

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

- Definição
- Surgimento
- Tributação
- Tipos de FIs
- Vantagens
- Mercado para FIs
- Fatores Macroeconômicos
- Fatores de Risco

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Definição

- É o instrumento financeiro mais eficiente para todo tipo de investidor que queira investir em imóveis, seja no desenvolvimento de empreendimentos comercial e residencial, ou em imóveis prontos para aluguel;
- Fundos de Investimento Imobiliário são caracterizados pela comunhão de recursos para aplicação em empreendimentos imobiliários, constituídos sob a forma de condomínio fechado e com prazo determinado ou indeterminado. Foram criados pela Lei 8.668.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Definição

- Regulamentados pela Instrução CVM n° 472 de 31/10/08, os FII's podem adquirir títulos e valores mobiliários - CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários), LCI (Letra de Crédito Imobiliário) e LH (Letra Hipotecária) - ou até mesmo, comprar cotas de outros fundos imobiliários;
- O retorno da aplicação pode ser pela distribuição de resultados mensais de receitas de aluguéis, da venda de ativos do fundo, venda das cotas no mercado secundário, e quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Surgimento

- O fundo de Investimento Imobiliário foi criado nos Estados Unidos na década de 60, e foram denominados de REIT (Real Estate Investment Trust). Hoje tem volume total de USD 270 bilhões em mais de 140 fundos diferentes.
- No Brasil, os fundos imobiliários foram criados em Junho de 1993, sendo regulamentados pela *Comissão de Valores Mobiliários (CVM)*.
- Atualmente, existem mais de 90 fundos imobiliários com um patrimônio total em torno de R\$ 6 bilhões, e com grande potencial.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Tributação

Devido à importância do setor imobiliário na economia do país, o governo incentiva os fundos imobiliários através da *isenção de impostos* sobre sua receita operacional. Porém, para ter este benefício, o fundo precisa seguir os requisitos da Lei 9.779/99:

- 1) Que o Fundo distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu lucro auferido aos quotistas;
- 2) Que o Fundo não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Tributação

Imposto de Renda para Pessoa Física e Jurídica

- Os cotistas Pessoa Física são isentos de IR sobre os dividendos pagos pelo FII, apenas com as seguintes condições:
 - Nenhum cotista possua mais do que 10% das cotas do fundo
 - O número de cotistas no fundo, deve ser no mínimo 50
 - As cotas do fundo devem ser negociadas em bolsas de valores ou em mercado de balcão organizado
- Os cotistas Pessoa Física só pagarão imposto na venda das cotas ou no encerramento do fundo. *Imposto de 20% sobre a valorização da cota.*
- Os cotistas Pessoa Jurídica são tributados com alíquota de 20% sobre os rendimentos distribuídos pelo FII e na venda das quotas.
- Para o investidor estrangeiro, há incidência de IOF caso retire seu investimento em menos de um ano.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Tributação

Declaração de Imposto de Renda

- Os cotistas Pessoa Física e Jurídica só pagarão imposto na venda das cotas ou no encerramento do fundo. Imposto de 20% sobre a valorização da cota.
- Se for a liquidação do fundo, o imposto é recolhido na fonte, caso o cotista efetue a venda de suas cotas, é responsável pelo recolhimento, caso haja ganho de capital:
- Está sujeito às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável:
 - Via DARF, no último dia do mês subsequente ao mês da venda, sob o código de recolhimento 6015;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Tipos de FIs

1. Renda de Aluguel - tem como objetivo fazer a aquisição de imóveis prontos e distribuir a renda proveniente dos aluguéis. Esse tipo de fundo representa 80% dos FI's registrados no mercado;
2. Desenvolvimento Imobiliário - tem como objetivo a incorporação de empreendimentos imobiliários residencial, comercial, shopping center e galpão, ou aquisição de participação em SPEs (Sociedade de Propósito Especifico);
3. Títulos Imobiliários - tem por interesse investir em títulos imobiliários de renda fixa (CRI, LCI e LH) e de renda variável (ações de empresas do setor imobiliário) mas sempre priorizando a relação de risco x retorno do fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Renda de Aluguel

