

Fundos Imobiliários (FIIs): Rentabilidade, Como Investir, Exemplos

Os fundos imobiliários são excelentes investimentos para a diversificação em 2019.

O brasileiro possui a cultura de investir em imóveis através da compra dele na forma física como, uma casa ou sala comercial.

Enquanto que, **os FIIs são formas rápidas e rentáveis** para aplicar neste setor.

Isentos de IR e com recebimento de “aluguel”, aplicar em FIIs é uma ótima pedida no atual cenário de queda de juros.

Em 2015, os imóveis foram atingidos pela crise imobiliária. Desde então, muitos sofreram quedas nos preços e falta de liquidez.

Já para 2019, as projeções apontam sinais de retomada no setor, caso o novo governo federal consiga aprovar as reformas estruturais que o Brasil precisa. Assim, este pode ser um bom momento para entrar neste mercado.

Aqui na Rico, você não paga nada para investir em Fundos Imobiliários e encontra a seleção de FIIs recomendadas pelo nosso analista-chefe Roberto Indech.

Preparamos um guia completo com tudo o que você precisa saber para investir em Fundos Imobiliários com rentabilidade e segurança:

- O Que é Fundo de Investimento Imobiliário?
- Fundo de Investimento Imobiliário: Como Funciona
- Rentabilidade dos Fundos Imobiliários em 2019 - Exemplos
- Qual Foi a Rentabilidade dos Fundos Imobiliários em 2018
- Vantagens de Investir em um Fundo Imobiliário - Quando Vale a Pena?
- Como Investir em Fundo Imobiliário - Escolhendo o Melhor FII Hoje
- Tributação dos Fundos Imobiliários
- Qual é o Risco Envolvido em Investir em FIIs em 2019
- Diversifique os Seus Investimentos Com os Fundos Imobiliários
- Investir em um Imóvel ou em um Fundo Imobiliário: Qual é Melhor?
- Comece Agora a Investir em FIIs pela Rico

Se você tiver qualquer dúvida, deixe um comentário no final da página.

O Que é Fundo de Investimento Imobiliário?

Os Fundos de Investimentos Imobiliários (FII) são fundos compostos por investimentos do setor imobiliário. Basicamente, eles podem ser classificados em dois tipos:

- **Fundos de tijolo:** estes são fundos que possuem imóveis físicos como, shoppings centers, edifícios empresariais e hotéis.

- **Fundos de papel:** o patrimônio é composto por aplicações financeiras do setor imobiliário, por exemplo, [LCI](#), LCA, CRI e [CRA](#).

Assim como nos Fundos de Investimentos, os FIIs têm o patrimônio dividido em cotas de valores iguais.

Então, ao investir no setor imobiliário por meio destes papéis, você **adquire pequenas partes de imóveis**. Já imaginou ser dono de uma parte de um grande shopping? Ou de uma rede de hotéis?

Fundo de Investimento Imobiliário: Como Funciona

Os Fundos Imobiliários têm um gestor especializado que, diariamente, faz o acompanhamento do patrimônio e do mercado.

De acordo com os resultados obtidos, **ele faz as alocações necessárias**. O objetivo é ter a máxima rentabilidade.

Para isso, a maioria dos fundos compram imóveis comerciais com bom potencial para conseguir renda através da locação.

Outra forma de obter lucros é com a valorização do bem em si. Por isso, é raro que o patrimônio tenha imóveis já sobrevalorizados.

Os Fundos Imobiliários de papel funcionam de forma um pouco mais estável, porque boa parte é composta por aplicações da renda fixa.

