



O MAIOR SITE DE FUNDOS
IMOBILIÁRIOS DO BRASIL

...

APRESENTA

GUIA ESSENCIAL DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

VERSÃO 2

Última atualização: 20/01/2021

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Através deste guia, você entenderá o que é e como funciona um Fundo Imobiliário (FII) e como começar a investir. Conheça as principais vantagens e atrativos como:

- Ter acesso a excelentes empreendimentos do mercado imobiliário como grandes edifícios corporativos, galpões logísticos, shoppings com menos de R\$100,00.
- Investir em imóveis com muita comodidade e sem as complicações/burocracias como negociações com locatários, reformas, cartórios e reuniões de condomínio.
- Obter uma renda mensal recorrente e isenta de imposto de renda para garantir sua independência financeira.
- Ter uma liquidez elevada para negociar em comparação ao mercado imobiliário tradicional.

APRESENTAÇÃO

. . .

Investir em Imóveis nunca foi tão fácil!

Você sabia que 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 1 milhão de pessoas e invista em Fundos Imobiliários! Sim, em setembro de 2020 a B3 (bolsa brasileira) anunciou que mais de 1 milhão de investidores já possuem cotas de FIIs em sua carteira.

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 países 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 301 listados em bolsa. O valor de mercado dos fundos negociados na (B3) já é de 108 bilhões e com um volume de ofertas de novas cotas crescente.

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. Alocação em FIIs é a uma excelente estratégia para a conquista de sua independência financeira e o objetivo de uma renda recorrente.

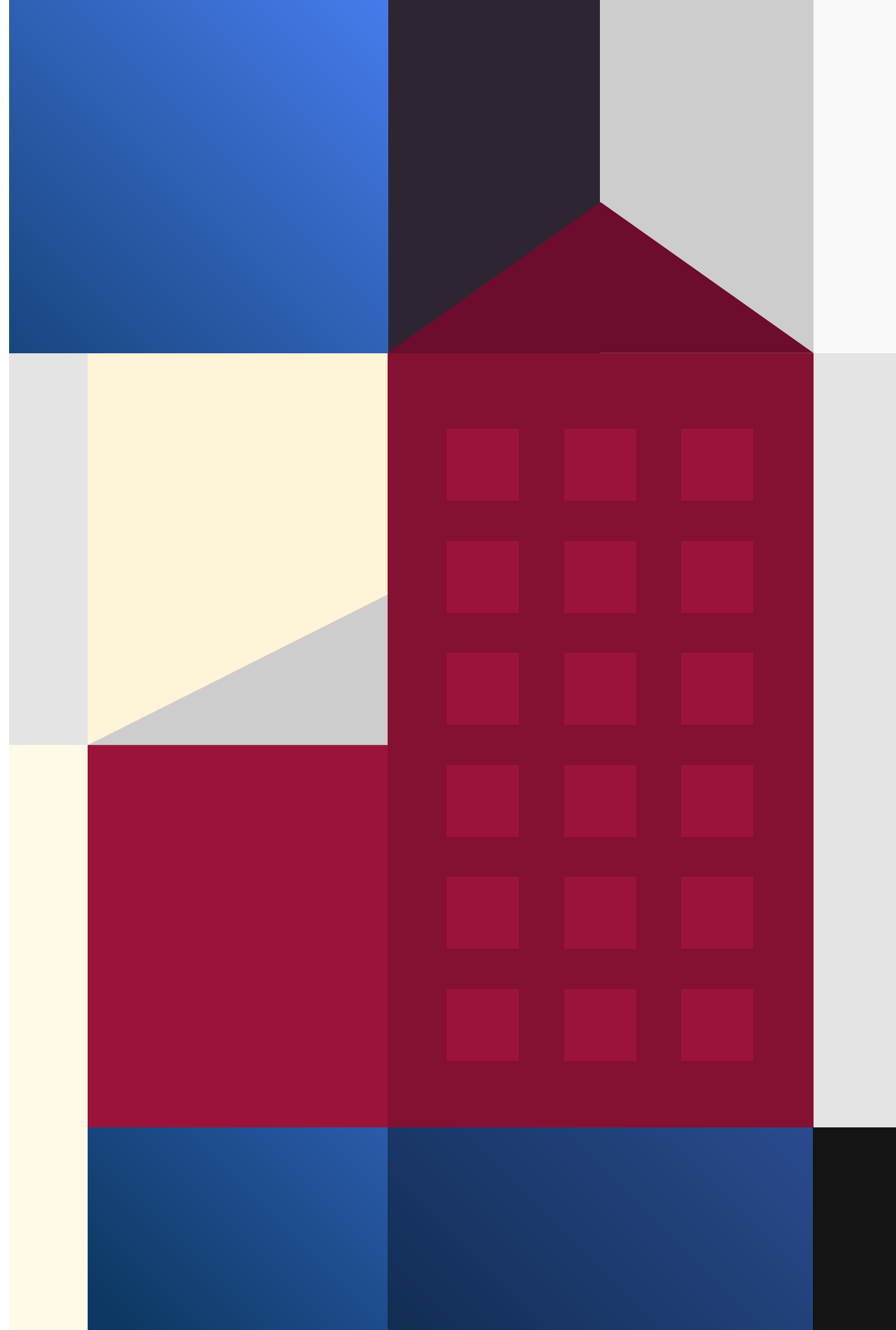
O Clube FII tem contribuído na divulgação e popularização dos FIIs através da oferta de ferramentas, fórum, artigos, relatórios especiais, vídeos, curso e entrevistas. Acreditamos que a educação financeira é o melhor caminho para obter bons resultados. O desenvolvimento deste Guia tem o objetivo de informar os conceitos básicos sobre essa magnífica alternativa de investimentos para os iniciantes no tema, ou seja, uma produção em linha com a nossa missão e objetivos no mercado.

EXCELENTE LEITURA!

