

5.1 O que são e como funcionam os FIIs

Falo meus caros, sejam extremamente bem-vindos a mais uma aula. Hoje nós vamos falar dos FIIs, ou fundos de investimento imobiliário. Os FIIs fazem parte da metodologia de verdade, com a função de construir, de crescer patrimônio ao longo do tempo e, principalmente, de gerar renda passiva. E ele faz isso focado principalmente no longo prazo. Assim como toda a renda variável, quando você investe num FII, logo no curto prazo, você já começa a receber sua renda passiva, no médio prazo também. Porém, o grande foco é o acúmulo desse patrimônio, para gerar, assim, uma renda passiva considerável no longo prazo, mais uma vez, assim como toda a renda variável. E nessa aula aqui, você vai entender o que é um fundo de investimento imobiliário e exatamente como ele funciona. E para isso, a gente vai dividir em três partes um FII, e você vai entender aqui, em três fundamentos básicos de como funcionam um FII.

O primeiro deles é você entender que o FII é um ativo, ou seja, é um investimento, ativo é algo que você deposita ali um patrimônio, e que gera mais patrimônio ao longo do tempo. O FII faz isso a partir do recebimento do aluguel e da valorização dos imóveis que estão contidos, ou ativos imobiliários, que estão contidos ali dentro do FII que, conseqüentemente, valoriza a cota do FII. Mas a gente vai chegar lá, o que você precisa entender, é que o ativo é um FII, o FII é um ativo o qual você deposita um patrimônio e ele gera um crescimento do patrimônio ao longo do tempo. E aí, como você faz parte disso? Como você se beneficia? Como você adquire um FII? Um fundo de investimento imobiliário, assim como a ação, é listado na bolsa de valores. Mas diferente de uma empresa, o qual você se torna sócio comprando uma ação, no caso do FII, você compra uma cota. Então, você se torna cotista daquele fundo de investimento imobiliário. E, da mesma forma que uma ação, você adquire com essa cota, o direito de receber parte do lucro, da renda vinda desses fundos de investimentos imobiliários. Então, da mesma forma como a ação funciona para você adquirir, o FII também funciona, você vai adquirir diretamente ali da sua corretora, comprando diretamente com o código do FII.

Uma vez que você sabe que ele está listado na bolsa de valores. Isso revela algumas coisas aqui pra gente, a primeira é que ele é um fundo fechado, ou seja, não é aquele tipo de fundo, que você já deve ter ouvido falar, de fundo de investimento em ação, fundo multimercado, que são fundos abertos, que cada vez entra mais dinheiro, e os gestores têm que se virar para administrar e gerir da maneira com que eles acharem melhor.

Em um fundo de investimento imobiliário não é assim. Quando você está comprando uma cota de um FII na bolsa de valores, você está comprando de outra pessoa. Essas cotas são negociadas entre as pessoas, dentro da própria bolsa de valores. Então, não está entrando mais patrimônio dentro do FII. O gestor não precisa fazer nenhuma alocação arriscada, tomar nenhuma decisão muito forçada pela entrada de capital, que é um dos fatores que prejudicam muitos fundos abertos, que são fundos de ações, fundos multimercados, e fazem com que a performance desses fundos seja extremamente negativa na maioria dos casos. Mas, voltando aqui para o FII, é importante dizer então, que ele é um fundo fechado que você adquire através da bolsa de valores. Você compra pela sua própria corretora, e como ele funciona? Em uma primeira emissão, ou seja, quando esse ativo foi fundado, ele foi buscar este capital lá na Bolsa de Valores, que é a primeira vez a gente chama de

