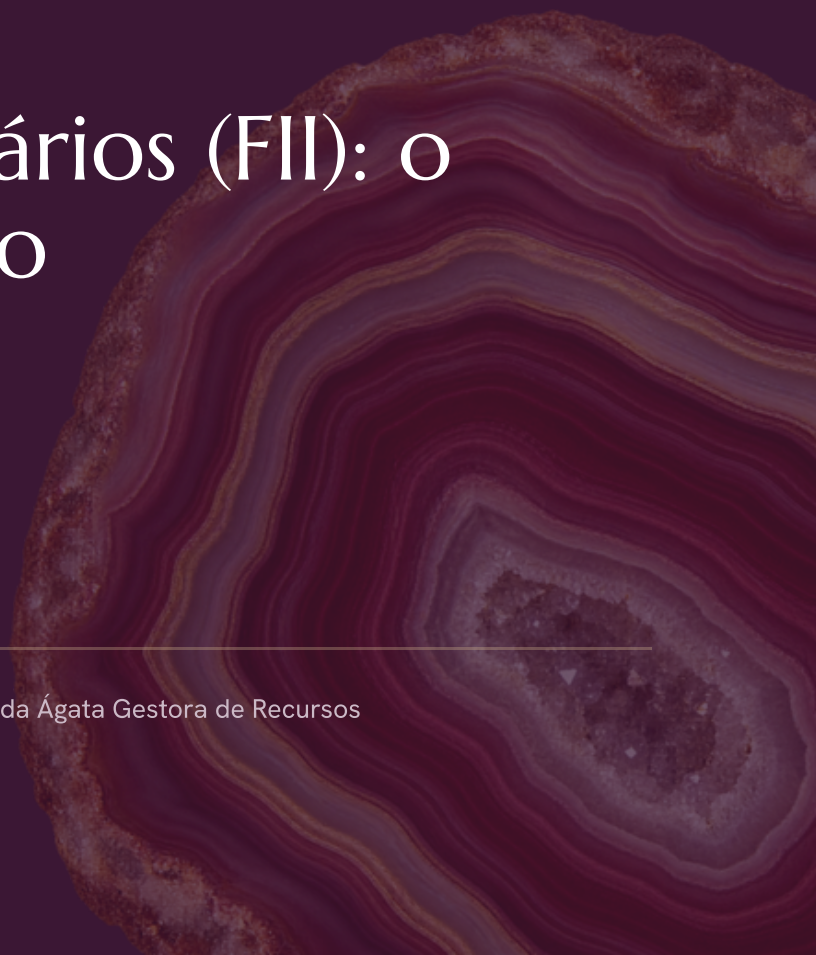
ÁGATA
GESTORA DE RECURSOS

08

MATERIAL EXCLUSIVO · INVESTIMENTOS

Fundos Imobiliários (FII): o que são e como funcionam

De forma objetiva.



Por **Maycon Gossler, CGA, CGE** · Fundador e CEO da Ágata Gestora de Recursos

Um assunto muito em alta, mas mesmo em alta gera muitas dúvidas que confundem o entendimento de muitos. Isso tem uma explicação: os fundos imobiliários se tornaram uma alternativa menos volátil que uma ação de empresa negociada em bolsa e por realizar o pagamento mensal de seus rendimentos, ou seja, renda passiva como se fosse um aluguel na prática.

Diante de um cenário com taxas de juros baixas em 2019, esses fundos tiveram uma procura muito expressiva principalmente pelos rendimentos que em média estavam em torno de **0,7% a.m** a **1,0% a.m**, além de pagar o rendimento mensal o patrimônio investido também valorizava.

Resumidamente a forma básica de ganhar dinheiro com Fundos Imobiliários são com **ganho de capital** e **rendimentos**.

Mas o que são esses fundos e como funcionam?

Imagina ser dono de um edifício comercial, galpão logístico ou shopping center? Nos fundos imobiliários isso é possível, claro que você não será dono em 100%, mas terá uma participação que irá variar conforme sua capacidade financeira disponível para isso. É possível comprar uma cota com menos de **R$ 100,00.**