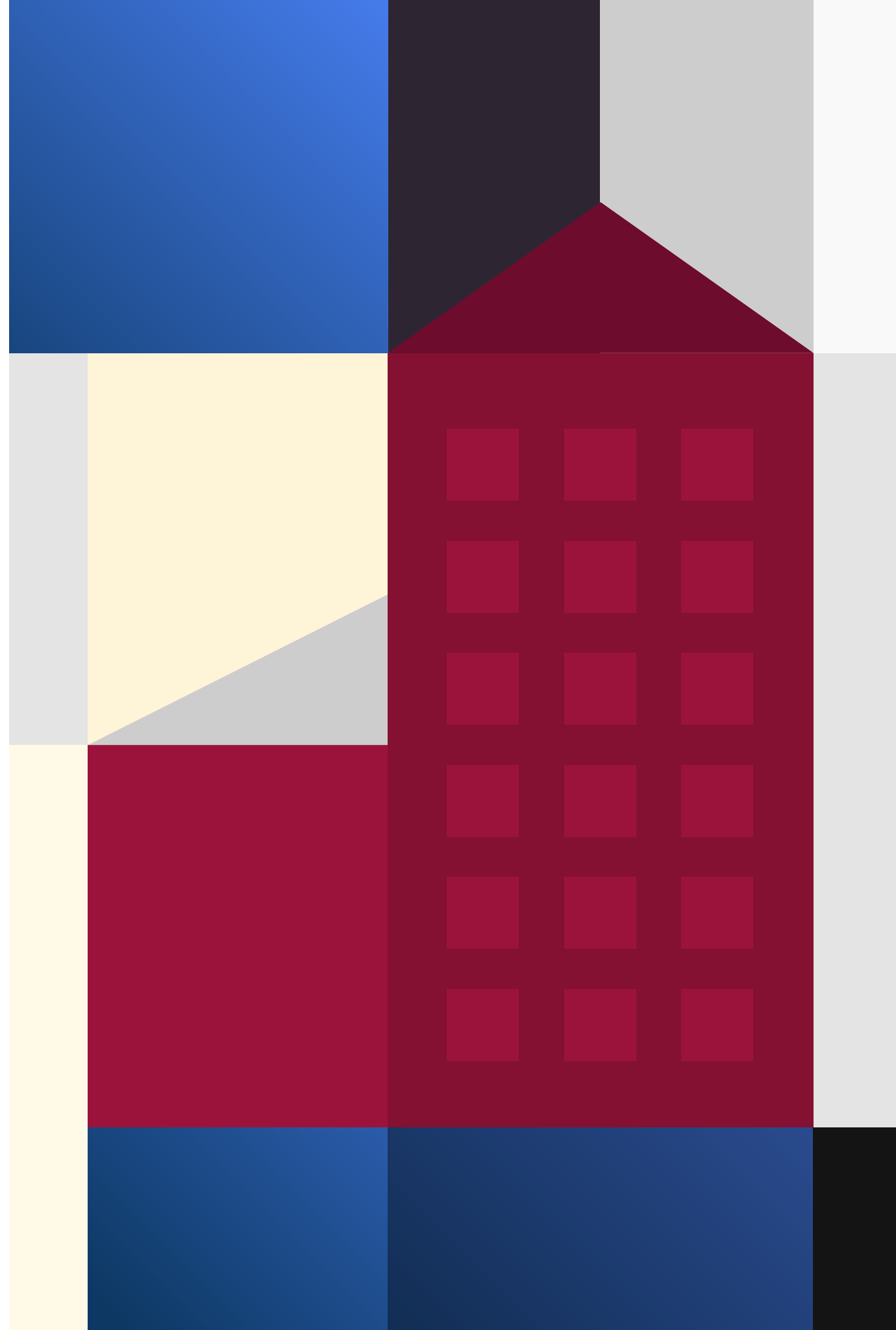
O QUE É FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)?

Fundos de Investimento são condomínios constituídos e regulados/fiscalizados pela CVM* com o objetivo de promover a aplicação coletiva dos recursos de seus participantes. Você já deve ter investido ou conhece alguém que investiu em um Fundo de Investimento distribuídos por Bancos e outras instituições financeiras como os das categorias Renda Fixa, Referenciado DI e Ações.

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma comunidade 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.



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.