emissão primária, quando o FII foi fundado, ele falou: Olha, vou ter um milhão de cotas aqui, cada um custando o real. Então esse ativo adquiriu ali um milhão de reais, com esse dinheiro, é claro, fazendo uma suposição aqui bem simplista, para meios de didática. Com esse 1 milhão adquirido, este ativo ele adquire imóveis, ou ativos ligados a imóveis. Então, um FII, ele obrigatoriamente tem que ter a maior parte do seu capital, a grande parte esmagadora do seu capital, investida em imóveis, diretamente, em um prédio, um galpão logístico, um galpão industrial ou alguns ativos que sejam diretamente ligados a imóveis, como CRI que é um comprovante de recebíveis imobiliários, certificado de recebíveis imobiliários, ou LCI que é uma letra de crédito imobiliário, ou até cotas de outros FII que acabam sendo investimento ligados a imóveis também. Tem um asterisco em títulos públicos, porque estes FIIs, eles podem ter parte do capital em títulos públicos como se fosse uma reserva, enquanto ele não está adquirindo novos imóveis, enquanto ele não está depositando aí em ativos ligados a imóveis. Esse dinheiro pode não precisar ficar parado em uma conta, pode ficar ali em títulos públicos, mas tem que ser uma porcentagem bem pequena desse capital.

E o FII faz tudo isso. Ele faz isso, adquire esse recurso, investe ele em imóveis, através de uma gestão profissional. Ou seja, você tem um administrador, que faz toda administração deste e de todos esses processos. Abaixo dele, você tem um gestor, esse gestor, que é uma empresa, toma as decisões, de quais imóveis comprar, negociação com os inquilinos, e renovação dos imóveis e assim por diante. Então toda essa gestão é feita por uma gestão profissional. E aqui nós já vemos os três elementos que eu citei, e nós vamos trabalhar nesses três elementos até o final do módulo de FIIs. Então é muito importante você absorver isso, que é: ativo, que investe em imóveis através de uma gestão profissional. Essas são as três palavras chave para um FII: ativo, gestão profissional, e imóveis.

Beleza? O que acontece então? Como esse retorno agora chega em você? Já entendi como o FII funciona. O que acontece a partir de agora, é que esses imóveis, eles são colocados para diversos inquilinos. Na grande maioria das vezes, esses inquilinos são empresas, na maioria esmagadora das vezes, porque quando a gente está falando de FII, está falando de imóveis gigantescos, de imóveis muito consolidados em grandes áreas, em grandes galpões logísticos, grandes shoppings etc. Então, os inquilinos são pessoas jurídicas, são empresas, essas empresas, elas pagam aluguel para estar presentes nesses imóveis. Esses aluguéis são pagos para o FII, para o próprio ativo, para o FII em si. Quando esse aluguel é pago para o FII, e esse dinheiro chega no FII, chega uma parte importante do entendimento do que é o Fundo de Investimento Imobiliário, que é a distribuição desses aluguéis. A partir do momento que esse dinheiro pago pelos inquilinos chegou ali no FII, dentro do ativo, chegou ali na gestão, onde a gestão vai poder fazer alguma coisa com aquele dinheiro, o FII é obrigado a distribuir no mínimo 95% do resultado daquele período, ou seja, de todo o aluguel, que chegou menos as despesas que o FII teve, com pessoas, algum imóvel que esteja aí com vacância, então pagando alguma coisa em relação a algum imóvel. Mas o resultado final, no mínimo 95% tem que ser distribuído. Por que isso aqui é importante entender? Porque isso difere muito um FII de uma ação. Uma ação, ela não tem essa obrigatoriedade. Uma ação pode decidir reter a maior parte do capital para investir em outros projetos, para expandir, para tentar adquirir outras empresas. Enquanto o FII não tem essa flexibilidade. Tudo isso tem um lado bom e um lado ruim. O lado bom é que o FII vai pagar uma renda passiva de maneira recorrente. A maioria esmagadora dos FIIs da bolsa paga todos os meses. Então, você tem um FII, todo mês você vai receber renda passiva da

conta. Outro ponto positivo, dessa maneira de funcionar, é que o risco de um FII é menor, porque você não tem o risco de alocação de recursos. Em uma ação, um CEO de um comitê executivo de uma empresa, pode decidir reter os dividendos para fazer um investimento que pode ser arriscado, que pode te prejudicar. No FII eles não têm essa possibilidade. Chegou o dinheiro, tem que distribuir para você, cotista, como provento, que a gente chama aqui no FII, que é semelhante ao dividendo. Então, 95% desse resultado, ele retorna aqui para você investidor, também através da corretora caindo lá na sua conta, e aí fica como provento registrado na sua conta. Então, esse é o resumo de como funciona um FII aqui. É um ativo, que investe em imóveis, através de uma gestão profissional.

