobiliário possui. Este índice, em geral, vai de 0,4x a 1,5x, sendo que, se este índice estiver acima de 1,0x, significa que o preço de mercado da cota é maior que o preço patrimonial da cota, sendo que o fundo imobiliário em questão está negociando com um prêmio no mercado. Caso contrário, se o valor de mercado da cota for menor que o valor patrimonial da cota, ou seja, o índice é menor que 1,0x, então, o fundo imobiliário em questão é negociado a um desconto no mercado.

Esta informação você também encontra no [Funds Explorer](#) em dois lugares: na parte superior de cada página de fundo imobiliário, ou na página de [Ranking dos Fundos Imobiliários](#).



fundsexplorer

Filt Ferramentas Contato

Ranking de Fundos

Todos setores (9) 13 selecionadas

CÓDIGO DO FUNDO	SETOR	PREÇO ATUAL	DIVIDENDO	DIVIDEND YIELD	PATRIMÔNIO LÍQ.	VPA	P/VP	PA
ABCPI1	Shoppings	R\$ 101,20	R\$ 0,45	0,41%	R\$ 905.334.993,90	R\$ 74,18	1,36	
ABCPI1	Shoppings	R\$ 101,20	R\$ 0,45	0,41%	R\$ 905.334.993,90	R\$ 74,18	1,36	
AEFII1	Outros	R\$ 174,40	R\$ 1,24	0,76%	R\$ 114.154.637,37	R\$ 151,70	1,15	
AGCXI1	Outros	R\$ 1.226,00	R\$ 8,50	0,71%	R\$ 432.880.658,99	R\$ 1.068,84	1,15	
ALMI11	Lajes Corporativas	R\$ 1.405,00	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 190.847.395,28	R\$ 1.716,61	0,82	
ALZRI1	Outros	R\$ 96,25	R\$ 0,66	0,69%	R\$ 97.055.824,76	R\$ 97,34	0,99	
ATSAI1	Shoppings	R\$ 110,50	R\$ 0,10	0,10%	R\$ 185.538.036,75	R\$ 108,17	1,02	



## Passo 4 – Avaliar a Cap. Rate

A taxa de capitalização imobiliária – Capitalization Rate ou Cap. Rate -, também, é um importante instrumento de avaliação no mercado imobiliário, sendo assim, relevante para a aplicação nos fundos imobiliários. Este indicador mede o quanto um imóvel rende vis a vis seu valor de mercado. Basicamente, existem dois tipos de cap. rate:

$$1 - \text{Cap. Rate} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido (NOI)}}{\text{Valor de Mercado do Ativo Imobiliário}}$$

$$2 - \text{Cap. Rate Ajustado (BR)} = \frac{\text{Receitas de Aluguel}}{\text{Valor de Mercado do Ativo}}$$

Veja que a diferença está no numerador, isto é, na parte de cima das proporções. No mundo, a primeira definição é a mais utilizada, enquanto, no Brasil, - por isso, o acrônimo BR - a segunda definição é mais utilizada.

## Passo 5 – Avaliar Vacâncias Físicas e Financeiras

Um passo que deve ser adicionado a nossa estratégia é a análise de vacância dos fundos imobiliários. Quando parte de um imóvel fica vago, a sua capacidade de geração de renda diminui e impacta nos rendimentos distribuídos aos cotistas. Isso é a vacância física, ou seja, é relacionada à espaços vagos, dada em porcentagem de metros quadrados vagos em relação aos metros quadrados totais disponíveis para locação ou área bruta locável (ABL).

Já a vacância financeira diz sobre o quanto, financeiramente, um imóvel está vago, perante sua capacidade de aluguel potencial. Se, por exemplo, a receita potencial de um imóvel é R\$ 100.000,00 e, devido a espaços vagos ou inadimplência de algum locatário, o empreendimento está recebendo R\$ 70.000,00, então, a vacância financeira é de R\$ 30.000,00 ou  $(R\$ 100.000,00 - R\$ 70.000,00)$  e, por isso, a relação, em porcentagem, da vacância financeira é 30%, isto é,  $R\$ 30.000,00 / R\$ 100.000,00$ .