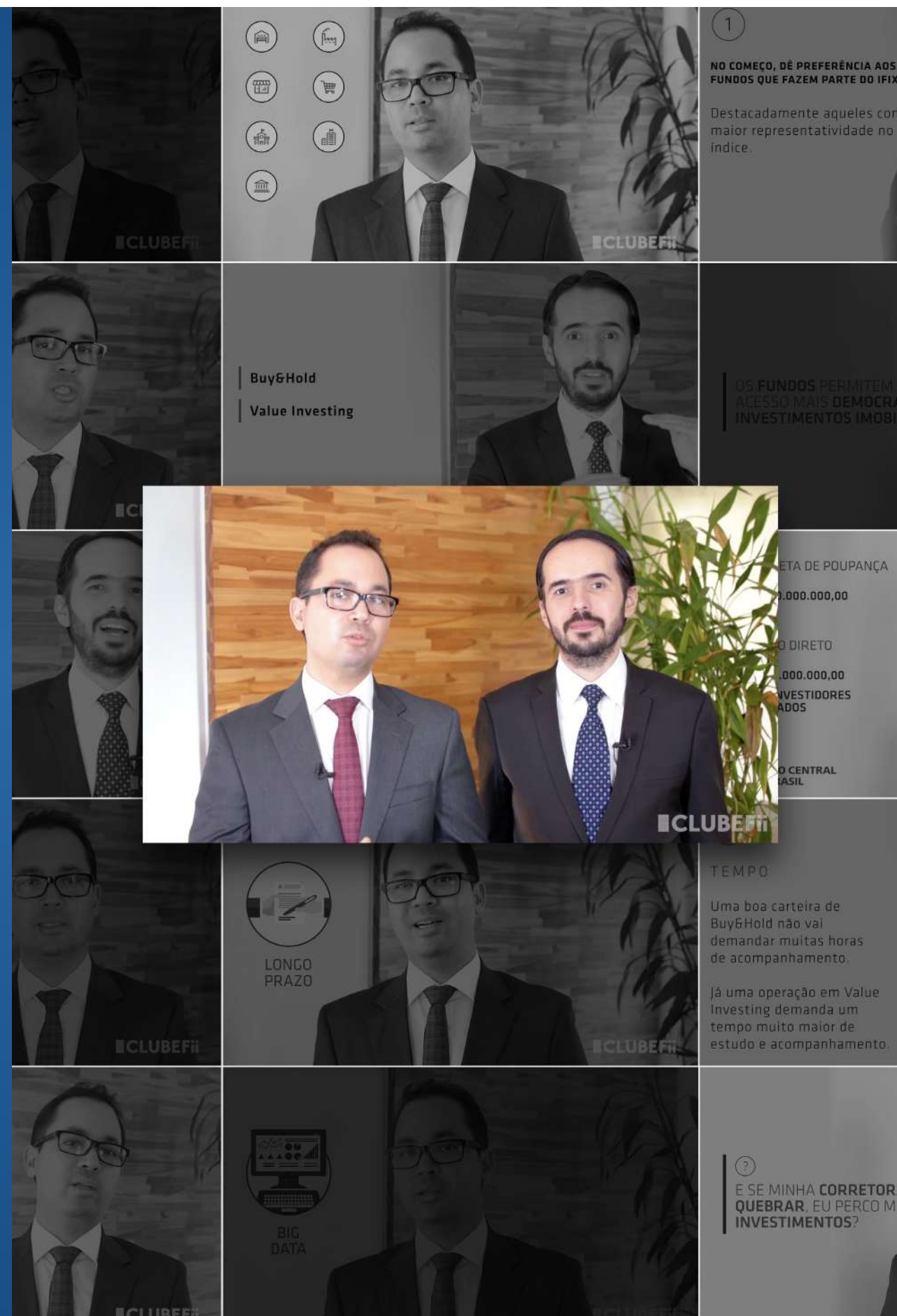




QUER SE APROFUNDAR MAIS?

Conheça o Clube FII Educação, o maior projeto educacional de Fundos Imobiliários do Brasil. Lá você encontrará cursos online, online ao vivo e presenciais, voltados para o público iniciante até o avançado.

CONHEÇA O CLUBE FII EDUCAÇÃO



SEGURANÇA E ESTRUTURA DE UM 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 qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis integrantes do fundo.



ADMINISTRADOR

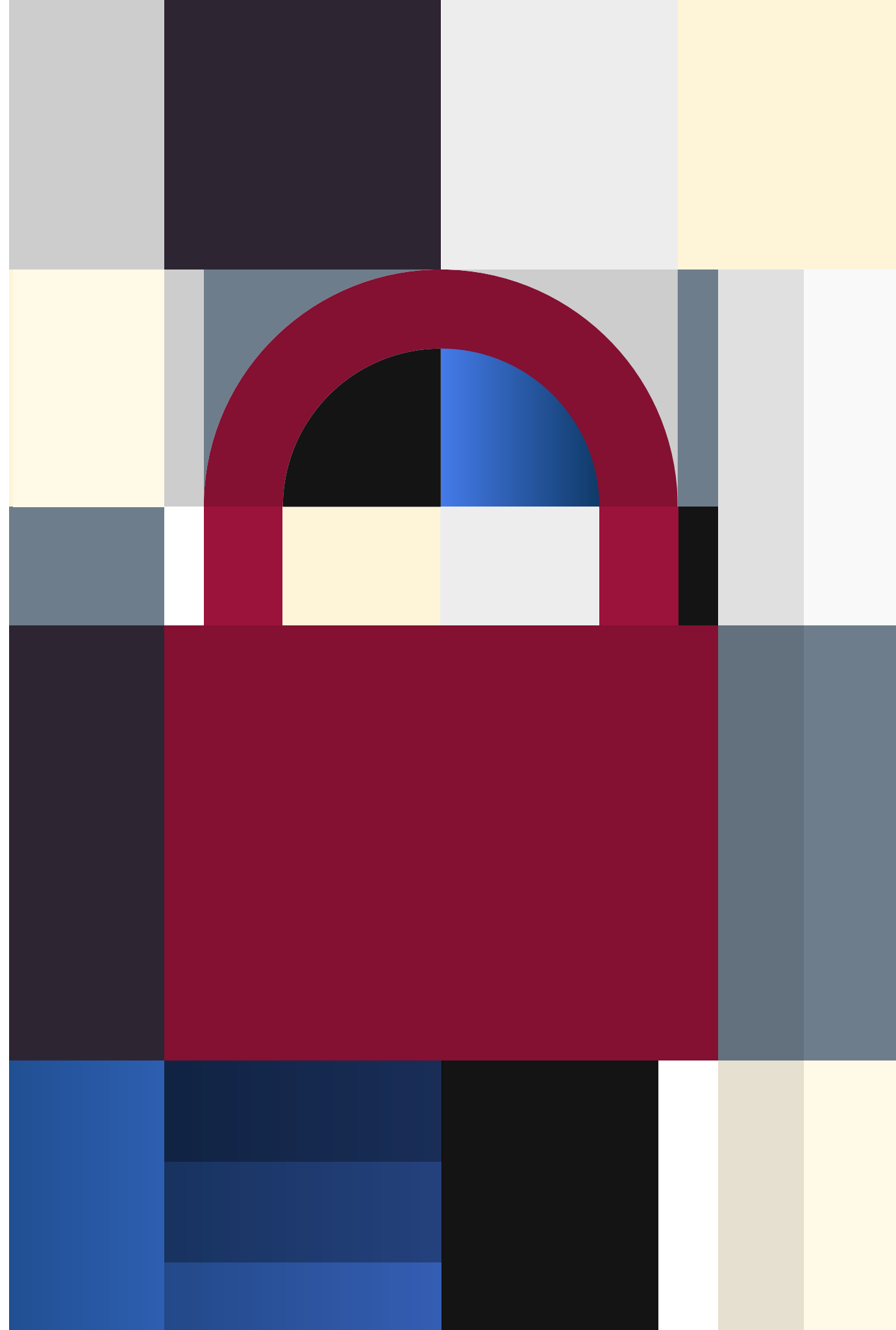
Responsável pelo funcionamento e a manutenção do fundo e contrata outros prestadores de serviço para ajudá-lo na administração/gestão do FII. A instituição financeira que é a administradora do fundo possui diversas obrigações perante a CVM e aos cotistas.