- O Fundo é proprietário do imóvel e distribui os aluguéis na forma de dividendos mensalmente. É responsável pela administração dos imóveis e pela manutenção dos contratos;
- Os fatores determinantes para o retorno do fundo são: valor de aquisição do imóvel, valor de venda do imóvel no futuro e valor dos contratos de aluguéis;
- Ao adquirir cotas de um FII com esta característica, os cotistas precisam levar em consideração a localização do imóvel, o risco de inadimplência dos inquilinos, os custos referentes à manutenção e a renovação dos contratos de aluguel;
- Fundo com uma média volatilidade;
- Possui um retorno intermediário na categoria, para os cotistas e é o mais procurado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Desenvolvimento Imobiliário

- O objetivo deste tipo de FII é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais e shoppings, ou através de participação em SPEs;
- A rentabilidade é oriunda do valor de aquisição dos projetos, capacidade do gestor de alcançar as premissas traçadas, venda da imóvel, e até gestão de contratos de aluguéis se houver;
- O risco desse tipo de fundo é a inadimplência dos compradores (ou inquilinos se houver), erro nas premissas que determinam o retorno para o investidor, e os obstáculos para obter as licenças necessárias para o lançamento do projeto entre outros descritos no final;
- É o tipo de fundo com a volatilidade mais alta;
- Por tomar riscos maiores, possui possibilidade de retorno superior em relação aos outros fundos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Fundo em Títulos Imobiliários

- Por ser um fundo que investe a maior parte de seus ativos em títulos imobiliários de renda fixa, tem o retorno mais previsível por conta da composição da carteira;
- Sua carteira geralmente contém títulos com datas de pagamento definidas e são emitidos por instituições avaliadas pela sua qualidade de crédito;
- O maior risco para esse tipo de fundo, é uma queda no valor de mercado dos títulos selecionados pelo gestor;
- É o tipo de fundo com a volatilidade mais baixa entre os três.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Vantagens

1. Diversificação - para mitigar o risco do investimento, o FII tem a opção de investir em diferentes tipos de empreendimentos, diversificando os segmentos e as regiões dos imóveis, comprar cotas de outros fundos, e investir diretamente em títulos de renda fixa e variável;
2. Valor Investido - possibilidade de investir em empreendimentos antes exclusivos a grandes investidores, com volumes inferiores, normalmente a partir de R\$ 10.000;
3. Liquidez - possibilidade de vender as cotas do fundo no mercado secundário da BM&F Bovespa;
4. Tributação PF - renda adquirida (dividendos) pelo fundo é isenta de imposto de renda, se atendidos os requisitos da lei 11.196. Lembrando que só haverá incidência de IR no momento da venda ou liquidação das cotas, de 20% sobre o valor do ganho, se houver;
5. Simplicidade - gestão profissional especializada e responsável pelos imóveis. O investidor não se preocupa com procedimentos como certidões e escrituras, e periodicamente há preparação de laudos de reavaliação e auditoria independente.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Fundo Imobiliário x Aquisição de Imóvel

Consideração	Investimento Fundo Imobiliário	Aquisição e Aluguel do Imóvel
Benefício Fiscal	Renda mensal isenta de IR para pessoa física, se atendidos os requisitos da lei em vigor.	Incidência de Imposto de Renda.
Valor Investido	A partir de R\$ 10 mil. Possibilidade de investir em imóveis antes restritos a grandes investidores.	Necessidade de maior investimento para a compra de um imóvel.
Diversificação	Possibilidade de maior diversificação através de investimentos em imóveis distintos e vários locatários.	Diversificação reduzida. Concentração de risco em um único imóvel, localização ou locatário.
Assuntos relacionados aos imóveis	Gestão profissional especializada e responsável pelos imóveis. Laudos de reavaliação periódicos. Auditoria independente.	Proprietário é o responsável pela escolha, avaliação, manutenção do imóvel e recolhimento de tributos.
Liquidez	Possibilidade de vender cotas no mercado secundário da BM&F Bovespa.	Gerada unicamente pela venda do ativo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Mercado para FIs