Por isso, fique atento a estes dados e principalmente aos dados dos contratos de locação. Os dados de vacância você encontra no [Funds Explorer](#) tanto na página de cada fundo imobiliário como na página de [Ranking de Fundos Imobiliários](#)



CÓDIGO DO FUNDO	SETOR	PREÇO ATUAL	DIVIDENDO	DIVIDENDO YIELD	VACÂNCIA FÍSICA	VACÂNCIA FINANCEIRA	QUANTIDADE ATIVOS
XTED11	Lajes Corporativas	R\$ 6,51	R\$ 0,00	0,00%	100,00%	100,00%	1
TRXL11	Logística	R\$ 97,00	R\$ 0,43	0,44%	24,60%	37,00%	6
HGRE11	Lajes Corporativas	R\$ 156,39	R\$ 0,74	0,49%	17,70%	17,79%	20
BRCR11	Híbrido	R\$ 92,80	R\$ 0,41	0,43%	24,00%	15,30%	10
GRLV11	Logística	R\$ 109,50	R\$ 0,55	0,57%	9,10%	10,00%	1
KNRM11	Híbrido	R\$ 152,60	R\$ 0,74	0,49%	5,26%	9,39%	16
HOLG11	Logística	R\$ 158,71	R\$ 0,75	0,46%	4,00%	7,40%	11

Já os dados referentes aos contratos de locação você também encontra nos relatórios gerenciais que podem ser acessados através dos links na página de cada Fundo Imobiliário no [Funds Explorer](#) na seção de Comunicados.



## PARTE 6

---

# Como Calcular A Rentabilidade Dos Fundos Imobiliários?





A pergunta que todo investidor se faz ao analisar um investimento, é a rentabilidade deste investimento, não é mesmo? Você sabe, por exemplo, como calcular a rentabilidade de um fundo de investimento imobiliário?

Para calcular a rentabilidade de um fundo imobiliário, primeiro, temos que entender que há basicamente duas formas de ganhos nos fundos imobiliários: com a distribuição de rendimentos e com a valorização da cota.

Pela regulamentação dos fundos imobiliários, há a obrigatoriedade de distribuição, na forma de rendimentos, de no mínimo 95% dos lucros auferidos a cada semestre, com base no balanço semestral do FII. A maioria dos FIIs prefere distribuir os rendimentos mensalmente. No site do [Funds Explorer](#), o último dividendo/rendimento distribuído é mostrado na parte superior de cada fundo mobiliário. Na página de cada fundo imobiliário, na seção dividendos, você também pode encontrar o histórico de dividendos distribuído nos últimos meses.



Outro conceito muito importante relacionado ao cálculo de rentabilidade de um fundo imobiliário é o indicador *dividend yield*. Este indicador calcula o retorno que um investidor terá, em forma de rendimentos, comprando cotas de um determinado FII.



## Veja o exemplo a seguir para entender melhor como avaliar o dividend yield.

Vamos falar sobre dois investidores: Carlos e Felipe. Felipe comprou cotas de um determinado fundo imobiliário ao preço de R\$ 100,00 e recebeu no mês R\$ 0,90 por cada cota que ele possuía. Já o investidor Carlos comprou cotas de outro fundo imobiliário ao preço de R\$ 50,00 e recebeu no mês R\$ 0,50 por cada cota que ele possuía.

Agora eu te pergunto: quem obteve melhor retorno em rendimentos (dividend yield)? Para responder esta pergunta vamos calcular o *dividend yield* para cada investimento conforme fórmula abaixo:

$$\text{Dividend Yield} = \frac{\text{Rendimento Recebido}}{\text{Preço de Mercado da Cota}}$$

No caso do investidor Felipe, o *dividend yield* calculado é de  $(0,9/100) = 0,009$  ou 0,9%. No caso do investidor Carlos, o *dividend yield* calculado é de  $(0,5/50) = 0,01$  ou 1%. Sendo assim, Carlos obteve maior retorno no seu investimento.