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. Outros prestadores de serviços também garantem o bom funcionamento e a segurança jurídico/operacional do FII como a auditoria externa, possíveis consultores imobiliários e o custodiante.

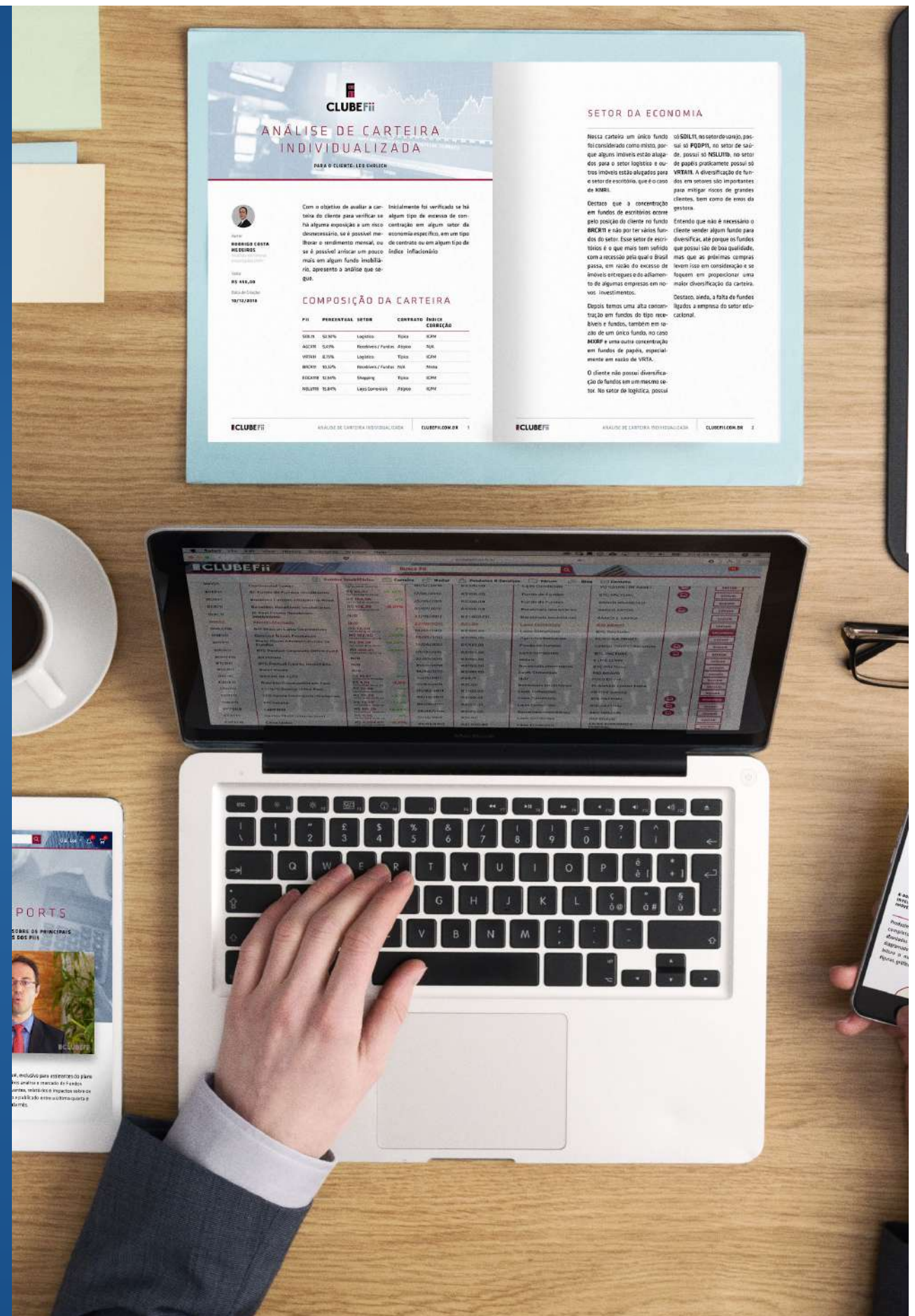




PLANOS DE ASSINATURA

Tenha acesso às melhores ferramentas de análise, totalmente interativas e fáceis de utilizar, e uma base completa de dados de Fundos Imobiliários para você escolher o melhores FIIs que atendam o seu perfil!

CONHEÇA NOSSOS PLANOS



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) recebidos pelos cotistas Pessoas Físicas são isentos de IR, quando as seguintes condições forem atendidas, cumulativamente (praticamente todos os FIs listados cumprem):

- O cotista beneficiado tiver menos do que 10% das cotas do Fundo;
- O Fundo Imobiliário tiver no mínimo 50 cotistas; e
- 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

Além da já mencionada isenção de imposto de renda para Pessoas Físicas nos dividendos, 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 1/3 da volatilidade do Ibovespa**)



Possibilidade de acesso a empreendimentos imobiliários de qualidade e grande porte