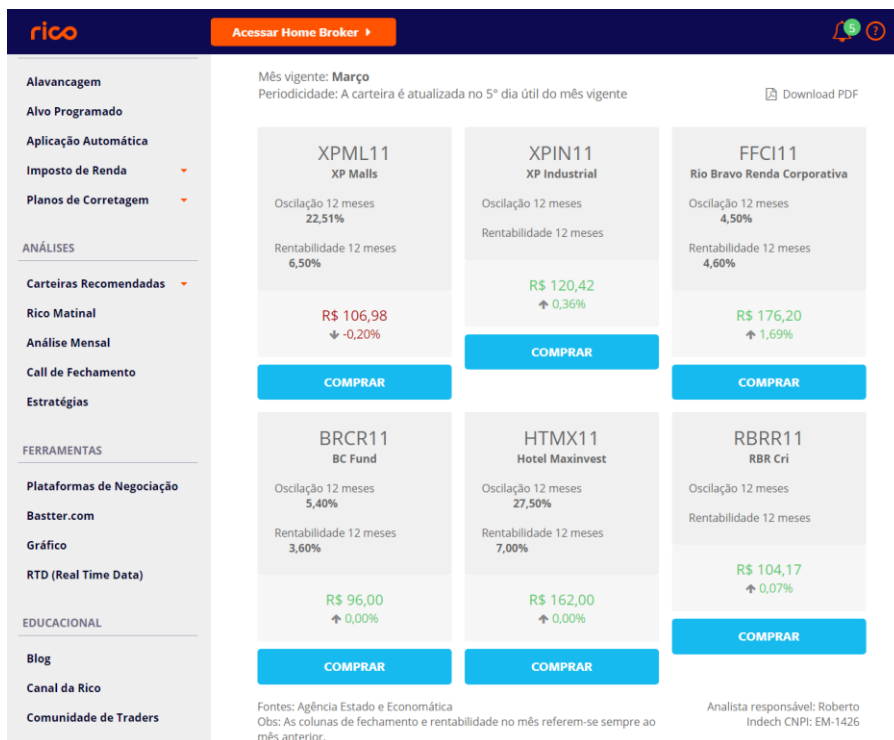
Então, os lucros vêm dos rendimentos destes ativos e também da valorização das cotas.

Basicamente, do **ponto de vista do investidor** o processo é muito parecido com o de compra de ações, até porque os fundos são listados na [Bolsa de Valores](#) como "um papel".

Assim, você precisa abrir a conta na [Rico](#), transferir seu dinheiro e por meio do [Home Broker](#) fazer a compra dos fundos que quiser, que seria o processo "tradicional".

Mas, aqui na Rico, além de investir por meio do Home Broker, você também pode **investir em Fundos Imobiliários** de uma maneira mais simples: nossos analistas também recomendam uma carteira de Fundos Imobiliários em nossas Carteiras Recomendadas, onde você pode comprar ou vender ativos em poucos cliques.

Lembrando que a taxa de corretagem é ZERO para FIIs na Rico (Março/2019):



Rentabilidade dos Fundos Imobiliários 2019 - Exemplos

Os Fundos Imobiliários, por sua característica de renda mensal, são muito mais indicados para quem quer **viver de renda** ou alcançar a **independência financeira**.

Outra forma de obter retornos é através da negociação das cotas no **mercado financeiro**. Esse processo é semelhante ao das **ações**. Porém, a liquidez é um pouco menor.

Mas quanto rende o Fundo Imobiliário?

A rentabilidade dos Fundos Imobiliários varia. Afinal, os lucros dependem de diversos fatores como, situação do setor, da composição do patrimônio e do valor das cotas.

Geralmente, os FIIs que possuem imóveis bem localizados tendem a gerar retornos mais atrativos do que aqueles que estão em regiões mais afastadas.

Neste caso, funciona como o próprio bem físico, por exemplo, se você tem uma sala comercial em um ponto de alta circulação de pessoas, a valorização é maior do comparado a mesma sala em um local pouco movimentado.

Além do rendimento das cotas, **os Fundos Imobiliários pagam aluguéis mensais**. Eles também estão sujeitos à oscilações.

Aqui, entra o conceito de vacância. Ela consiste no preenchimento das unidades disponíveis.

Portanto, quando o imóvel está totalmente alugado, os rendimentos são mais altos do que em épocas em que os inquilinos saem.

Para os fundos de papel, os aluguéis estão relacionados ao comportamentos dos indexadores como, o [CDI](#), [IGP-M](#) e [taxa Selic](#). Assim, se eles sobem, os dividendos também aumentam.

Comparativo de rentabilidade dos Fundos Imobiliários

Vamos utilizar dois exemplos de fundos.

O primeiro tem o valor da cota em R\$ 120,00. Os aluguéis foram de R\$ 1,20 por cota. Ao dividir, $120 / 1,20$, a sua **rentabilidade foi de 1%**.

Porém, como o valor das cotações está sujeito à volatilidade do mercado, o ideal é fazer essa conta em um período maior do que 30 dias, ou seja, analisar o histórico dos últimos 6 ou 12 meses do FII desejado.

Bons Fundos Imobiliários costumam ter **rentabilidades de 0,75% até 1% ao mês**.

Veja como foi a performance de 5 ativos da carteira recomendada pela Rico de FIIs em março de 2019:

FII	Oscilação 12 meses	Rentabilidade 12 meses
XPML11 (XP Malls)	22,51%	6,50%
FFCI11 (Rio Bravo Renda Corporativa)	4,50%	4,60%
BRCR11 (BC Fund)	5,40%	3,60%
HTMX11 (Hotel Maxinvest)	27,50%	7%

Perceba como eles tiveram uma ótima rentabilidade, acima do CDI. No entanto, nem todos FIIs têm uma performance tão positiva. Você precisa saber escolher os melhores.