E aí o último ponto aqui importante de dizer é, como eu disse, os FIIs são negociados na bolsa de valores, você está sempre comprando de outra pessoa. Agora, se você está sempre comprando de outra pessoa, então, não entra dinheiro a mais em um FII por conta disso. E ele também tem que distribuir quase tudo que ele adquire, como aluguel ele tem que pagar como provento. Como esse FII cresce, como ele compra novos imóveis, como ele se expande ao longo do tempo? Ele faz isso através de emissões secundárias, ou seja, ele joga mais cotas no mercado. Como eu dei o exemplo lá no início, que colocou um milhão de cotas no mercado por um real cada um. Então, ele tinha um milhão ali para investir em imóveis, comprou seus imóveis, os seus imóveis estão indo bem e o gestor do fundo pode fazer assim, principalmente voltado ali que o administrador do fundo, pode falar assim, olha eu, a estratégia está dando certo, eu quero adquirir mais imóveis, então eu vou jogar mais 1 milhão de cotas no mercado, com mais um real para cada um, e adquirir assim mais um milhão de reais. É o que a gente chama de emissão secundária. Isso faz adquirir dinheiro para o FII, e aí o gestor do FII poder comprar mais imóveis, e assim expandir ao longo do tempo. Um detalhe importante, que a gente vai citar novamente mais para frente, é que quando você já é cotista do FII, quando eles fazem essa emissão secundária, ou seja, quando ele emite mais cotas para o mercado, você tem preferência em adquirir essas cotas, para você está participando da expansão desse FII.

Beleza? Então essa é a forma do FII expandir, do FII crescer ao longo do tempo. Agora que você já sabe exatamente como funcionam os FIIs, o que ele é exatamente, exatamente como ele funciona. Como ele investe, como ele paga o aluguel, como esse aluguel chega até você, como você compra. Você já sabe tudo isso. Talvez você esteja se perguntando ainda, por que investir em FII? Quais são as vantagens e quais são as desvantagens? Mesmo que você já tenha se convencido a investir em FII, é importante você entender os principais aspectos, tanto positivos, quanto negativos, para você começar a desenhar a ideia de incluir esse ativo dentro da sua carteira, que é a parte fundamental da sua carteira, seguindo a metodologia de verdade, então aqui vai uma lista de algumas vantagens e desvantagens.

A gente começa pela principal vantagem, que é o resultado histórico. Todo o investimento a gente se baseia para incluir dentro da metodologia de verdade, no histórico, como ele performou através do tempo e os FIIs performaram muito bem, tanto no Brasil quanto os seus semelhantes, que são os REITs, Real Estate Investment Trust, que são investimentos que também investem em imóveis, porém, lá nos Estados Unidos, os REITs também performaram muito bem. Eu estou falando dos REITs, porque eles possuem muito mais tempo de existência, então a gente consegue ter uma robustez maior, uma análise melhor. Os FIIs são recentes, nesse período recente que eles existem, eles performaram muito bem, mas os seus semelhantes no mundo inteiro, acabam performando muito bem

também, o investimento em imóvel acaba, de maneira geral, performando extremamente bem ao longo do tempo, por ser um ativo de valor e que gera valor. Uma empresa e um imóvel, eles geram valor, de fato, não é uma especulação.