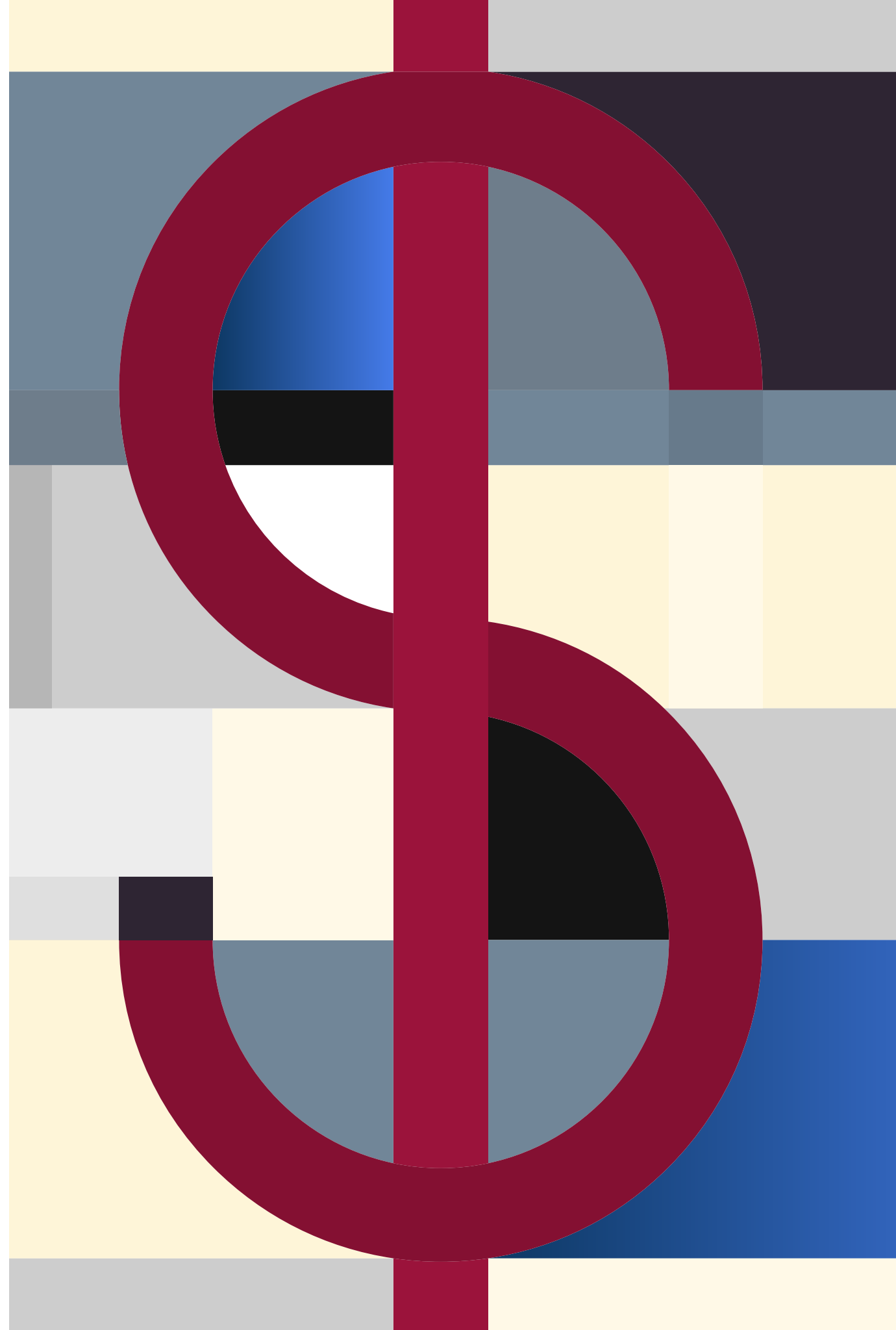
Possibilidade de diversificação de carteira mesmo com poucos recursos



Rentabilidade líquida superior ao investimento imobiliário direto com o objetivo de obtenção renda (aluguel)

*Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (B3).

** Índice Bovespa é o principal indicador de desempenho das ações negociadas na B3.

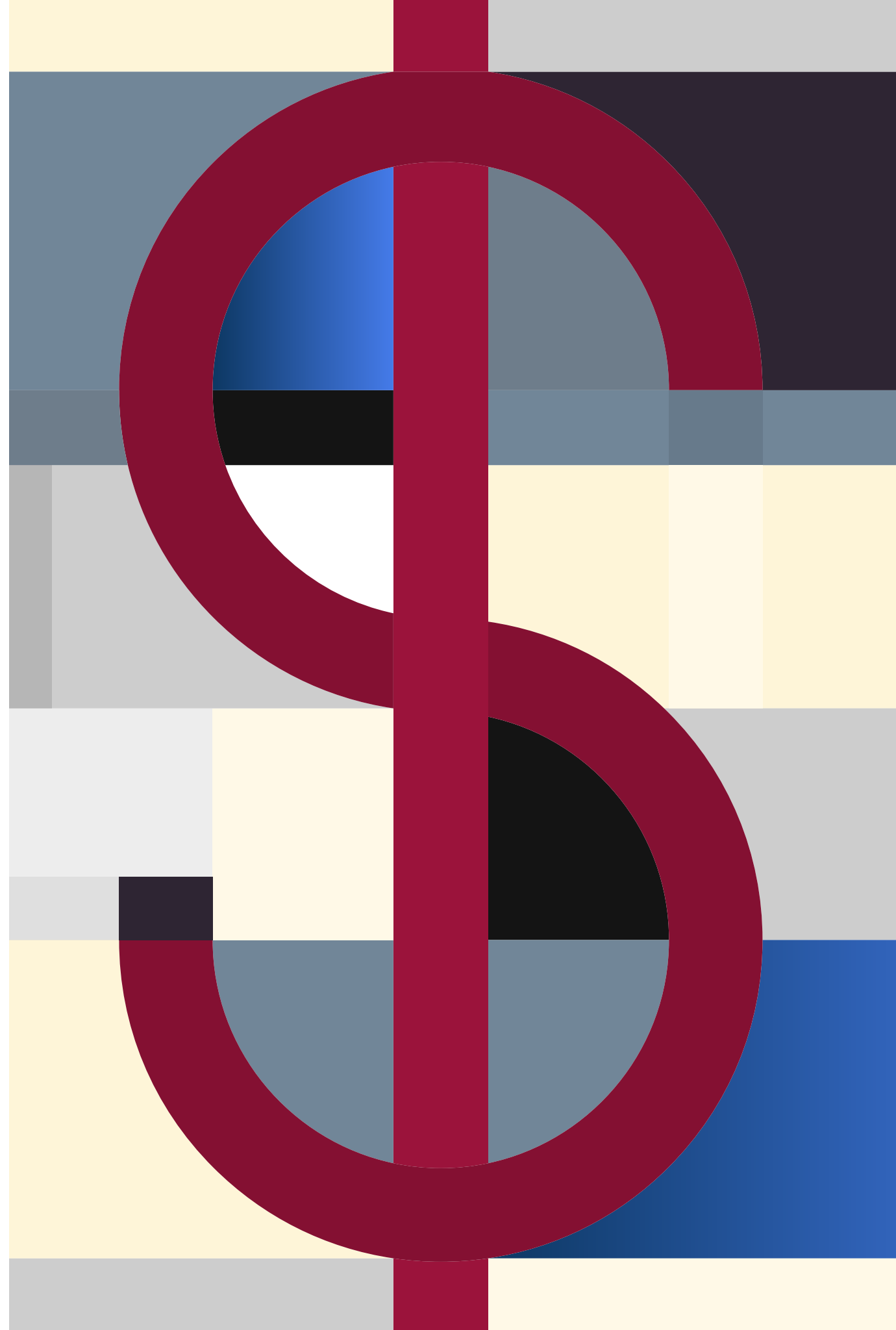




Liquidez elevada em comparação ao mercado imobiliário tradicional (cotas são negociadas em bolsa)



