

03/04/2013 - 00:00

Fundos imobiliários já têm mais de 100 mil investidores

Por **Antonio Perez**

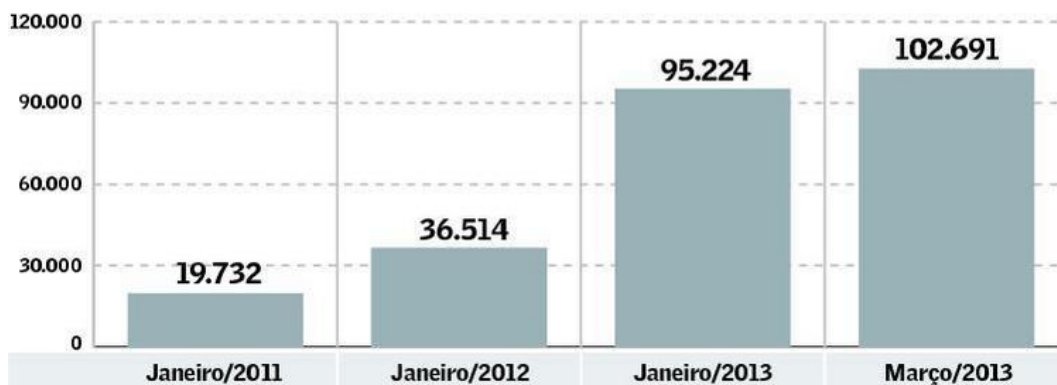
Enquanto o número de pessoas físicas que investem em ações permanece na casa dos 580 mil há pelo menos dois anos, a quantidade de investidores em fundos imobiliários só faz crescer. Segundo dados da BM&FBovespa obtidos pelo **Valor** e que serão divulgados hoje, já há mais de 100 mil pessoas físicas que possuem cotas de fundos imobiliários listados na bolsa.

De janeiro de 2012 a janeiro de 2013, o número de investidores em fundos saltou 160%, de 36.514 para 95.224. No primeiro trimestre, houve acréscimo de mais de 7 mil. Ao todo, no fim de março havia 102.691 investidores (99% pessoas físicas) registrados na bolsa com, pelo menos, uma cota de fundo imobiliário. "A maioria desses 100 mil já aplicava também em ações. Mas parte relevante é de novos 'CPFs', gente que entrou na bolsa só para investir em fundos imobiliários", disse ao **Valor** Fabio Dutra, diretor de renda fixa, câmbio e derivativos da BM&FBovespa.

Cada vez mais populares

Cresce o interesse de pessoas físicas por fundos imobiliários na bolsa

■ Número de investidores*



Fonte: BM&FBovespa *Posição referente ao último dia útil de cada mês

Segundo Dutra, a bolsa não trabalha com metas ou projeções para o número de investidores em fundos até o fim do ano. A perspectiva, porém, é que haja uma desaceleração do ritmo daqui para frente. "Como a base [de pessoas físicas] era pequena, houve um avanço quase

'chinês'. É natural que desacelere um pouco, mas o crescimento continuará num ritmo muito forte", diz.

A bolsa já vislumbrava desde meados do ano passado, afirma Dutra, a possibilidade de alcançar a marca de 100 mil investidores. O primeiro sinal era o próprio crescimento do número de fundos listados, que saltou de 66 em 2011 para 93 em 2012. Este ano, até 28 de março, estrearam mais sete fundos. O avanço desse número veio acompanhado de um salto de quase 300% do volume negociado, de R\$ 912,46 milhões em 2011 para R\$ 3,599 bilhões em 2012. No primeiro trimestre deste ano, o volume financeiro somou R\$ 2,289 bilhões - mais de 80% do movimentado no ano passado.

Grande parte do avanço tanto do número de investidores quanto no volume negociado se deve ao lançamento do fundo imobiliário BB Progressivo II, do Banco do Brasil. Participaram da oferta 46.373 pessoas físicas, com investimento total de R\$ 1,3 bilhão. O impacto da distribuição do BB Progressivo sobre a evolução do número de pessoas físicas em fundos imobiliários é visível nas estatísticas da bolsa. O número de investidores subiu de 58.460 em outubro do ano passado para 96.231 em novembro, mês da oferta do BB.

Ao todo, o fundo do BB captou R\$ 1,592 bilhão, valor muito superior à média do patrimônio dos fundos hoje listados em bolsa, que gira entre R\$ 250 milhões e R\$ 300 milhões, segundo Dutra. "Mais do que o tamanho do fundo, o que importa é a distribuição. A oferta do BB, que teve uma rede de distribuição grande mostrou que há muita gente interessada em fundos imobiliários", afirma.

Além do interesse crescente das pessoas físicas por fundos imobiliários, Dutra aposta na vinda dos estrangeiros, hoje ausentes das ofertas primárias e das negociações na bolsa. No fim de janeiro, o governo federal zerou a alíquota do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) para estrangeiros na aquisição de cotas de fundos imobiliários.

A participação de estrangeiros em ofertas primárias de cotas de fundos pode variar entre 20% e 25%, estima Dutra. A vinda do capital externo tende a tornar os fundos cada vez maiores, o que estimula a liquidez. Afinal, o estrangeiro que comprar na oferta vai negociar também na bolsa. "Não temos previsão de volume, mas estamos otimistas com a vinda do estrangeiro."

Na onda do avanço dos fundos, a BM&FBovespa estuda o lançamento de um ETF (fundos com cotas negociadas em bolsa) que siga o comportamento do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX). Também estão na pauta a criação de contratos derivativos do IFIX (como futuros e opções) e a possibilidade de aluguel das cotas dos fundos, como acontece hoje com ações. "Estamos trabalhando nisso. O lançamento vai depender da demanda dos investidores. Mas acredito que não lançaremos esses produtos ainda neste ano", diz Dutra.