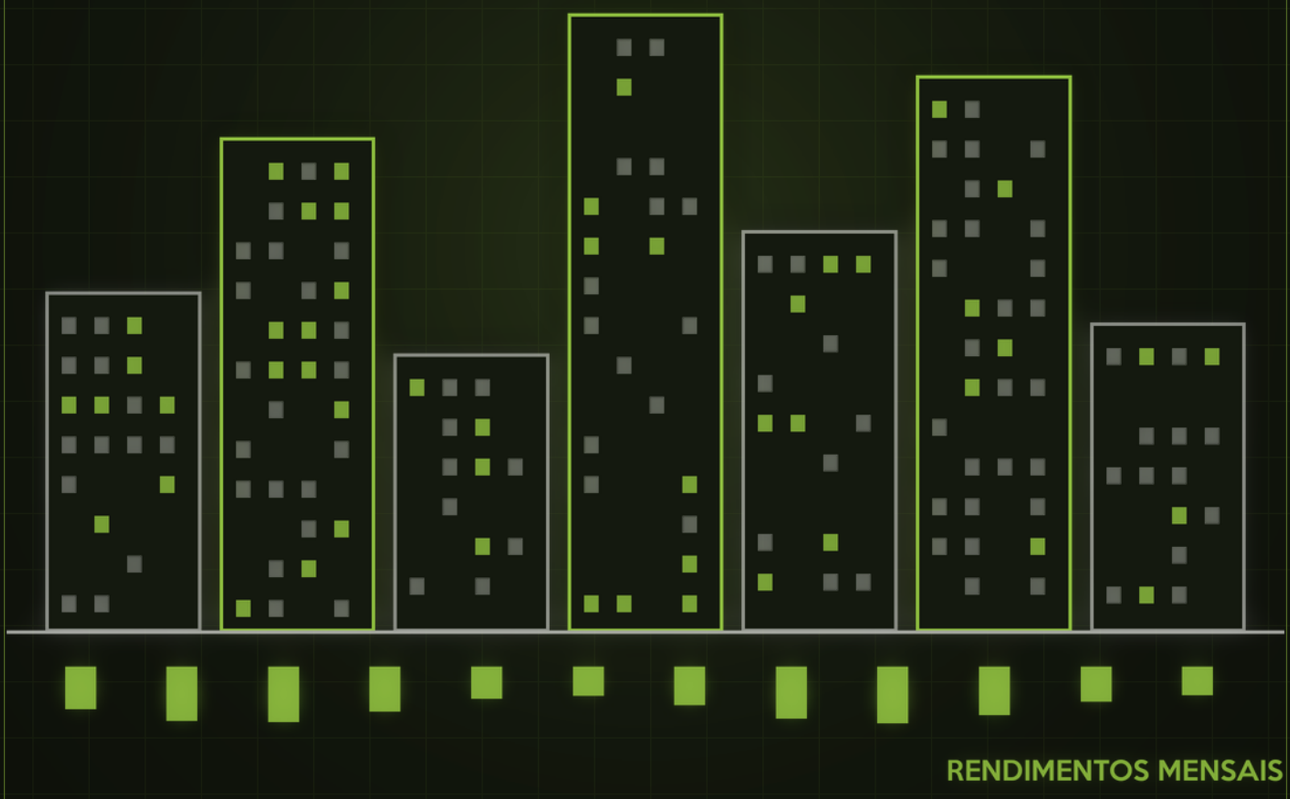
BIBLIOTECA ARENA



Guia prático FIIS

Tudo que você precisa saber para começar a investir em **FIIS hoje mesmo.**

arena RV

APRENDER A DECIDIR ANTES DE INVESTIR.

Sumário

- apresentação 3
- o que é FII? 4
- segurança e estrutura 4
- administrador 5
- vantagem tributária 5
- vantagens de investir em FIIS 6
- como investir 6
- categoria dos FIIS 7
- rentabilidade dy 7
- potencial de ganho em dividendos 8
- ganho de capital 8
- riscos 8
- número de investidores em FIIS 8
- IFIX 9
- fundos com maior peso (%) 9

fundos imobiliários

Esse guia vai te ajudar a entender como funciona um Fundo Imobiliário **(FII)** e como começar a investir.