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

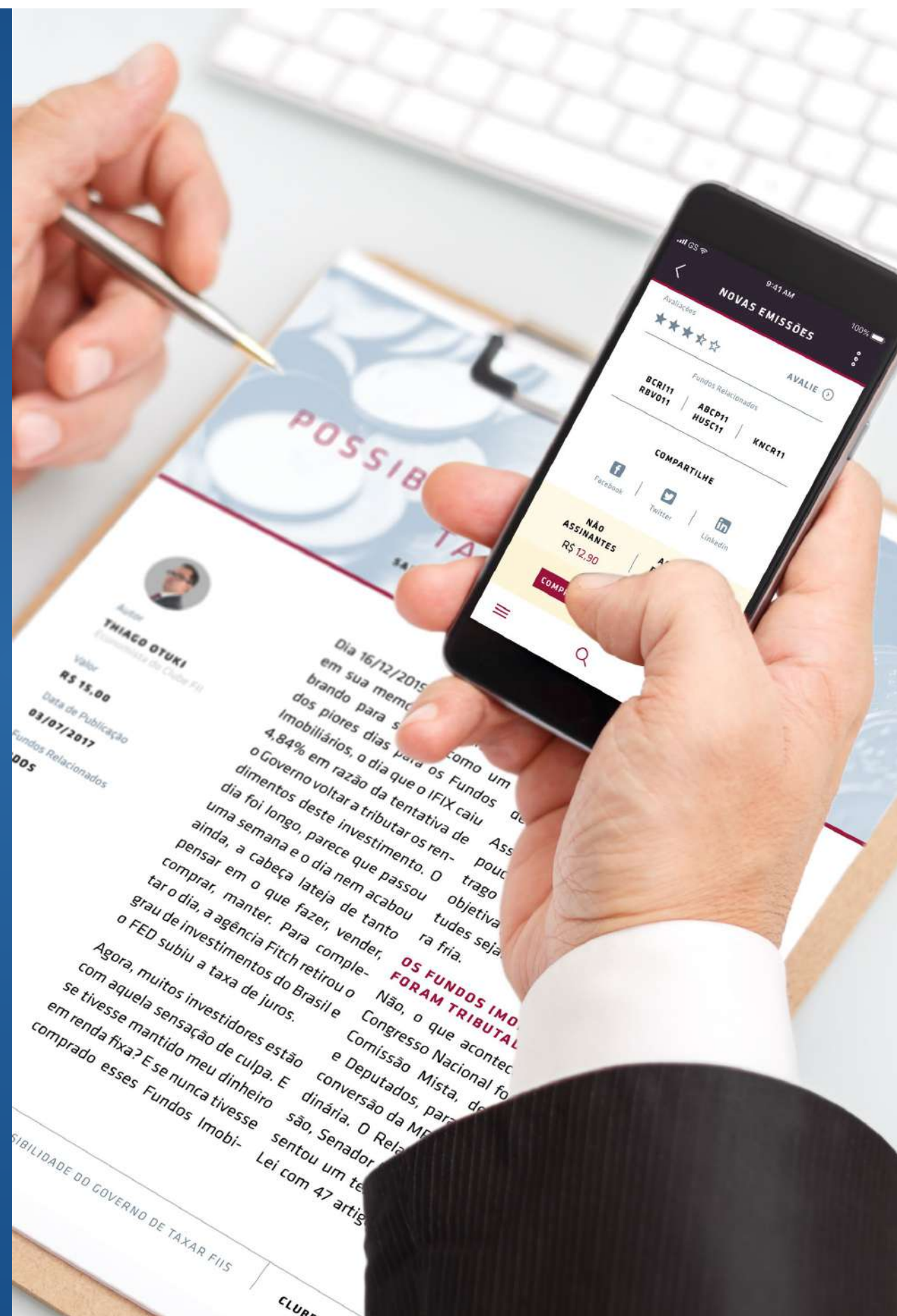




RELATÓRIOS & ARTIGOS

O Clube FII oferece uma série de artigos e relatórios cobrindo os acontecimentos mais importantes do mercado de Fundos Imobiliários. Para elaboração de alguns destes documentos, contamos com parcerias das melhores casas de análise de investimentos do país.

CONHEÇA NOSSOS RELATÓRIOS



COMO INVESTIR

Investir em Fundos Imobiliários é fácil, rápido e com custo baixo em comparação ao investimento direto em imóveis.

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. Temos no mercado, hoje, várias corretoras que tem como foco o atendimento ao varejo (cliente Pessoa Física). O processo de abertura de conta é simples e rápido. Em poucos dias você estará apto a iniciar suas operações através do Home Broker ou via assessor de investimentos. É necessário transferir seus recursos da sua conta corrente bancária para a sua conta na corretora. Grandes e conhecidas corretoras de valores, atualmente, não cobram taxa de corretagem sobre as operações de compra/venda de cotas de FIIs.

Toda a custódia (central depositária) dos investidores pessoas físicas que compram ativos na B3, como é o caso dos FIIs, é centralizada em um setor específico. O registro e as movimentações dos ativos são feitos eletronicamente, ou seja, não existem mais documentos físicos de propriedade. As corretoras também oferecem sistemas de controle de carteira bem intuitivos e de fácil acesso.

