

18/02/2013 - 00:00

Fundos imobiliários são apostas de risco?

Por **Consultório financeiro**

É verdade que os Fundos Imobiliários são melhores do que imóveis para pequenos investidores? São considerados investimentos arriscados ou de baixo risco, como os portfólios de renda fixa, por exemplo?

Marcelo Navarini, CFP:

O cenário para o mercado de fundos imobiliários (FIIs) tem sido favorável. Contudo, os FIIs não são substitutos perfeitos do investimento direto em imóveis, tornando-se imprescindível a comparação dos principais aspectos:

- (i) Tributação sobre o aluguel - Isenção de IR nos FIIs e alíquota progressiva do IR para pessoa física (0% a 27,5%).
- (ii) Tributação sobre o ganho de capital - Alíquota de 20% para os FIIs, enquanto no investimento direto é de 15%.
- (iii) Investimento - Pode ser realizado de forma fracionada nos FIIs, enquanto no investimento direto deve ser integral.
- (iv) Diversificação - Os FIIs proporcionam maior facilidade de diversificação geográfica e setorial em relação ao investimento direto em imóveis.
- (v) Gestão - Os FIIs apresentam gestores especializados, enquanto no investimento direto o investidor é o responsável pelas decisões.
- (vi) Liquidez - No investimento direto só é possível a venda integral do imóvel. Já os FIIs são negociados no mercado secundário e permitem a venda parcial das cotas.

Verifica-se que os FIIs são uma boa opção para a composição da carteira de investimento do pequeno aplicador.

Quanto aos riscos, os FIIs não devem ser comparados aos investimentos de renda fixa, por ser uma classe diferente de ativo. Devemos avaliar os aspectos estatísticos e qualitativos dos FIIs.

A volatilidade mensal anualizada do Índice de Fundos Imobiliários tem ficado entre 5% a 10%, superando a renda fixa. Os FIIs apresentam ainda movimentos distintos em relação aos outros ativos financeiros, proporcionando uma relação risco x retorno mais adequada à carteira do investidor.

Quanto aos aspectos qualitativos, os FIIs podem ser originados com diferentes estruturas, o que torna imprudente a simples comparação entre eles. Assim, para uma análise da relação risco x retorno é indicado compreender as principais categorias existentes:

(i) Fundos de renda de aluguel - Representam a maior parcela dos FIIs existentes no mercado brasileiro. É possível classificá-los em: de um único ativo, de diversos ativos e "built-to-suit" (sob medida). Apresentam como política de investimento a compra de imóveis, com o objetivo de receber a renda proveniente do fluxo de aluguéis, podendo reinvestir parte dos recursos em novos imóveis.

Os principais riscos envolvidos são: concentração de inquilinos e imóveis, localização, preço por metro quadrado, taxa de vacância e inadimplência dos inquilinos.

(ii) Fundos de desenvolvimento imobiliário - Buscam retornos a partir da incorporação e posterior venda ou locação. É fundamental a capacidade do gestor ao longo do processo de desenvolvimento e desinvestimento.

Os principais riscos envolvidos são: "due-dilligence" (auditoria), estudos de viabilidade, execução e estratégias de monetização.

(iii) Fundos de investimento em títulos imobiliários - O objetivo é a aquisição de títulos com lastro imobiliário, conseguindo uma maior diversificação da carteira.

Os principais riscos envolvidos são: origem dos títulos, papéis de renda fixa ou variável e os critérios de seleção.

Entretanto, a previsibilidade do fluxo de caixa dos imóveis e dos riscos de oscilação ao longo do tempo, bem como a atratividade da renda distribuída em relação aos outros ativos financeiros, especialmente os títulos públicos, apresentam-se como fatores chave na análise dos FIIs.

Marcelo Navarini é planejador financeiro pessoal e possui a certificação CFP (Certified Financial Planner) concedida pelo Instituto Brasileiro de Certificação de Profissionais Financeiros (IBCPF). E-mail: navarini@fortuno.com.br

As respostas refletem as opiniões do autor, e não do jornal Valor Econômico ou do IBCPF. O jornal e o IBCPF não se responsabilizam pelas informações acima ou por prejuízos de qualquer natureza em decorrência do uso destas informações. Perguntas devem ser encaminhadas para: consultoriofinanceiro@ibcpf.org.br