

COMO INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

Vívian Medeiros



Bolsa Amiga

Este e-book é uma cortesia do blog

Bolsa Amiga



Siga-nos no Instagram:

[@abolsaamiga](#)

Data de publicação: setembro de 2022

Autora: Vívian Medeiros

É proibida a reprodução desse material no todo ou em parte sem o consentimento da autora.

Nenhuma parte desse livro constitui análise ou indicação de compra ou venda de ativos.

Quem é a autora?



Investidora de renda fixa desde 2012, Vivian Medeiros iniciou seus estudos sobre renda variável em 2020.

Desde então, descobriu uma paixão pelos fundos imobiliários. Atualmente ela busca sua independência financeira através desses ativos.

Apaixonada pela escrita, decidiu se especializar em redação para marketing digital e investimentos, se tornando redatora de blogs, e-books e portais da área de finanças e renda extra. Hoje, além de escrever para seus clientes, Vivian mantém o blog Bolsa Amiga, que visa levar conteúdo sobre educação financeira para quem mais precisa.

Vivian é formada em tecnologia da informação, com MBA em gestão empresarial e Mestrado em Modelagem Computacional.

Objetivo deste livro:

Este e-book foi desenvolvido com a ideia de te entregar os conhecimentos necessários para que você consiga comprar e vender uma cota de Fundo Imobiliário. Pode parecer pouco, mas será o suficiente para você descobrir como essa negociação é simples. A partir desse conhecimento, você será capaz de se aprofundar nos estudos dos fundos.

Leu o e-book e continuou com dúvidas? Fale conosco pelo direct do Instagram:

[@abolsaamiga](https://www.instagram.com/abolsaamiga)

01

O que são Fundos Imobiliários?

02

Tipos de FIs

03

Encontrando um FI

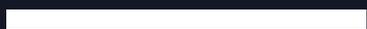
04

Requisitos básicos para investir em FIs

ÍNDICE

01

O QUE SÃO FUNDOS IMOBILIÁRIOS?



OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS TAMBÉM SÃO CHAMADOS DE FIIS



Os FIIs são fundos fechados voltados para *investimento em imóveis*. Ou seja, eles compram imóveis ou dívidas que possuem imóveis por trás, e ganha dinheiro:

- através do aluguel,
- com a compra e venda de imóveis,
- com o pagamento de quem pegou as dívidas,
- ou com o repasse das dívidas.

Os FIs são um produto ótimo para gerar *renda extra*. Eles são obrigados a pagar ao menos 95% de seus lucros semestralmente aos cotistas. Normalmente esses lucros são distribuídos em forma de *dividendos mensais*.



No início do investimento esses dividendos são centavos. Contudo, *criando o hábito de investir mensalmente*, você chegará a valores bastante consideráveis. Inclusive, é normal que os investidores usem os FIs para gerar renda mensal no período da independência financeira.

É importante entender também que todos os FIs possuem um *administrador* e um *gestor*. O administrador cuida da parte administrativa e contábil, enquanto o gestor é responsável por decidir os investimentos do fundo, cuidar dos aluguéis e por outros assuntos ligados a gerar ganho financeiro para o FI. Os administradores e gestores são obrigados a seguir o *regulamento do fundo*.

Como os FIs são *fundos fechados*, o investidor que possui cotas* do fundo não pode pedir resgate de dinheiro.

Imagine só: o fundo pega o dinheiro do cotista, compra um imóvel, e depois o cotista pede o resgate do seu dinheiro... O fundo não conseguiria vender esse imóvel com rapidez suficiente para entregar o dinheiro de volta ao cotista.

Por esse motivo só é possível "resgatar" o valor investido em FIs através da venda das cotas em *bolsa de valores*.



E, como todos os outros ativos negociados em bolsa, os fundos imobiliários também *sofrem com a variação de preços* de suas cotas.

Entretanto, quando o investidor conhece os FIs de sua carteira, essa variação de preços não se torna um problema. Em muitos casos, a desvalorização das cotas traz uma oportunidade para a compra de mais cotas.

*Cotas são as menores partes que você pode adquirir de um fundo imobiliário. Ou seja, ter uma cota indica que você possui um pequeno pedaço de um fundo.

