

07/02/2013 14h34

6 Dicas para investir bem em Fundos Imobiliários

Fonte: Win

Por: Laura de Araújo



Onde investir com segurança e boa rentabilidade nos últimos anos? A crise deixou os investidores resabiados com a Bolsa de Valores, e os Títulos Públicos, diante de uma sequência de cortes na taxa Selic, não são mais tão irresistíveis. Nesse cenário, as esperanças (e o dinheiro) de boa parte dos investidores se transferiram para outros investimentos. Entre eles os Fundos Imobiliários – que não foram impulsionados só pela demanda do mercado, mas também pelo crescimento do setor. O pagamento mensal de proventos vindo do aluguel dos imóveis e a isenção de Imposto de Renda também contribuíram para que esses fundos se tornassem uma febre no mercado.

Só para se ter uma ideia, em 2012 o número de investidores aumentou 173%, passando de 35,2 mil para 96,2 mil. A rentabilidade do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários, criado pela BM&FBovespa) durante 2012 foi de 57,30%, contra 7,4% do Ibovespa. “Os fundos imobiliários ganharam maior presença na mídia, e um fator que sempre preocupou os investidores é a liquidez. Em 2008 era difícil encontrar um fundo com mais de 100 negócios mensais. Atualmente a situação se inverteu”, afirma Henrique Carvalho, educador financeiro da HC Investimentos e autor do e-book *Alocação de Ativos*.

Eles estão na moda e por bons motivos, mas isso não justifica uma compra às cegas. É preciso ter critérios bem apurados na hora de optar por este ou aquele fundo. “Apesar do maior número de artigos sobre os fundos imobiliários, esse tipo de investimento ainda é pouco conhecido. Portanto, é natural que o investidor de primeira viagem cometa alguns erros”, alerta Carvalho. A WinNews selecionou 6 características a serem levadas em conta na escolha do portfólio ideal. Confira!

1) Pratique a variedade – Não apostar todas as fichas em uma única opção é uma das regras básicas no mundo dos investimentos, e continua válida aqui: não é prudente comprar cotas de apenas um tipo de fundo imobiliário. “Os fundos imobiliários também apresentam um risco de desvalorização das cotas, além de uma possível mudança nos rendimentos mensais distribuídos. Assim como você não deve investir em uma única ação, é recomendável que também diversifique os investimentos em Fundos Imobiliários”, orienta Carvalho. Existem os fundos que contam com mais confiança do mercado, como os de shopping centers ou agências bancárias – modalidade lançada em 2012. Mas não é porque determinado imóvel é considerado um bom investimento que ele deva ser o único. “Procure fundos de setores diferentes. Invista em fundos de escritórios, de shoppings, de logística, do setor de educação. Quanto mais setores conseguir abranger, melhor. Diversifique também por região geográfica. Analise fundos de São Paulo, Rio de Janeiro, Florianópolis, etc. Não fique dependente de apenas um único estado”, ensina o especialista. Procure também saber quem são os locatários do fundo e evite fundos com apenas um locatário. A variedade numérica garante que, caso um imóvel vá mal, os demais compensem a queda dos lucros.

2) Procure altos yields mensais – Tudo bem, não se deve apostar em um único setor ou localidade. Mas como analisar os fundos individualmente? Entre os principais critérios utilizados está o yield mensal, que mostra a relação custo-benefício do investimento. “Analisar a relação entre o preço atual e os rendimentos distribuídos. Por exemplo, se o preço do fundo for de R\$ 100,00 e os rendimentos mensais de R\$ 1,00 o fundo está pagando um alto yield mensal, de 1%”, exemplifica Carvalho. “Comparando a relação entre os rendimentos mensais distribuídos e o preço do fundo no início do ano, nos fundos mais rentáveis de 2012 era possível perceber números bem acima da média do setor inteiro dos fundos imobiliários. A lógica é que, se um fundo distribui maior rendimento em relação ao seu valor, ele está mais barato do que os demais”, explica.

3) Vá em busca de fundos líquidos – A relação entre o número de negócios e a segurança de um investimento é quase intuitiva e, tirando casos especulativos, costuma dar certo. A regra também funciona com os fundos imobiliários. “Fundos com pouca liquidez tendem a ser ignorados pelo mercado, o que acaba criando um círculo vicioso. Entretanto, fundos com alta liquidez possuem maior demanda pela sua capacidade de serem liquidados com facilidade, caso necessário. Portanto, a demanda por esses fundos cresce e, consequentemente, sua rentabilidade também”, afirma Carvalho. Os melhores fundos têm no mínimo 100 negociações por mês.

4) Busque rendimentos mensais crescentes – A capacidade de gerar maior fluxo de caixa para a conta do investidor é o que determina grande parte da rentabilidade futura de um fundo imobiliário. Se esse fluxo de caixa futuro tende a aumentar e o preço atual estiver barato em relação aos rendimentos futuros, então é provável que o fundo tenha uma valorização de suas cotas. É como se uma empresa aumentasse o valor dos dividendos distribuídos aos seus acionistas ao longo do tempo.

5) Faça projeções e investigue o mecanismo do fundo – Assim como nas ações e fundos de investimentos, rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Fazer o cálculo do yield mais atualizado possível, de acordo com o especialista, ajuda a arquitetar qual será o rendimento futuro. Também é bom ler com cuidado as letras miúdas e saber em quais mãos o fundo está. “Verifique se os rendimentos mensais estão atrelados a algum tipo de garantia e se são instáveis. Prefira fundos com rendimentos mais estáveis”, aconselha o educador financeiro.

6) Cuidado com fundos estreantes – Em 2012 foram criados 27 novos fundos imobiliários, que tiveram valorização de 27%. Foi um bom negócio para quem investiu e o aumento do valor das cotas pode ser explicado racionalmente, mas é prudente ter cuidado extra com investimentos novos. Sem rentabilidade passada para analisar e sem saber qual será a demanda do mercado fica mais difícil saber se o fundo tem bom potencial. Por isso, para quem é novato, Henrique Carvalho recomenda a compra de fundos com um bom histórico para ser analisado. “Ao comprar fundos já existentes você pode analisar a evolução de seus rendimentos mensais no passado, assim como seu valor de cota. Portanto, dê maior importância para fundos com bom histórico no mercado e com boa liquidez”, diz.