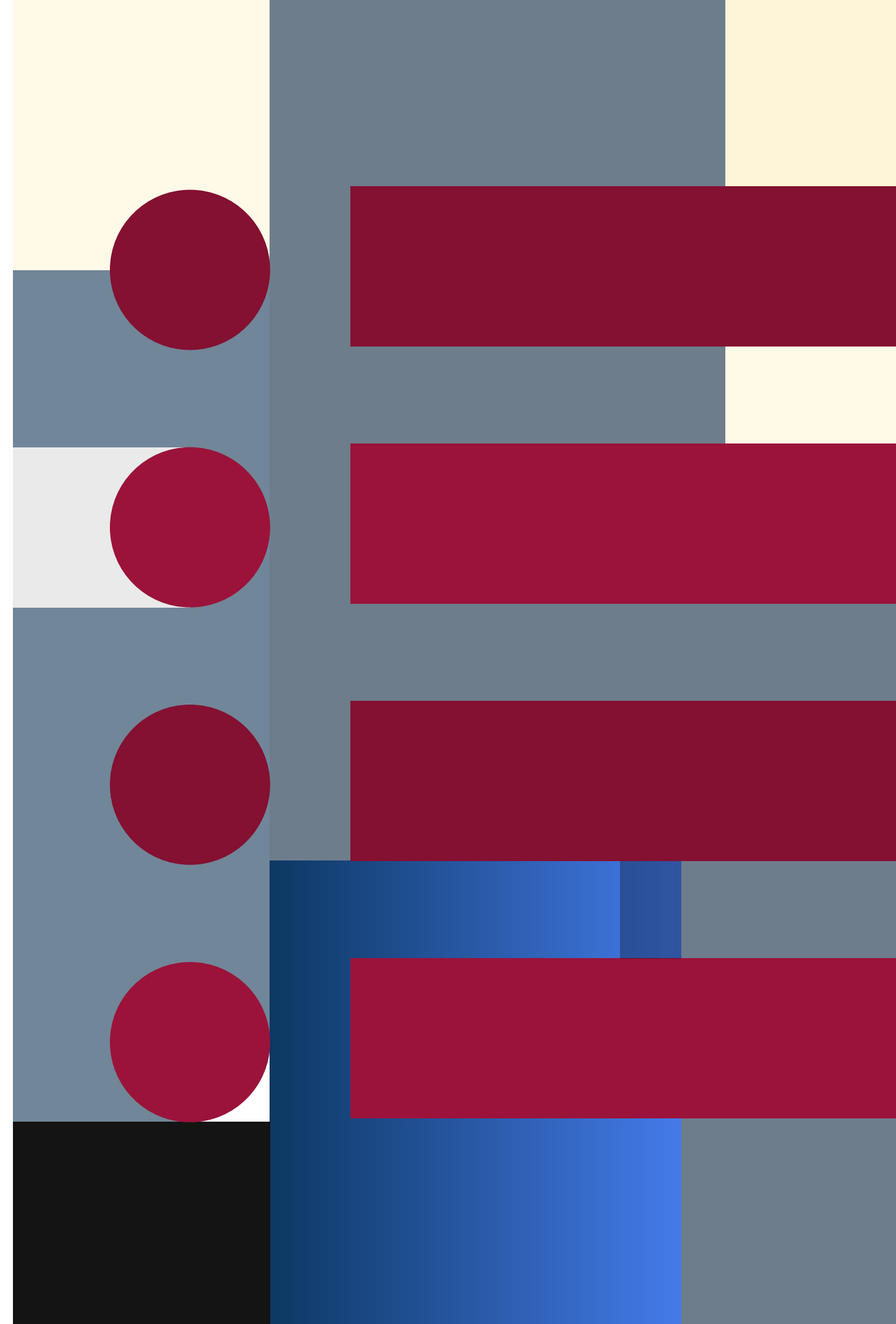
Cada investidor tem uma conta individual em seu nome e CPF. Todos os FIs e demais ativos que comprar na B3 ficam creditados nessa conta. A segregação de contas é um mecanismo adicional de proteção do investidor. A corretora é apenas seu Agente de Custódia, desta forma, você não corre risco algum com 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. Pesquise e abra a conta na corretora de sua preferência! O processo de abertura é rápido e sem custo para o investidor.

CATEGORIAS DOS FIIS

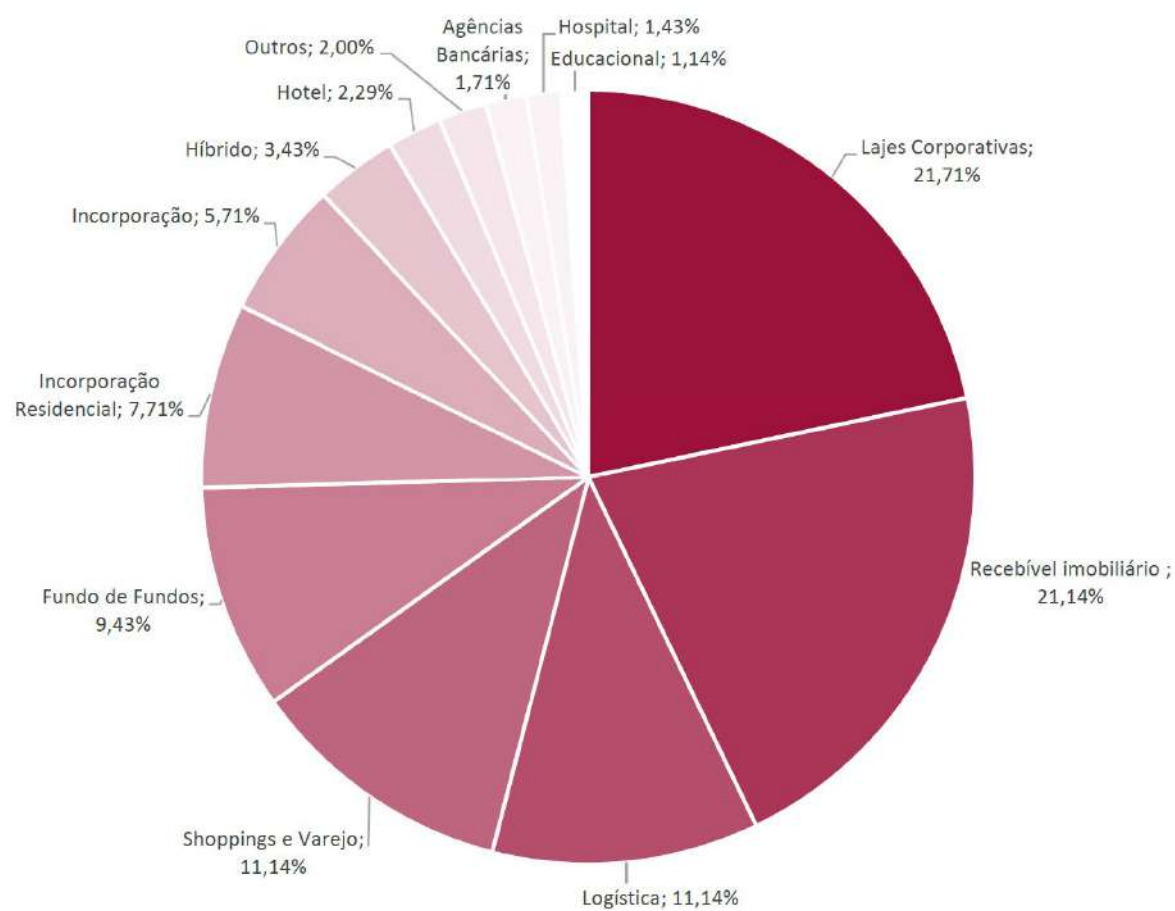
O investidor individual, normalmente, só tem acesso no mercado imobiliário aos investimentos em imóveis residenciais (casa, apartamento ou terreno) e corporativos (sala comercial de pequeno porte). No mercado de Fundos Imobiliários o investidor terá acesso a um leque grande de possibilidades e diversificação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