Seguindo. Nós temos a isenção de impostos, aqui a gente está falando do provento. Então, o provento, a distribuição desse aluguel que chega em você, você não paga absolutamente nada de imposto de renda. Você vai pagar, somente se você vender uma cota, tendo lucro em relação ao dinheiro que você comprou. Uma regra específica que a gente fala dentro do módulo, que a gente fala especificamente sobre imposto de renda. Mas como a grande vantagem dos FIs é a renda passiva, nessa renda passiva, você é totalmente isento de imposto de renda, o que é uma baita vantagem.

Na sequência, a gente tem a simplicidade. O FI é extremamente simples de você investir. Você vai lá na bolsa de valores comprar uma cota, pronto, você está investindo em dez imóveis, recebendo aluguel de dez imóveis ao mesmo tempo, de maneira extremamente prática.

Seguindo. Renda passiva, a principal característica do FI, você investindo em um FI, todos os meses você vai ter um dinheiro caindo na sua conta, que é a renda passiva vinda desses aluguéis.

Seguindo. A ausência de burocracia, aqui eu coloquei, principalmente comparado com o imóvel, às vezes, a gente faz essa comparação, vale a pena mais investir em um imóvel ou em um FI? Se você for falar de geração de renda passiva, com certeza a resposta vai ser que a melhor opção é um FI. Porque além de todas essas vantagens que eu coloquei aqui, na isenção de Imposto de Renda, por exemplo, que o imóvel não tem, não pagamento de aluguel, tem uma grande diferença na ausência de burocracia. Quando você vai comprar, transferir imóvel, e receber aluguel, tem um monte de trâmite ali no meio. Um FI não, você entrou na corretora, comprou um FI, todo mês, caiu a renda passiva na sua conta sem nenhum grande esforço, sem nenhuma grande burocracia. Então é realmente bastante simples.

Outra vantagem é o baixo capital. Você pode começar a investir com 200 reais, tem FIs de 150, de 50, de 100 reais. São realmente bem baratas as cotas. O que faz você também reduzir o risco. Você começando a investir com pouco dinheiro, conhecendo o ativo primeiro, você não precisa, por exemplo, um imóvel, você comprar um imóvel de 200 mil para começar a receber aluguel, de até um valor maior que esse, aqui, no FI não, você pode começar com bem pouco, entendendo como funciona, crescendo essa renda passiva, ao longo do tempo, sempre começando com baixo capital.

Tem também uma alta liquidez. Então, mais uma vez, comparando com o imóvel, um imóvel, às vezes você fica meses, anos para conseguir vender o imóvel, para conseguir repassar aquele imóvel. No caso de FIs não. Caso você precise desse dinheiro, você consegue vender de uma hora para outra, lembrando mais uma vez que não é o recomendado. Quando se investe em FI, você está investindo para o longo prazo, então o objetivo é manter esses ativos dentro da sua carteira, o maior tempo possível e, principalmente, reinvestir esses dividendos, no período de acumulação de capital. Quanto mais você reinvestir os dividendos que você está recebendo, mais rápido você vai crescer o seu patrimônio, e mais rápido, você vai crescer sua renda passiva, até que você chegue em

um ponto, que você fale, Beleza, agora assim eu vou parar de reinvestir esse dividendo, e vou começar a utilizar, porque já gera uma renda passiva que está de acordo com o meu objetivo.

Na sequência diferencial competitivo, quando você investe em um FII, você está investindo em imóveis que tem um grande diferencial. Você investe em grandes laços corporativos, que estão em localizações muito boas, investe em galpões logísticos, que também tem um diferencial, são estruturados exatamente para isso, em zonas estratégicas. É diferente de você comprar um imóvel residencial, um imóvel residencial não tem um grande diferencial. Todos os imóveis do bairro vão ser parecidos. Então, ter um FII acaba te protegendo em relação a isso também. E aí nós temos dois pontos que seriam desvantagens, pontos que, a gente poderia dizer como ponto negativo.