Para completar a análise de rentabilidade dos fundos imobiliários, também é preciso levar em consideração a valorização da cota do fundo imobiliário no mês. Aproveitando o exemplo visto anteriormente, vamos supor que a cota do fundo imobiliário que o Carlos comprou agora está valendo R\$ 52,00 e que a cota do fundo imobiliário que o Felipe comprou agora está valendo R\$ 103,00. Para calcular a valorização vamos usar a seguinte fórmula:

$$\text{Valorização} = \frac{(\text{Preço Final} - \text{Preço Inicial})}{\text{Preço Inicial}}$$

No investimento do Carlos, a cota se valorizou  $(52-50)/50 = 0,04$  ou 4%. No investimento do Felipe, a cota se valorizou  $(103-100)/100 = 0,03$  ou 3%. Para cálculo da rentabilidade no mês, basta apenas somar os valores de dividend yield e valorização da cota. No fim, o investimento do Carlos teve uma rentabilidade no mês de  $(0,04 + 0,01) = 0,05$  ou 5% e o investimento do Felipe teve uma rentabilidade no mês de  $(0,03 + 0,009) = 0,039$  ou 3,9%



Mas não se preocupe, pois você não precisa ficar fazendo cálculos e mais cálculos para descobrir as rentabilidades dos fundos imobiliários. Todos estes dados e outros mais são, mensalmente, atualizados no site do Funds Explorer.

**Acesse o vídeo abaixo para maiores detalhes:**



Como calcular a Rentabilidade de um Fundo Imobiliário (FII)

15.829 visualizações



532



13



COMPARTILHAR



SALVAR





# PARTE 7

---

## **Tributação Dos Fundos Imobiliários**





## Pessoa Física X Pessoa Jurídica

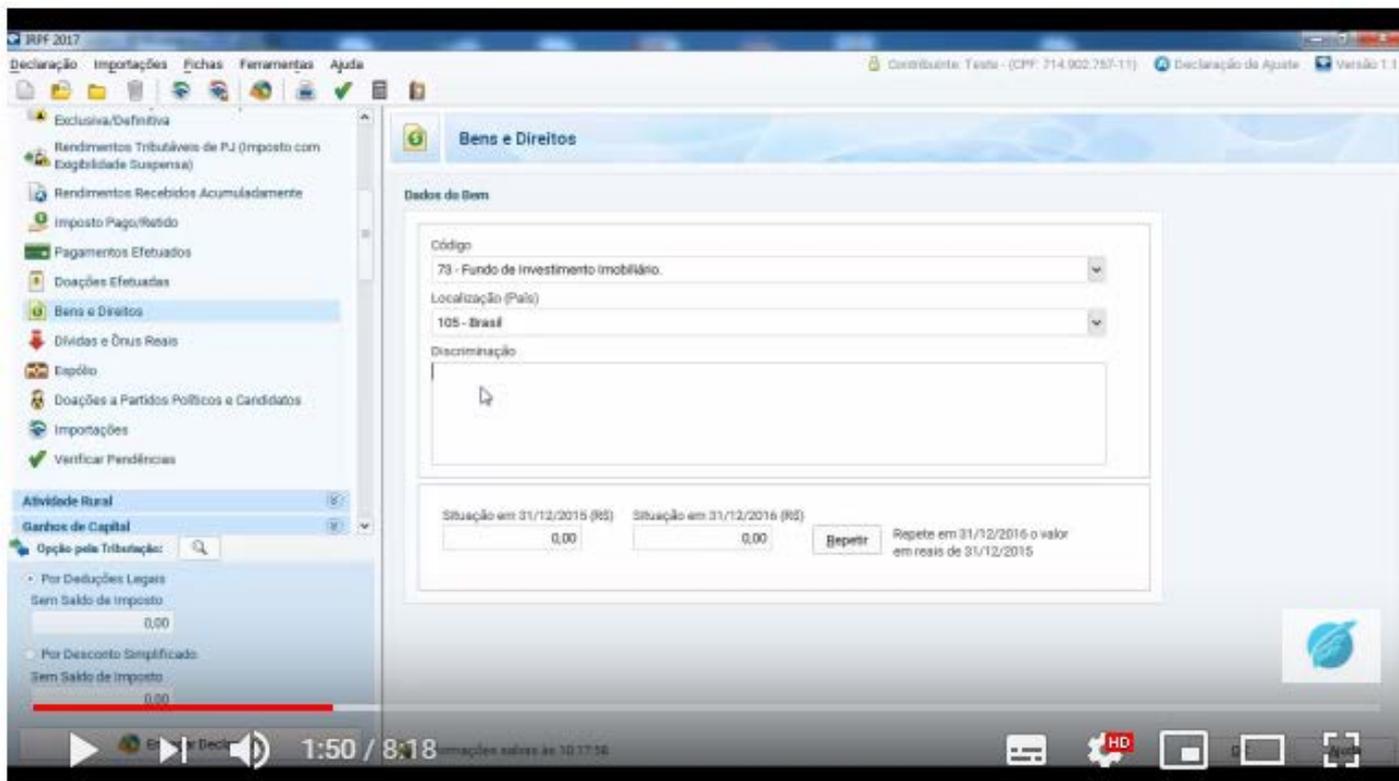
Em simples palavras, a tributação dos fundos de investimento imobiliário difere, sendo que para pessoas jurídicas é uma configuração e para pessoas físicas outra, a saber:

