

## Norma aperfeiçoada gera interesse no investidor

Por **Martha Funke**

Os fundos de investimento imobiliário (FII) estão se firmando como opção atraente para um número cada vez maior de investidores. Estima-se que sua penetração atinja cerca de 35 mil CPFs e, embora seu volume financeiro em torno de R\$ 16 bilhões represente menos de 0,1% do total das aplicações do país e pouco mais de 1% dos investimentos totais em fundos, seu ritmo de crescimento é exponencial e aponta para a eventual absorção de boa parte dos aportes tradicionalmente direcionados a imóveis pelo investidor brasileiro - cerca de R\$ 1 em cada R\$ 2 da massa de investimentos do país.

Nos últimos quatro anos, o mercado cresceu quase dez vezes. O número de FII registrados na BM&F Bovespa saltou de 25 para 69 em fevereiro. Foram 77 mil negócios realizados em 2011, com movimento de R\$ 912 milhões contra R\$ 143 milhões nos 6,7 mil negócios de 2008. Boa parte da responsabilidade coube à Instrução 472 editada pela CVM, que ampliou o conceito de empreendimento imobiliário e permitiu a diversificação das ofertas e o surgimento de fundos como os de gestão ativa (compra e venda de imóveis), de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) ou de fundos. Além da isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos para pessoas físicas, o cenário econômico ajudou com a queda de juros, o que levou investidores a buscarem alternativas mais atraentes do que a renda fixa - e os FIIs não deixam a desejar neste quesito: em 2011, sua rentabilidade média ficou em torno de 13% contra os 11% registrados pelos CDIs.

### Avanço firme

Em seis anos, o patrimônio dos fundos cresceu mais

■ Patrimônio líquido immobilizado em dezembro (R\$ milhõ



[\(/sites/default/files/gn/12/03/arte29rel-201-populariza-q2.jpg\)](/sites/default/files/gn/12/03/arte29rel-201-populariza-q2.jpg)

A mesma medida permitiu a chegada ao mercado de grandes bancos, cujo poder de

distribuição reforçou o crescimento e a popularização dos produtos. Um dos exemplos é o Citibank. O banco começou a oferecer FIIs a seus clientes de renda mais alta há cerca de quatro anos, mas já os coloca no varejo. De lá para cá participou da distribuição de dez fundos com valor médio de R\$ 80 milhões cada um e já contabiliza cerca de 3,5 mil CPFs proprietários de cotas, para quem foram vendidos 5 mil boletos com ticket médio acima de R\$ 250 mil reais. "A última oferta teve ticket mínimo de R\$ 10 mil. O mercado está mais democrático", diz o superintendente de produtos de investimento, Eduardo Forestieri.

O potencial de milhões de correntistas leva as gestoras de fundos a buscar parcerias com os bancos não só de

Bradesco e HSBC participaram da distribuição de fundos diversos.

"Os bancos analisam especialmente fundos com imóveis próprios como um passo para venderem seus próprios ativos, pelas suas redes de agências, a seus correntistas", diz o consultor Sérgio Belleza. Enquanto o Santander avalia sua chegada ao setor este ano, o BTG Pactual entrou por cima: comprou no fim de 2011 a holding BRFE, dona da líder de mercado, a Brazilian Mortgage, que administra 60 fundos com ativos de R\$ 6 bilhões.

"Ganhamos uma força de distribuição fenomenal para avançar com mais velocidade", diz o diretor da gestora, Vitor Bidetti.

O ritmo promete ser mantido. Em meados de março, quatro das oito ofertas em andamento na bolsa eram de fundos com valor aproximado de R\$ 1 bilhão. Mais doze estavam em análise na CVM, somando cerca de R\$ 2 bilhões. "Há seis anos tínhamos um lançamento a cada seis meses", afirma Fernando Silva Teles, sócio diretor da corretora Coinvalores. Uma das barreiras para a expansão é que a demanda começa a superar a oferta e podem começar a faltar ativos. "Tivemos emissões com demanda maior que a oferta", diz José Diniz, diretor da Rio Bravo. A gestora deve dar entrada na CVM de dois FIIs no valor de R\$ 270 milhões e até o fim do ano planeja outros, além de um fundo de CRIs.

A movimentação começa a derrubar o temor da falta de liquidez, um dos grandes desafios dos FIIs para sensibilizar o investidor. Dados do portal Fundo Imobiliário indicam os 16 fundos mais negociados em 2011 tiveram operações de compra e venda em mais de 90% dos dias e, nos últimos doze meses, os três líderes deste ranking - BC Fund, West Plaza e Kinea Renda Imobiliária - cravaram 99%.