Conheça as **principais vantagens** como:

- Ter acesso a excelentes empreendimentos do mercado imobiliário como grandes edifícios corporativos, galpões logísticos, shoppings nas principais metrópoles do brasil
- Investir em imóveis com muita comodidade e sem burocracias de locatários, reformas, cartórios e reuniões de condomínio.
- Criar uma renda mensal recorrente e isenta de imposto de renda para garantir sua liberdade financeira.
- Ter uma liquidez elevada para negociar em comparação ao mercado imobiliário tradicional, pois é negociado em bolsa da mesma forma que ocorre com as ações.

apresentação

Investir através de Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs), hoje é possível, por meio eletrônico, investir em imóveis de altíssima qualidade, alugado para grandes empresas, com pouco recurso, de maneira quase instantânea e ainda por cima sem burocracia?

Faça como mais de 2,5 milhão de pessoas e invista em Fundos Imobiliários! Apesar de muitos investidores conhecerem esse veículo de investimentos somente nos últimos anos, os Fundos Imobiliários foram criados no Brasil em junho de 1993 pela Lei 8.668. O FII já é uma modalidade de investimento consolidada a bastante tempo nos país e já está presente nos Estados Unidos desde a década de 1960 com um mercado estimado em mais de 1 trilhão de dólares. Nosso mercado já reúne 524 Fundos Imobiliários, sendo 461 listados em bolsa.

Com as inúmeras vantagens ao investir em FIIs, a isenção de imposto de renda dos dividendos para as pessoas físicas e um retorno atrativo em comparação ao investimento direto em imóveis, torna essa modalidade de investimento a melhor forma de você acessar o potencial de rentabilidade de um mercado tão tradicional como o imobiliário.

O desenvolvimento deste Guia tem o objetivo de informar os conceitos básicos sobre essa magnífica alternativa de investimentos para os iniciantes no tema.

Excelente leitura!

o que é FII?

Fundo de investimento imobiliário

Fundos de Investimento são condomínios constituídos, regulados e fiscalizados pela CVM* com o objetivo de promover a aplicação coletiva dos recursos de seus participantes. O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma comunhão de recursos de inúmeros investidores e é destinado à aplicação em empreendimentos imobiliários, tais como a construção e a aquisição de imóveis para posterior locação ou arrendamento. Na prática, principalmente para os FIIs listados em bolsa, permite um acesso democrático às oportunidades de investimentos imobiliários de grande porte como lajes corporativas, shopping center e galpões logísticos.

*CVM – Comissão de Valores

É importante ressaltar que ao contrário do fundo de investimento que está acostumado a investir, o FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, o que significa dizer que as suas cotas não podem ser resgatadas a pedido dos cotistas (investidores).
O investidor tem que comprar e vender suas cotas na bolsa (B3) ou participando de uma oferta pública (IPO)

segurança e estrutura

De um fundo de investimento imobiliário (FII)

Os FII foram criados pela Lei nº 8.668/93 e são regulamentados pela Instrução CVM nº 472/08. O lançamento de um novo fundo no mercado ou mesmo a emissão de novas cotas de um fundo já listado dependem de prévio registro e aprovação da CVM que é o órgão responsável pela regulamentação e fiscalização do mercado de capitais no Brasil. Os cotistas (investidores) são os titulares (“donos”) das cotas dos FIIs. Ao contrário do investidor que compra diretamente um imóvel, o cotista de um FII não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do fundo. Entretanto, o cotista também não responde pessoalmente por qual quer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis integrantes do fundo.

administrador

É o responsável pelo funcionamento e a manutenção do fundo, além de contratar outros prestadores de serviço para ajudá-lo na administração/ gestão do FII. A instituição financeira que é a administradora do fundo possui diversas obrigações perante a CVM e aos cotistas.

Gestor responsável pelos investimentos realizados pelo fundo, ou seja, é quem escolhe os imóveis/empreendimentos (ou títulos) que irão compor a carteira, mas sempre respeitando a política de investimento e as regras definidas no regulamento do fundo imobiliário.

O patrimônio do fundo imobiliário é de propriedade dos cotistas. O Administrador e o Gestor prestam serviços para o fundo e recebem uma taxa para realizá-los. Desta forma, a possível falência dessas empresas não afeta o patrimônio do fundo. Nesse caso os próprios cotistas vão escolher um novo administrador ou gestor para o fundo. O importante é que seu patrimônio está protegido.

vantagem tributária

Um dos grandes atrativos dos Fundos Imobiliários em relação às demais alternativas de investimentos financeiros, e o próprio investimento direto em imóveis, é a isenção de imposto de renda. A Lei 11.196/05 determina que os rendimentos (dividendos) recebi dos pelos cotistas Pessoas Físicas são isentos de IR, quando as seguintes condições forem atendidas, cumulativamente (praticamente todos os FIIs listados cumprem):