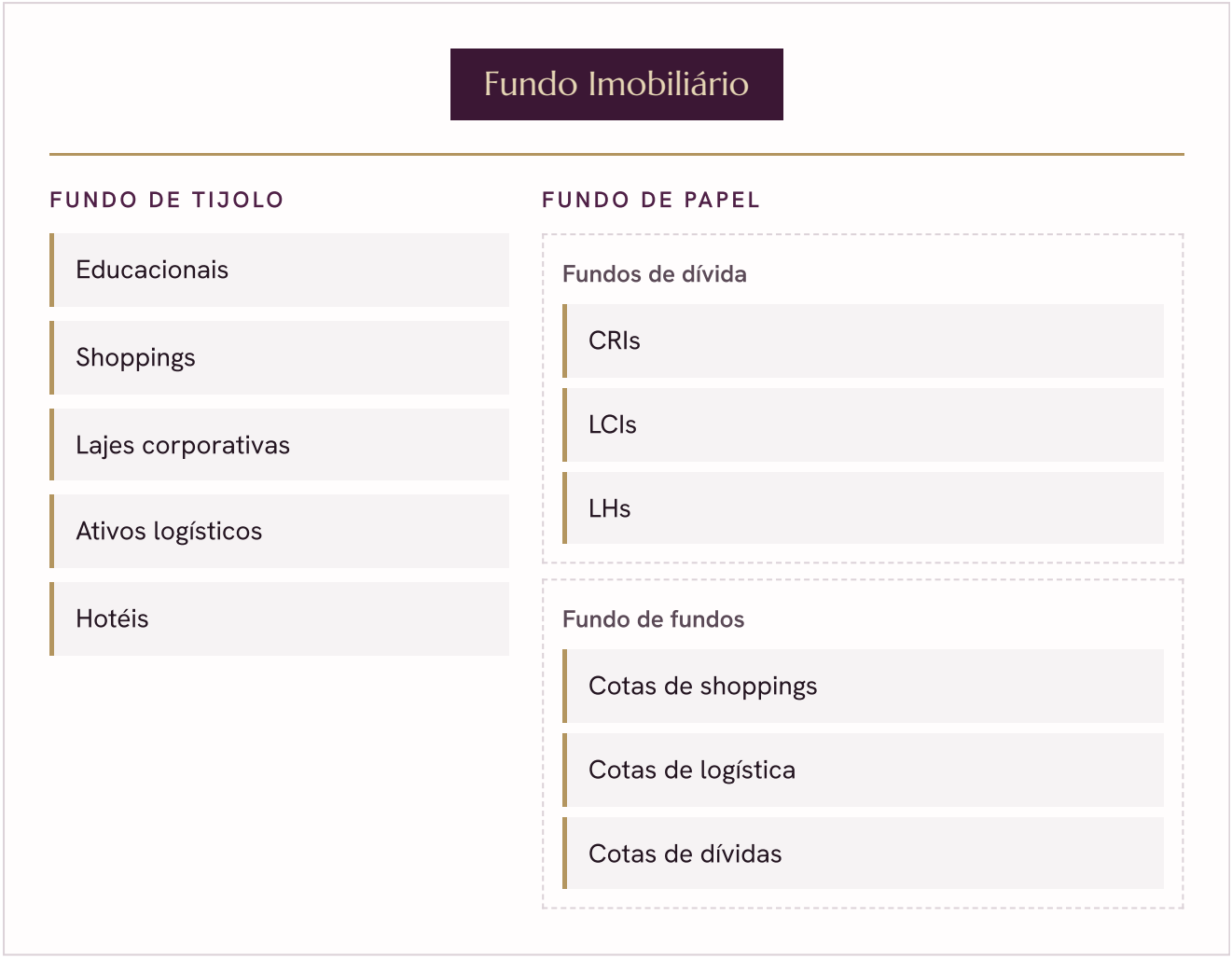
Então se você quiser investir em imóveis sem ter o bem físico, os fundos imobiliários são uma boa opção para investir. Vale ressaltar que todos os fundos precisam ser estudados, onde informações como histórico do gestor e as garantias atreladas possuem grande relevância na escolha.

Os fundos possuem duas classificações que são identificadas com base nos que eles adquirem em seu patrimônio. Chamamos de **Fundo de Tijolo** quando o objetivo é a compra de imóveis (Fundos de Lajes Corporativas, Shoppings, Ativos Logísticos, Educacionais, Hotéis, Desenvolvimento, entre alguns outros...) e **Fundo de Papéis** quando o objetivo é a compra de dívida (LCI, LCA, CRI, CRA entre outros..) ou outros fundos, ou seja, um fundo com vários fundos imobiliários dentro da carteira.

Quais são os Riscos?

Assim como no caso de fundos de ações, os fundos que investem em imóveis estão **sujeitos ao risco de mercado**, ou seja, situações inesperadas ou de crise que acabam afetando o setor imobiliário. Consequentemente, os fundos podem ser prejudicados. Mas também poderão ser favorecidos dependo do movimento do mercado.

Tipos de classificação dos fundos imobiliários



Possui Imposto de Renda?

Os rendimentos recebidos por **investidores pessoa física são isentos de Imposto de Renda, porém desde que**:

- As cotas do fundo forem negociadas exclusivamente na bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado;
- O fundo imobiliário tenha, no mínimo, 50 cotistas;
- O cotista beneficiado tenha menos do que 10% das cotas do fundo;

Para evitar surpresas, a boa e velha pesquisa é fundamental ao escolher um fundo imobiliário. Leia com atenção a lâmina, o prospecto e o regulamento do fundo.

Espero que esse conteúdo tenha ajudado a esclarecer um pouco mais sobre Fundos Imobiliários.

Ágata Gestora de Recursos · contato@agatagestora.com.br · Rua Jerônimo Coelho, 383, sala 402, Centro, Florianópolis/SC
Conteúdo informativo. Não constitui oferta nem recomendação de investimento. Resultados passados não garantem resultados futuros. A Ágata é registrada e autorizada pela CVM para a gestão profissional de carteiras.