02

TIPOS DE FIIS



BASICAMENTE OS FIIS SÃO DIVIDIDOS EM FUNDOS DE TIJOLOS E DE PAPÉIS



Essas duas categorias básicas se diferem nos seguintes aspectos:

Fundos de Tijolos

São fundos que investem ou em imóveis prontos, ou na construção de imóveis. Eles ganham dinheiro com aluguéis e venda.

Suas principais subclassificações são:

- Fundos de lajes comerciais;
- Fundos de logística;
- Fundos de shoppings;
- Fundos de desenvolvimento;
- Fundos híbridos.

Fundos de Papéis

Os fundos de papéis ou compram outros fundos imobiliários ou emprestam dinheiro através de CRIs, LCIs, LHs* ou qualquer outro instrumento de dívida que envolva imóveis.

Quando um fundo de papel é especializado na compra de cotas de outros fundos, ele é chamado de *Fundo de Fundos*.

Em um fundo de fundos, o gestor compra uma carteira de FIs e administra ela por você que é investidor.

Em fundos de dívida o gestor compra papéis de dívida, emprestando dinheiro para terceiros. Estes têm o compromisso de, no futuro, pagar essa dívida. É no pagamento da dívida que o fundo recebe o valor investido mais os juros combinado na contratação do papel.



*CRIs são Certificados de Recebíveis Imobiliários; LCIs são Letras de Crédito Imobiliário; e LHs são Letras Hipotecárias. Nos três casos são empréstimos lastreados em imóveis, ou seja, uma empresa pode fazer esses empréstimos para, por exemplo, comprar, construir ou reformar um imóvel

Agora vamos conhecer um pouco mais sobre cada subcategoria de FIs de tijolos!

Fundos de Lajes Comerciais

Também conhecidos como *fundos de escritório*, este tipo de fundo investe em imóveis com potencial de aluguel para setores administrativos de empresas. *São fundos bastante impactados pelos ciclos econômicos.*



Como as maiores empresas preferem fixar seus principais escritórios no eixo Rio - São Paulo, essas costumam ser as melhores localizações para um fundo de lajes ter imóveis. Principalmente na *Faria Lima*, uma avenida da cidade de São Paulo.

Fundos de Logística

Os imóveis desse tipo de fundo são principalmente *galpões logísticos*.



Com o crescimento do comércio eletrônico durante a pandemia, esse setor foi bastante beneficiado. Cada vez mais empresas buscam novos galpões para facilitar a entrega de seus produtos.

Nesse sentido, além desses fundos possuírem galpões construídos, é fácil encontrar fundos logísticos que também estão construindo novos galpões para venda ou aluguel.

Fundos de Shopping

São fundos que compram *shopping centers*.



Estes fundos são os que mais se parecem com uma empresa. Além do ganho com o *aluguel de lojas*, os fundos de shopping também ganham com o *excedente das vendas*, *aluguel de espaços*, *estacionamento* e *veiculação de propagandas* dentro dos espaços do shopping.

Cada shopping possui uma empresa administradora para cuidar dele. Faz parte dos gastos dos fundos de shopping o pagamento do serviço da administradora.

Fundos de desenvolvimento

São fundos cujo trabalho principal é *construir novos imóveis*.



Os fundos de desenvolvimento possuem riscos extras, pois durante uma construção pode haver muitos problemas, seja no terreno ou na construção em si.

A necessidade de vender os imóveis em construção para gerar seus rendimentos é outro risco próprio desse setor. Logo, fundos de desenvolvimento dependem mais do bom andamento da economia para garantir seus rendimentos do que aqueles fundos que vivem de aluguéis.

Fundos Híbridos

São fundos que *possuem diversos tipos de imóveis* em carteira.

Na data da escrita desse e-book é comum encontrarmos fundos híbridos compostos por lajes corporativas e outros tipos de imóveis. Essa estratégia *diminui o impacto dos ciclos econômicos* sobre o fundo.

No entanto, a existência de lajes em fundos híbridos não é obrigatória, e existem híbridos que misturam outros tipos de imóveis.

Quando for estudar esse tipo de fundo, verifique se o gestor tem conhecimento suficiente para administrar todos os tipos de imóveis.

Outros tipos de fundos de tijolos

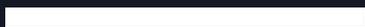
Existe ainda diversos outros tipos de fundos imobiliários de tijolos, menos populares. Alguns deles são:

- fundos de hotéis,
- agências bancárias,
- educacionais,
- industriais...

Cada um desses tipos possui suas próprias características. Antes de entrar neles, estude bem os pontos com influência sobre os *riscos e rendimentos* de cada fundo.