- Hoje, a Bovespa é o ambiente mais acessado para a negociação das cotas, tanto em bolsa como no mercado de balcão
- Há mais de 30 fundos imobiliários com negociação em mercado secundário na Bovespa

Fundo	Código	Fundo	Código
Ancar IC	ANCR11B	Mais Shopping Largo 13	MSHP11
Anhanguera Educacional	FAED11B	Max Retail	MAXR11B
BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo	BBFI11B	Memorial Office	FMOF11
BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	Opportunity	FTCE11B
BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	Panamby	PABY11
Brasília Machado	BMI11	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11
Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	Presidente Vargas	PRSV11
Caixa Cedae	CXCE11B	Projeto Água Branca	FPAB11
Campus Faria Lima	FCFL11B	RB Capital Agre	RBAG11
CSHG Brasil Shopping	HGBS11	RB Capital Desenvolvimento Residencial II	RBDS11
CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	RB Capital Prime Realty I	RBPR11
CSHG Logística	HGLG11	RB Capital Renda I	FIIP11B
CSHG Real Estate	HGRE11	RB Capital Renda II	RBRD11
CSHG Recebíveis Imobiliários BC	CSBC11	REP 1 CCS	RCCS11
Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11
Edifício Ourinvest	EDFO11B	São Fernando	SFND11
Europar	EURO11	SCP	SCPF11
Excellence	FEXC11B	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11
Floripa Shopping	FLRP11B	Square Faria Lima	FLMA11
Grand Plaza Shopping	ABCP11	Torre Almirante	ALM11B
GWI Condomínios Logísticos	GWIC11	Torre Norte	TRNT11B
Hospital da Criança	HCRI11B	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11
Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	Via Parque	FVPQ11
Hotel Maxinvest	HTMX11B	West Plaza	WPLZ11B

*Fonte: BM&F Bovespa

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Fatores Macroeconômicos

O setor imobiliário vem se destacando nos últimos anos devido a alguns fatores fundamentais no cenário macroeconômico, tais como:

- O Brasil tem estabilidade econômica;
- Aumento de renda das famílias;
- Taxa de Juros em nível baixo;
- Oferta de crédito crescente;
- Redução do nível de desemprego; e
- Expansão do crédito imobiliário.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Resumo dos Fatores de Risco

- Fundo não alcançar a subscrição mínima
- Baixa liquidez das cotas do fundo
- Concentração da Carteira do fundo
- Risco de Crédito dos ativos financeiros da carteira do fundo
- Alteração no mercado de outros países
- Risco relativo a rentabilidade do investimento
- Risco decorrente da precificação dos ativos
- Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária
- Risco jurídico
- Risco de desvalorização dos imóveis
- Riscos de engenharia
- Riscos relacionados a regulamentação do setor imobiliário
- Aumento de despesas relacionadas a reforma
- Risco de prejuízos não cobertos por seguro
- Risco de desapropriação
- Riscos de eventuais reclamações de terceiros
- Riscos relacionados aos contratos de locação
- Riscos de não renovação dos contratos de locação
- Risco de alteração na lei do Inquilinato
- Desempenho passado
- Risco de diluição
- Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

DISCLAIMER

As operações realizadas no mercado financeiro estão sujeitas aos riscos envolvendo oscilações nos preços das cotações de títulos, valores mobiliários, futuros e ativos financeiros, desse modo, existe a possibilidade de decréscimo do patrimônio.

Acesse: www.gradualinvestimentos.com.br e obtenha mais informações sobre o mercado de capitais.

Gradual Investimentos é o nome fantasia da Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

Ouvidoria/SAC 0800 655 1466