- O cotista beneficiado tiver menos do que 10% das cotas do Fundo
- O Fundo Imobiliário tiver no mínimo 50 cotistas
- As cotas do Fundo Imobiliário forem negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. A isenção de IR para Pessoas Físicas só é válida para os valores recebidos a título de rendimento (dividendos). Nos ganhos de capital obtidos na venda de cotas dos Fundos, por exemplo, o investidor paga uma alíquota de 20% sobre esse ganho.

vantagens de investir em FIIS

Podemos destacar as seguintes vantagens no investimento em Fundos Imobiliários:

- Começar a investir em renda variável com menor risco (volatilidade) que os demais ativos desta categoria (O IFIX* tem uma oscilação bem menor que IBOVESPA).
- Possibilidade de acesso a empreendimentos imobiliários de qualidade e nas principais regiões do país.
- Democratização e diversificação da carteira, mesmo com poucos recursos Rentabilidade líquida superior ao investimento imobiliário direto com o objetivo de obtenção renda (aluguel).
- Liquidez elevada em comparação ao mercado imobiliário tradicional (cotas são negociadas em bolsa).
- Facilidade e comodidade para investir, pois não existe a necessidade de corretor, pagamentos de taxas e demais burocracias que envolvem a compra e a gestão de um imóvel.

*IFIX à grosso modo, está para o mercado imobiliário da mesma forma que o Índice Bovespa está para o mercado de ações, IBOV é o termômetro das ações negociadas na B3 e o IFIX é o termômetro dos fundos imobiliários negociados na B3.

como investir

O **primeiro passo** é abrir uma conta em uma corretora de valores, pois para comprar ou vender cotas na bolsa (B3) ou participar de uma oferta pública é obrigatório realizar essas operações via corretora.

O processo de abertura de conta é simples e rápido. É necessário transferir seus recursos da sua conta corrente bancária para a sua conta na corretora. O registro e as movimentações dos ativos são feitos eletronicamente, ou seja, não existem mais documentos físicos de propriedade.

Cada investidor tem uma conta individual em seu nome e CPF. Todos os FIIs e demais ativos que comprar na B3 ficam creditados nessa conta. A segregação de contas é um mecanismo adicional de proteção do investidor. A **corretora** é apenas seu **agente de custódia**, desta forma, **você não corre risco algum com uma possível "quebra" da sua corretora de valores**. Algo improvável de acontecer, mas que ainda preocupa alguns investidores iniciantes que não conhecem o sistema de custódia seguro. O investidor recebe os dividendos mensais dos Fundos Imobiliários de sua carteira na conta de sua corretora. Você consegue visualizar no extrato mensal.

categoria dos FIIS

O investidor individual, normalmente, só tem acesso no mercado imobiliário aos investimentos em imóveis residenciais (casa, aparta mento ou terreno) e corporativos (sala comercial de pequeno porte). No mercado de Fundos Imobiliários o investidor terá acesso a um leque grande de possibilidades e diversificação setorial.

- Hotel
- Educacional
- Híbrido
- Residencial
- Logística
- Shoppings
- Hospital
- Varejo
- Incorporação
- Agências bancárias
- Recebível imobiliário
- Lajes corporativas
- Fundo de fundos
- Incorp. Residencial

Dentro destas categorias o investidor pode encontrar fundos com uma gestão passiva e com objetivo único de obtenção de renda e fundos com uma gestão ativa com uma política de investimentos em busca de ganhos de capital na compra/venda de imóveis, incorporação (desenvolvimento) e alocação em títulos lastreados em operações imobiliárias como os Certificados de Recebíveis Imobiliários.

rentabilidade dividend yield (dy)

Um dos principais indicadores dos Fundos Imobiliários é o Dividend Yield (DY). Esse mede justamente uma parcela da rentabilidade de um FII. O DY indica quanto o investidor poderá receber de retorno em dividendos com base no preço da cota hoje e o volume de recursos que foram distribuídos em dividendos nos últimos 12 meses (no caso do DY anual). O indicador é utilizado como base para o retorno esperado do cotista em termos de dividendos. O investidor também pode calcular o DY mensal, trimestral ou semestral. O DIY não deve ser o único indicador a ser avaliado ao investir em um Fundo Imobiliário. Também não existe a garantia que o fundo conseguirá distribuir o mesmo dividendo nos próximos 12 meses, pois vários fatores podem impactar de forma negativa ou positiva a receita do FII. Lembre que os FIIs são classificados como renda variável.