03

**ENCONTRANDO
UM FII**





A RESPOSTA SOBRE COMO ENCONTRAR UM FII NA BOLSA ESTÁ EM SABER O TICKER

O *ticker* é um código usado na bolsa de valores para identificar um ativo. Todos os ativos comercializados através de home broker possuem tickers, inclusive os fundos imobiliários.

Os tickers de FIIs são formados por *quatro letras acompanhadas pelo número 11*. Por exemplo: ALZR11, HGLG11, VISC11...

Para encontrar os fundos imobiliários, seus tickers, e até mesmo bastante material de estudo, existem alguns sites especializados nesse tipo de ativo, como:



www.fundsexplorer.com.br

www.mundofii.com

www.clubefii.com.br

Em especial, no site *undoFII* você encontra a lista de *Categorias de FIIs*. Entrando em cada item da lista você encontrará os fundos imobiliários de uma determinada categoria.

Por exemplo, para encontrar fundos logísticos, basta entrar na página de categorias de fundos imobiliários do site *undo FII* e clicar na opção "*Galpões logísticos*".

Clicando nessa opção você verá algumas informações sobre essa categoria e a lista de fundos que se encontram nela.

Em seguida, você escolhe o fundo para estudar e clica nele. No próprio *MundoFII* *você já irá encontrar várias informações sobre o fundo*. Mas, agora que você já conhece o ticker do FII que deseja estudar, pode buscar por ele em outros sites de informações de FIIs, como o *FundsExplorer* e o *ClubeFII*.

Anote essa dica:



Buscando pelo ticker mais a sigla RI no Google, você encontrará o site de relação com investidores do fundo imobiliário. No site de RI você consegue as informações direto da fonte mais confiável, que é o gestor.

04

REQUISITOS
BÁSICOS PARA
INVESTIR EM
FIIS

PASSO BÁSICO: TENHA RESERVA DE EMERGÊNCIA



Faz parte da educação financeira ter consciência da necessidade de se fazer *reserva de emergência* antes de começar a investir em renda variável.

Essa reserva te dará a tranquilidade para ver o sobe e desce de preços e não se desesperar. É no desespero que a maioria das pessoas perde muito dinheiro na bolsa, pois elas saem vendendo tudo, com medo de perder boa parte de seu patrimônio.

A reserva de emergência deve ser guardada em uma *aplicação segura e de fácil acesso*. São exemplos de aplicações com essas características:

- poupança,
- CDB de liquidez diária,
- Tesouro Selic.

QUANTO TER NA RESERVA DE EMERGÊNCIA?



O valor da reserva de emergência está relacionado ao valor dos seus *gastos mensais* e ao *seu risco* de precisar desse dinheiro.

Assim, a primeira etapa para descobrir quanto você precisa acumular para a reserva é saber o quanto você gasta por mês.

Em seguida, veja o seu risco:

- se você é funcionário público, multiplique o seu gasto mensal por 3;
- caso seja empregado CLT, é ideal ter ao menos 6 meses dos seus gastos na reserva;
- para os autônomos é indicado multiplicar o gasto mensal por 12.

Contudo, *esse risco é muito pessoal*. Se você é funcionário público, mas sofre com atrasos de salário regulamente, pode ser que ter 6 vezes o seu gasto seja mais seguro.

Da mesma forma, quem trabalha de carteira assinada ou é autônomo, mas possui certa segurança em seus ganhos mensais, pode começar a reserva com um valor menor.

Exemplo prático: um empregado CLT que tenha R\$2500 de gastos mensais deve ter R\$15mil em reserva de emergência.

PASSO 1: TENHA CONTA EM UMA CORRETORA

As corretoras são responsáveis por *intermediar a sua compra* de fundos imobiliários junto a bolsa de valores brasileira.

Existem diversas corretoras de fácil acesso. Algumas delas não cobram taxas de corretagem e custódia para fundos imobiliários, como:

- XP,
- Clear,
- Rico,
- NuInvest,
- ModalMais.