Lembre-se: fundos imobiliários são um investimento de renda variável. Assim, o retorno passado não significa rendimentos futuros.

Para ter as melhores e mais atualizadas recomendações, você deve criar uma conta na Rico e ter acesso a carteira recomendada de FIIs.

Qual Foi a Rentabilidade dos Fundos Imobiliários em 2018

Para avaliar a rentabilidade média dos fundos imobiliários em 2018, precisamos entender o indicador desse mercado: o **IFIX**. Esse é o índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3.

O dado consiste na performance média de uma carteira teórica de ativos, selecionadas de acordo com sua liquidez e valor de mercado total. Ou seja, trata-se do termômetro do mercado de fundos imobiliários.

Assim, por meio desse índice, você pode ter uma ideia do mercado como um todo. Veja como foi sua performance em 2018:



Vantagens de Investir em um Fundo Imobiliário - Quando Vale a Pena?

Antes de investir o seu dinheiro em Fundos Imobiliário, você precisa saber o que eles podem agregar na sua carteira.

Por se tratar de ativos do setor imobiliário, a comparação mais comum é FII versus imóveis físicos.

Então, seguiremos essa mesma lógica, pois, ficará mais fácil analisar as vantagens que ele possui. Confira:

Facilidade

Comprar e vender uma cota de Fundo Imobiliário é muito mais fácil do que um imóvel. Basta acessar o [site da corretora](#) e com poucos cliques está feito.

Já um imóvel depende de anúncios, corretores, além de um trâmite burocrático enorme, que vai desde pagamento de impostos, como ITBI, até uma montanha de certidões negativas.

Liquidez

Os Fundos Imobiliários têm liquidez maior que um imóvel. Com eles, você tem a liberdade de vender as suas cotas a qualquer momento.

Para isso, basta entrar no seu [home broker](#) e fazer a oferta de preço. Já com um imóvel físico, você pode levar meses ou até anos para concluir uma venda.

Custos de compra e venda

Nos FIIs, os custos são basicamente de [corretagem](#) cobrado pela corretora.

No entanto, aqui na Rico, você não paga a taxa de corretagem para investir em fundos imobiliários. [Comece a investir em FIIs agora mesmo!](#)

Enquanto que, os imóveis têm a comissão da imobiliária, que gira em torno de 6% do valor do bem. Além disso, há os gastos com cartório e tributos.

Diversificação

Os Fundos Imobiliários são excelentes investimentos para a [diversificação](#). O primeiro ponto é o próprio setor de atuação, que é diferenciado em relação aos demais investimentos.

Outra forma de diversificar está na sua composição, porque eles podem ter mais de um imóvel ou diversos papéis. Assim, com apenas uma cota, você terá acesso a um portfólio completo.

Maior rentabilidade

A rentabilidade dos Fundos Imobiliários costuma ser maior do que para um imóvel físico. Geralmente, o patrimônio é composto por empreendimentos utilizados por empresas reconhecidas e shoppings de grandes cidades.

Então, o potencial de valorização é alto. Além disso, há o recebimento dos aluguéis mensais. No imóvel, se o inquilino sair, você não terá retornos no período.

Isenção de Imposto de Renda

Ao contrário dos aluguéis recebidos de propriedade direta, a renda recebida dos Fundos Imobiliários é isenta de Imposto de Renda para pessoas físicas. Então, é mais dinheiro no seu bolso.

Ainda está em dúvida se vale a pena investir em fundos imobiliários em 2018? Confira este vídeo que compartilhamos em nosso canal recentemente, com o analista-chefe, Roberto Indech:

Como Investir em Fundo Imobiliário - Escolhendo o Melhor FII Hoje

Para escolher os [melhores fundos de investimento imobiliário](#), é necessário avaliar diversos aspectos relacionados ao mercado e a você como investidor.

Assim, separamos algumas dicas que vão ajudar na sua tomada de decisão:

1. Informe-se sobre o setor

Os Fundos Imobiliários são considerados como investimentos de renda variável. Portanto, você deve fazer uma análise sobre o mercado imobiliário, antes de investir o seu dinheiro.

Este setor entrou em crise em 2015, gerou muito desemprego, parada nas obras e o fim dos constantes lançamentos de novos empreendimentos. Então, muitos FIIs sofreram com desvalorização das cotas e vacâncias nos imóveis.

Muitos investidores optaram pela venda do investimento, pois havia previsões desfavoráveis para os próximos anos.