potencial de ganho em dividendos

Atualmente, com base em uma carteira igualmente ponderada composta pelos FIIs que fazem parte do IFIX, o DY anual é de 7%*. O IFIX (Janeiro/2021) é composto por 86 fundos e é o nosso principal índice de referência.

ganho de capital

Além da distribuição de dividendos, o investidor também poderá obter retorno através da valorização das cotas de FIIs que fazem parte de sua carteira. O potencial de ganho segue uma lógica semelhante ao mercado imobiliária, pois depende de variáveis como crescimento econômico, ciclo imobiliário e taxa de juros da economia.

riscos

Os Fundos Imobiliários são classificados como investimentos em renda variável, pois o capital principal (preço da cota) e os rendimentos (dividendos) pagos ao investidor podem sofrer variações ao longo do tempo por fatores de risco.

O investidor pode acessar todos os fatores de risco no Prospecto e demais regras e políticas de investimentos no Regulamento do fundo. Grande parte dos riscos dos FIIs são também fatores de risco dos investimentos realizados em imóveis físicos. Por exemplo, o risco de vacância, ou seja, taxa de desocupação do imóvel, que acarreta em redução da receita do fundo e provável queda na cotação.

É importante ressaltar que a oscilação (volatilidade) do preço das cotas no mercado é menor do que outros ativos de renda variável como as ações de empresas. A volatilidade dos fundos imobiliários é relativamente baixa em relação aos outros ativos de renda variável negociados em bolsa. Por exemplo, o IFIX tem apenas 1/3 da volatilidade do Ibovespa. E o risco de vacância é minimizado através de uma carteira diversificada e um estudo criterioso ao comprar cotas do FII.

Existem outros fatores de risco, como o fator risco de crédito que é muito importante para a avaliação dos fundos de recebíveis imobiliários e mesmo em fundos de tijolo. Outros fatores de risco são menos prováveis de ocorrer, mas leia o prospecto da oferta no caso de um IPO ou emissão e o regulamento do fundo. Lá você encontra a descrição completa desses riscos

número de investidores em FIIS

Número de investidores em Fundos Imobiliários ao longo dos anos.

Número de investidores de FIIs bate recorde em 2023 – Últimas notícias – Estadão E-Investidor – As principais notícias do mercado financeiro (estadao.com.br). | Fonte: B3

IFIX: Índice de fundos de investimentos imobiliários

O objetivo do IFIX é ser o indicador médio (termômetro) dos preços dos fundos negociados na B3 (bolsa brasileira). O IFIX é composto por 86 fundos atualmente (carteira de janeiro de 2021). A composição do índice é atualizada a cada 4 meses e sua metodologia pode ser acessada no site da B3 que é a responsável pelo seu cálculo e divulgação. O critério de peso e entrada no IFIX é com base em indicadores de liquidez como número de negócios e volume negociado.

fundos com maior peso no IFIX (%)

código	ação	tipo	dtde. teórica	part. (%)
BTLG11	FII BTLG	CI	43.249.151	3,118
CPTS11	FII CAPI SEC	CI	317.828.140	1,923
HGLG11	FII CSHG LOG	CI ER	33.787.575	3,906
HGBS11	FII HEDGEBS	CI ER	12.729.800	1,957
IRDM11	FII IRIDIUM	CI ER	36.433.827	1,924
KNRI11	FII KINEA	CI ER	29.891.967	3,414
KNHY11	FII KINEA HY	CI ER	28.169.507	2,136
KNIP11	FII KINEA IP	CI ER	80.078.186	5,551
KNCR11	FII KINEA RI	CI ER	67.010.836	5,037
MXRF11	FII MAXI REN	CI ER	334.655.892	2,455
TGAR11	FII TG ATIVO	CI ERS	24.237.723	2,141
VISC11	FII VINCI SC	CI ER	28.828.640	2,376
XPLG11	FII XP LOG	CI ERS	29.613.233	2,21
XPML11	FII XP MALLS	CI	54.043.680	4,376

IA ACELERA • DECISÃO É SUA •

Arena RV

APRENDER A DECIDIR ANTES DE INVESTIR.

CANAIS

INSTAGRAM	@arenarendavariavel
E-MAIL	atendimento@arenarv.com.br
WHATSAPP	(21) 97121-8615
SITE · COMUNIDADE	www.arenarv.com.br

Arena RV — plataforma de educação financeira e comunidade.
Conteúdo educacional. Não constitui recomendação individualizada de investimento.

ARENA RV · 2026