O primeiro deles é a necessidade de emissões para crescer, que é exatamente aquilo que eu disse anteriormente, a ação, enquanto ela pode crescer por conta própria e reinvestindo o lucro, um FII não, ele obrigatoriamente tem que fazer novas emissões para crescer. Se o FII ficar sempre pagando dividendos, ele sempre vai ficar ali com o mesmo. Se ele ficar a pagar dividendos e não emitir novas cotas, se ele ficar mantendo com a mesma quantidade de imóveis, ele vai se manter do mesmo tamanho. Não vai se valorizar tanto ao longo do tempo, o que vai causar a valorização da sua carteira nesse caso, vai ser essa renda passiva, vai ser o seu reinvestimento desse dividendo para você ter cada vez mais cotas desses FIIs. E o último ponto é a indisponibilidade do uso do imóvel. Então, claramente, quando você investe um FII, comparado, mais uma vez, quando você investe um imóvel, que foi o caso que a gente usou para algumas comparações, um imóvel você pode usar ele a hora que você quiser, se você tem o imóvel, se não tiver um inquilino lá, você pode utilizá-lo. Nos FIIs não, nos FIIs você não pode chegar lá num prédio na Faria Lima, que você tem uma cota, e falar que você quer estar presente lá em um quarto, você não pode isso, é um investimento realmente voltado para você ter parte desse imóvel, somente a fim de receber a renda passiva, e nunca a fim de utilizar este imóvel.

Resumão então desta aula inicial, sobre os fundos de investimento imobiliário. Primeiro, o FII é o ativo de renda variável, e funciona como um fundo fechado. Então, lembra daquilo, quando você está comprando um FII, você está comprando de outra pessoa, você não está adicionando mais dinheiro ali dentro. A não ser quando há uma emissão, ele investe em imóveis, ou ativos ligados ao mercado imobiliário. Então, mais uma vez, ele investe diretamente em um prédio, em um galpão, em um shopping, ou em CRIs, LCIs, ou cotas de outros FIIs, que são investimentos que também estão diretamente ligados a imóveis. Vocês vão ver mais pra frente, como é essa divisão de FIIs que investem somente em imóveis físicos e FIIs que investem nesses outros títulos que são ligados a outros imóveis. A única exceção são os títulos públicos, que têm que ser uma pequena porcentagem, só a critério de usar como uma reserva, ou como o local momentâneo para deixar parte do capital, antes de adquirir um outro imóvel, ou alguma coisa desse tipo. É administrado por profissionais. Então ele tem uma gestão profissional. Aqui é importante você entender que é autonomia, ela se mantém, nesse caso aqui. Por quê? Porque essa gestão profissional faz parte do FII como um todo. Você está adquirindo uma cota de um investimento. Você não está entregando o seu dinheiro para um gestor investir conforme ele queira, e ter conflito de interesse, aqui não, o FII tem um regulamento muito bem definido, e ele conta com um histórico de resultado muito sólido, para você selecionar aquele administrador e aquela gestão, e possui taxas extremamente pequenas.

Então, mantém-se o princípio da autonomia, que, mesmo sendo um fundo, por ser principalmente um fundo fechado, e por funcionar de fato como investimento, onde você investe diretamente no ativo. Vai ter um caso que acaba ferindo o princípio da autonomia, mas esse caso a gente vai excluir, quando for fazer a nossa seleção dos melhores FIIs. Tem suas cotas negociadas na Bolsa de Valores, distribui 95% dos resultados, no mínimo. O FII é um ativo, um resumão, um ativo que investe em imóveis, através de uma gestão profissional, as três palavras-chave, excelente para o longo prazo. Essa foi a nossa primeira aula aqui, em relação a fundos de investimento imobiliário. Agora, na sequência, nós vamos entender cada um desses critérios, baseado nessas três palavrinhas que eu citei, pra gente saber selecionar os melhores FIIs, que vão fazer parte da nossa carteira de investimentos. Te espero na próxima aula. Até lá, estamos juntos. Aquele abraço.