A partir de 2017, a economia brasileira mostrou diversos sinais de saída da crise. Com isso, o setor imobiliário também sinalizou resultados melhores. Com as possíveis reformas do governo atual em 2019, este pode ser um bom momento para começar a investir no setor imobiliário através dos FIIs.

2. Olhe para os momentos particulares dos fundos

A [Rico](#) oferece análises e sugere os [melhores fundos](#). Assim, você pode conhecer mais detalhes sobre os FIIs de seu interesse e investir melhor.

Além disso, há a nossa carteira recomendada com os melhores FIIs do mercado.

3. É importante ver se o preço do fundo está de acordo com o esperado

Ao escolher um FII, você precisa saber se o valor das cotas estão justos. Muitas vezes, o barato e caro podem representar uma oportunidade ou problema.

Assim, basta dividir o valor do patrimônio total do fundo pelo número de cotas. Se o resultado estiver abaixo do negociado na bolsa, significa que está caro, e aí você precisa entender o motivo.

Por outro lado, se for o contrário, e estiver barato, a mesma lógica se aplica. **Um fundo caro nem sempre é um mau negócio**, pois sempre há um motivo para os investidores entrarem mesmo acima do preço, que pode ser boa liquidez ou alta rentabilidade.

E um fundo barato também não significa, necessariamente, uma oportunidade. Por isso, a informação é seu bem mais precioso.

4. Por fim, **verificar quem são os gestores**, a empresa que está por trás do fundo, o histórico e outras informações relevantes que podem ajudar na sua escolha.

[Ainda em dúvidas sobre como investir em FIIs? Confira aqui um passo a passo](#)

Tributação dos Fundos Imobiliários

A única tributação que há sobre os Fundos Imobiliários é o Imposto de Renda (IR). Ao fazer a venda das suas cotas, **a alíquota cobrada é de 20% sobre os lucros obtidos**.

Por exemplo, se você adquiriu cotas no valor de R\$ 1.000 e ao vender elas valiam R\$ 2.000, você precisa pagar 20% sobre os R\$ 1.000 de lucro obtido pela valorização da cotação. Nesse caso, seriam R\$ 200 de Imposto de Renda.

Qual é o Risco Envolvido em Investir em um Fundo Imobiliário em 2019?

Se você está interessado em investir em Fundos Imobiliários, é fundamental ter conhecimento sobre os riscos que eles podem oferecer.

O primeiro deles é a **volatilidade**. Por ser um investimento exposto na bolsa de valores, há a influência direta dos resultados do setor imobiliário sobre o valor das cotas.

Então, se ele apresentar notícias negativas, os investidores tendem a vender as suas posições e ocorre a queda de preços.

Se você seguir o mesmo movimento e **fazer a venda em períodos de volatilidade**, provavelmente, acarretará prejuízos.

Os Fundos Imobiliários também possuem o risco do setor. Ele está relacionado ao comportamento das cotações em períodos de vacância e inadimplência.

Outro risco é o da gestão. Caso o gestor não faça um bom trabalho, as cotas podem ser diretamente afetadas, bem como o valor dos aluguéis recebidos.

Por fim, temos o risco de liquidez. Ele representa a facilidade de vender o FII a qualquer momento. Geralmente, aqueles que possuem boa imagem no mercado têm negociação mais rápida.

Em 2019, o maior risco é que a retomada da economia não se concretize. Por exemplo, caso a reforma da previdência não seja satisfatória, a situação fiscal do Brasil tende a continuar piorando, trazendo mais incertezas para o mercado e prejudicando assim o mercado imobiliário.

Diversifique os Seus Investimentos Com os Fundos Imobiliários

Diversificar os seus investimentos é a melhor maneira de ter rendimentos mais atrativos, mesmo em momentos desfavoráveis do mercado financeiro.

Os Fundos Imobiliários podem ser ativos muito interessantes para isso. Eles possuem boa rentabilidade com risco relativamente baixo.

Há cotas com preços acessíveis, abaixo de R\$ 100,00 e o lote de compra é a partir de 10. Então, o pequeno investidor também tem a possibilidade de adquirir esse investimento.

Grandes fundos possuem diversos imóveis com características diferentes e seguem esse caminho, justamente para diluir riscos e aumentar suas chances de ganho.

Ainda assim, é recomendável **escolher ao menos 2 fundos diferentes** para ter resultados mais atrativos. Esta é uma das melhores estratégias para investir no setor imobiliário.

Investir em um Imóvel ou em um Fundo Imobiliário: Qual é Melhor?

Embora haja alguma relação entre eles em função do mercado imobiliário, as semelhanças entre imóveis e FIIs param por aí. Afinal, imóvel é um bem real, e um fundo é um produto financeiro.