Entretanto, é importante destacar que o investimento em fundos imobiliários possui outros custos além da corretagem e custódia. Esses custos são:

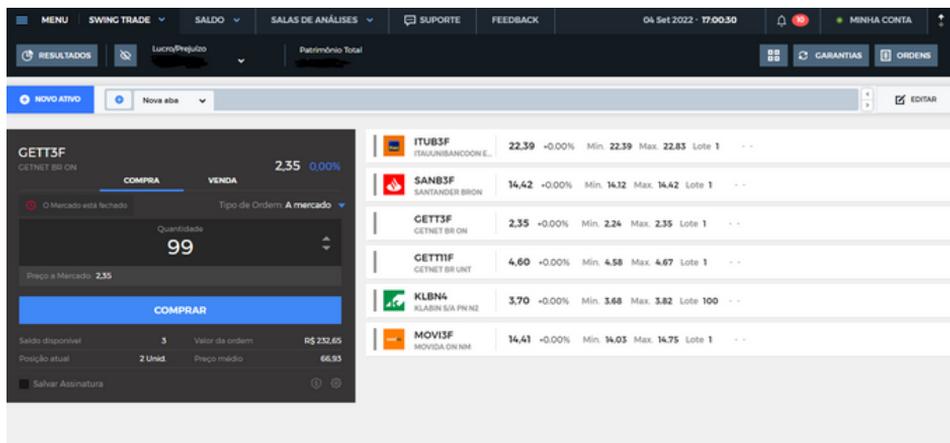
- taxa da B3,
- Imposto de renda na venda de FIs com lucro.

Os *dividendos* recebidos de FIs *são isentos de imposto de renda*.

PASSO 2: SAIBA USAR O HOME BROKER

O *Home Broker* é o sistema responsável por te permitir fazer operações na bolsa de valores pela internet. O seu acesso a esse sistema se dará através da corretora.

Para realizar compras por esse sistema é preciso ter *dinheiro na conta da corretora*. Então, antes de ir para o home broker comprar ativos, tenha a certeza que você possui dinheiro na conta.



The screenshot displays a Home Broker interface with a dark theme. At the top, there is a navigation bar with options like MENU, SWING TRADE, SALDO, SALAS DE ANÁLISES, SUPORTE, and FEEDBACK. The current date and time are 04 Set 2022 - 17:00:30. Below the navigation bar, there are tabs for RESULTADOS, Lucro/Prejuízo, and Patrimônio Total. A sidebar on the left shows 'NOVO ATIVO' and 'Nova aba'. The main area is split into two panels. The left panel shows a trading order for GETT3F (CETNET BR ON) with a price of 2.35 and a 0.00% change. It includes a 'COMPRAR' button and displays 'Saldo disponível: 3' and 'Valor da ordem: R\$ 232,65'. The right panel shows a list of securities with their current prices and changes:

Symbol	Price	Change	Min	Max	Lote
ITUB3F	22.39	+0.00%	22.39	22.85	1
SANB3F	14.42	+0.00%	14.32	14.42	1
GETT3F	2.35	+0.00%	2.24	2.35	1
GETT1F	4.60	+0.00%	4.58	4.67	1
KLEN4	3.70	+0.00%	3.68	3.82	100
MOV13F	14.41	+0.00%	14.03	14.75	1

Exemplo de Home Broker: Home Broker da Clear



Para comprar um FII no Home Broker é preciso abrir uma *Boleta de Compra* e informar no mínimo o *valor* que você deseja pagar e *quantas cotas* deseja comprar.

Para vender uma cota de FII, abra uma *Boleta de Venda*. As informações mínimas para a venda de FII também são o *valor* que você deseja ganhar na venda e a *quantidade de cotas* que serão vendidas.



Tanto na compra como na venda, a operação se dará quando chegar a sua vez na fila e aparecer alguém querendo fazer negócio no preço definido por você.

PASSO 3: ESTUDE OS FIIS



Esse passo pode andar em conjunto com os 3 anteriores. *Quanto mais você estudar, mais seguro ficará em seus investimentos!*

É importante conhecer sobre *economia* e as *características de cada setor imobiliário*. Isso te dará uma visão de para onde um fundo imobiliário pode ir.

Você tem dificuldades nesse estudo? Então, vem estudar no Grupo de Estudos de FIIs do blog Bolsa Amiga!

Além de poder seguir os estudos pelo grupo, todas as informações importantes discutidas nas mensagens são organizadas no blog. Para acessar essas informações acesse:

www.bolsaamiga.com.br/estudos-de-fiis



Bolsa Amiga

**Que tal nos ajudar a manter
esse projeto?**

Faça um pix para a chave:

blogbolsaamiga@gmail.com