- **Pessoa jurídica:** Alíquota de 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital (Preço de venda da cota – Preço de Compra da cota) mais 20% de imposto de renda sobre os dividendos recebidos por cota e;
- **Pessoa física:** Alíquota de 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital (Preço de venda da cota – Preço de Compra da cota). Além disso, as pessoas físicas são isentas no recolhimento de imposto de renda sobre os dividendos se o FII, segundo a Lei 11.196/05, desde que:

1. O FII for negociado em bolsa de valores ou balcão organizado, ou em termos práticos, se o código estiver disponível no Homebroker;
2. Se o FII tiver, pelo menos, 50 cotistas e;
3. Se o beneficiário tiver menos que 10% das cotas do fundo imobiliário.

## Vamos a um exemplo prático:

Você desembolsou R\$15.100,00 na compra de cotas de um fundo imobiliário, incluindo-se as taxas. Ao vender estas mesmas cotas, posteriormente pelo valor de R\$ 18.500,00 você obteve lucro de R\$ 3.400,00. O imposto devido nesta operação será de R\$ 680,00 (20% de 3.400). Além disso, preparamos o vídeo abaixo para servir como guia de Declaração dos seus Fundos Imobiliários no Imposto de renda e te auxiliar nesta jornada:



### Imposto de Renda - Como declarar Fundos Imobiliários (FII)

11.372 visualizações

👍 571

💬 4

➦ COMPARTILHAR

📌 SALVAR

⋮



## PARTE 8

---

# Como Investir Em Fundos Imobiliários?





## Escolhendo uma Corretora de Valores Imobiliários

Basicamente, antes de tudo, você investidor(a) deve abrir uma conta em uma corretora de valores, seja vinculada a algum banco ou, totalmente, independente. Procure por corretoras transparentes, em que você possa acompanhar todos os seus investimentos e gerenciar ordens de compra e venda dos fundos imobiliários pela internet e por meio de um aplicativo de celular.