No entanto, a pergunta que temos de nos fazer é: "Somos donos de um imóvel ou temos apenas um papel que diz que somos donos?" Sob essa ótica, eles não são tão diferentes assim, não é?

Então, para decidir entre investir em Fundos Imobiliários ou comprar um imóvel, é necessário avaliar o seu [perfil de investidor](#).

Se você quer aplicar o seu dinheiro no setor, mas tem [pouco dinheiro](#), os FIIs costumam ser opções mais vantajosas.

Com o valor de um único apartamento pequeno, você pode diversificar em 4 ou 5 bons fundos e ter uma excelente rentabilidade mensal. Sem contar na liquidez e tranquilidade.

No contexto desta análise, considere a aquisição de um imóvel para investimento, não é para moradia. Neste caso, há diversos outros parâmetros que não serão tratados agora.

Se você tem um bom dinheiro parado e não quer investir no mercado financeiro, por ter aversão aos riscos, a alternativa é comprar imóveis físicos, principalmente em cidades em ascensão. Ainda há boas oportunidades de ganhar dinheiro nesta área.

Comece Agora a Investir em FIIs pela Rico

Na [Rico](#), você pode se tornar um investidor do mercado imobiliário de forma rápida e prática.

1. Para iniciar, [abra a sua conta](#)

Insira os seus dados pessoais no cadastro. Escolha um login e senha e aguarde o retorno por e-mail.

2. Faça o TED com o valor a ser investido

Transfira o valor a ser aplicado da sua conta bancária para a conta da corretora. Esse é um tão segura quanto uma transferência de valores entre contas-corrente de uma mesma titularidade.

3. Escolha os melhores Fundos Imobiliários

No home broker da Rico, você precisa digitar as siglas daqueles que você quer investir. Mas essa é a parte fácil, se você deseja escolher um a um os fundos, será preciso realizar uma análise técnica e fundamentalista do investimento.

Se quer um atalho, você pode seguir nossas recomendações na carteira recomendada de FIIs.

4. Já sabe em qual FII aplicar?

Então, estipule o preço de compra, a quantidade de cotas e envie a ordem. Na Rico, a **taxa de corretagem é ZERO para os fundos**, ou seja, você pode investir em diversos deles sem pagar nada!

Lembre-se de que a quantia mínima é de 1 cota e que o horário de negociação é durante os pregões da B3 que é das 10h às 17h.

5. Aguarde a compra

Depois de enviar a ordem de compra, é só aguardar que um investidor venda no preço desejado.

6. Ordem executada? Pronto!

Você acaba de adquirir [investir nos melhores Fundos Imobiliários](#) do mercado! Muito simples, não é?

Conclusão

Investir em FIIs pode ser uma boa alternativa para os investidores que têm interesse nesta área e estão em busca de uma renda mensal.

Com eles, você poderá obter **lucros com as valorizações das cotas** e também com o recebimento dos aluguéis.

Além da taxa de corretagem zerada, aqui na Rico você encontra a seleção de FII's recomendadas pelo nosso analista-chefe Roberto Indech. Afinal, não basta ter custo ZERO, é importante saber onde investir.

Em 2015, começou a crise no setor imobiliário e os fundos sofreram grandes desvalorizações.

Já em 2017, tivemos a retomada da atividade econômica, os juros caíram, inclusive o IGP-M fechou o ano em deflação.

Esses fatores incentivam o crescimento da área, pois a tendência é de aumento no número de financiamentos, oferecimento de linhas de crédito, novas contratações de funcionários da construção civil e lançamento de empreendimentos.

Assim, este pode ser o momento certo para investir em Fundos Imobiliários, principalmente com visão no médio e longo prazos.

Para escolher o fundo mais apropriado para a sua carteira, você deve analisar a sua composição, quem são os gestores, a lucratividade e os riscos oferecidos.

Além disso, **considerar o seu perfil de investidor** é fundamental para fazer uma boa aquisição.

Se você quer aproveitar o bom momento do mercado imobiliário, o primeiro passo para começar a investir é [abrir a sua conta na Rico](#).

Aqui, os nossos analistas estão à sua disposição para auxiliar na sua escolha. Além disso, há a nossa carteira recomendada de FIIs. Aproveite e aplique o seu dinheiro agora mesmo!

Gostou deste artigo? Então deixe o seu comentário com sugestões.

Continue a aprender sobre investimentos com esses outros artigos do nosso blog:

- [Guia da Melhor Carteira Recomendada de Investimentos](#)
- [Tudo Sobre Fundos de Investimento](#)

Obrigado por ler até aqui!