## Como Analisar seu Perfil de Investidor

Após a abertura de sua conta em uma corretora de valores, o investidor(a) deve, por intermédio de um questionário, qual perfil de investidor(a) a pessoa é, por exemplo:

- **Conservador** → Investe pouquíssimas quantidades, periodicamente, possui receios de investimentos mais estruturados, como renda variável, tendo maior preferência por títulos financeiros de renda fixa ou ativos que possuam alguma característica de recorrência na distribuição de rendimentos. Geralmente, alocam mais recursos em renda fixa, por exemplo, 100% em ativos de renda fixa.
- **Moderado** → Preferência mais diversa por investimentos, alocando parte dos recursos em renda fixa e parte em renda variável, por exemplo, ações de companhias abertas e fundos de investimento imobiliários. O investidor(a) moderado aloca parte de seus recursos em renda fixa como proteção ou liquidez, reserva de emergência para necessidades mais urgentes. Geralmente, costumam alocar 50% em renda fixa e 50% em renda variável.
- **Arrojado** → Aquele(a) que toma riscos. Preferência por investimentos em renda variável, gostando de produtos estruturados, por exemplo, derivativos de ações, podendo alavancar os ganhos com mais risco do que tipos de produtos de renda variável, inclusive. Geralmente, o investidor(a) arrojado loca 100% dos recursos em renda variável.



## Criando renda passiva

Como você investidor(a) adquiriu um fundo imobiliário, você se torna um cotista e, todo cotista deste tipo de fundo, possui direito de receber os rendimentos deste FII, ou seja, de receber os dividendos periódicos distribuídos pelo fundo imobiliário, seja no intervalo de tempo mensal ou semestral, além de possíveis distribuições extraordinárias dos rendimentos, como as amortizações que alguns fundos imobiliários fazem, a depender, logicamente, do tipo de operação em que o fundo está inserido, por exemplo, fundos imobiliários de gestão ativa distribuem o lucro das vendas dos ativos integrantes da carteira do fundo imobiliário, sendo que os cotistas recebem este lucro das vendas em forma de amortização.

Então, ao ter este direito, o cotista recebe estes dividendos periódicos em sua conta na corretora, via de regra, até o décimo dia útil de cada mês, sendo que estes dividendos – em geral, compostos pelos resultados, ou seja, pelo lucro líquido do fundo imobiliário - são recebidos por cota e líquidos de imposto de renda (IR) para a pessoa física.

Em suma, quanto mais cotas você investidor(a) adquirir, mais dividendos você receberá, proporcionando, ao longo do tempo, em um mecanismo de renda passiva, ou seja, recebimentos de rendas recorrentes por cota, além de contar com a valorização ou não do valor de mercado da cota do fundo imobiliário, gerando, uma taxa interna de retorno (TIR) (retorno da cota + rendimentos distribuídos) que pode, sem dúvida, ser interessante para suas necessidades e objetivos financeiros, além de, claro, alcançar a tão sonhada liberdade financeira.



## CONCLUSÃO

Agora que você já sabe a sequência de passos necessários que nós utilizamos para escolher fundos imobiliários, monte sua estratégia de investimentos e passe a ganhar rendimentos mensalmente. Você pode, inclusive, acrescentar mais passos a esta sequência, analisando outros indicadores que estão disponibilizados no [Funds Explorer](#) ou de acordo com as suas necessidades. Se você ainda não conhece o [Funds Explorer](#), cadastre-se agora e tenha acesso a esta maravilhosa ferramenta. A jornada apenas começou. Defina suas metas, elabore uma estratégia, parta para a ação e colha os resultados.

**Um Grande Abraço!**

*Jacinto Santos, MSc. CNPI*

*Carlos Peixoto, MSc.*



## DISCLAIMER

As informações aqui contidas são meramente indicativas, e não constituem nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, por parte da Fundsexplorer. Este material tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como análise de valor imobiliário, material promocional, oferta de compra ou venda, recomendação de investimentos, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. A equipe do Fundsexplorer não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas. As informações ora veiculadas não levam em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidade específicas de cada investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, e avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no prospecto e no regulamento de cada Fundo Imobiliário, antes de tomar uma decisão de investimento. A equipe do Fundsexplorer se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer do conteúdo deste material.



**funds**  
explorer



**ACESSE NOSSAS REDES SOCIAIS!**