		
HOTEL	EDUCACIONAL	HIBRIDO
		
AGÊNCIAS BANCÁRIAS	RECEBÍVEL IMOBILIÁRIO	LAJES CORPORATIVAS
		
LOGÍSTICA	HOSPITAL	RESIDENCIAL
		
SHOPPINGS	FUNDO DE FUNDOS	INCORPORAÇÃO
		
INCORPORAÇÃO RESIDENCIAL	VAREJO	



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.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS POR SETOR

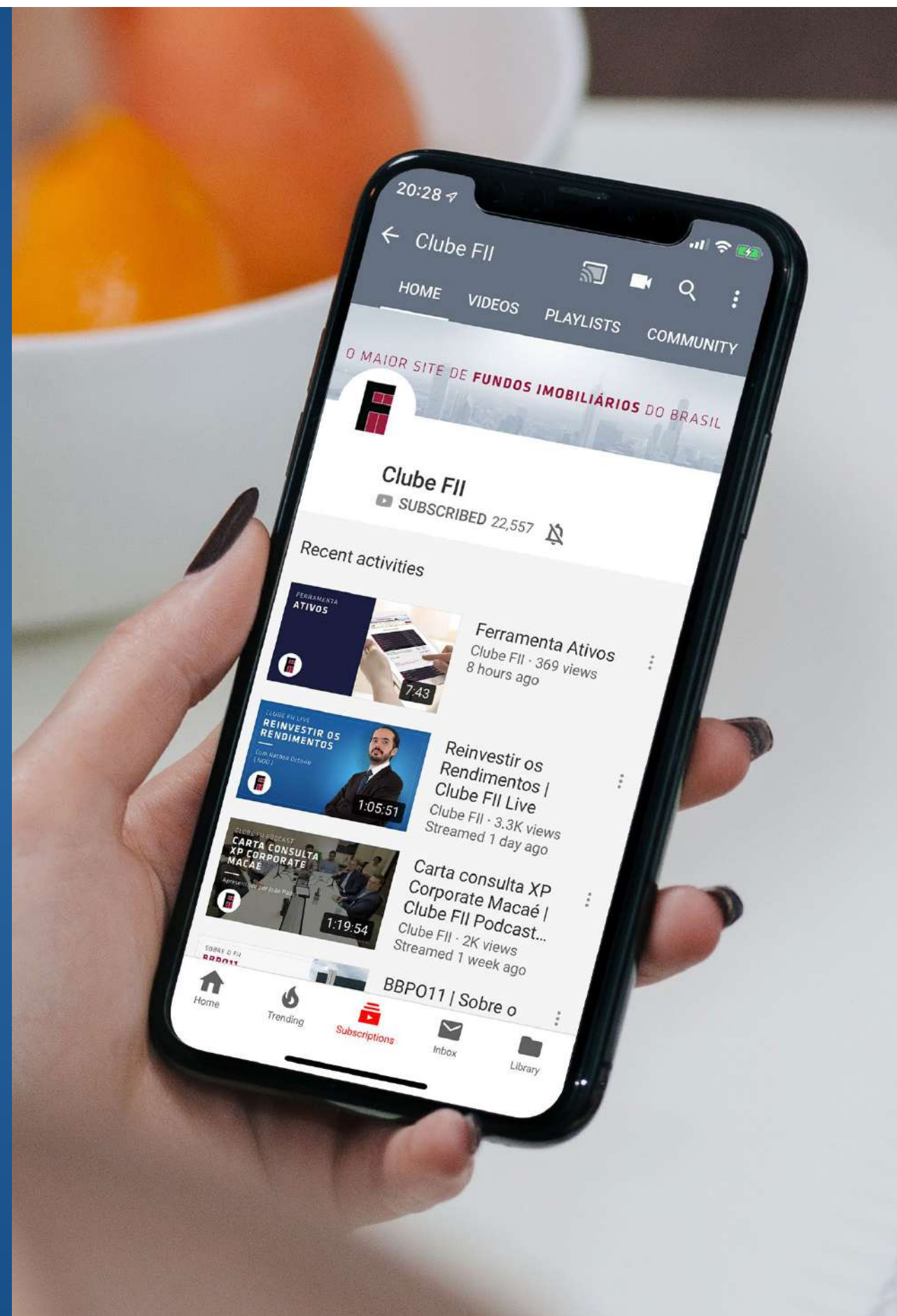




YOUTUBE

Inscreva-se no nosso canal do YouTube e assista as entrevistas, participe das lives, entre e interaja ativamente na comunidade de investidores do Clube FII.

INSCREVA-SE NO NOSSO CANAL >



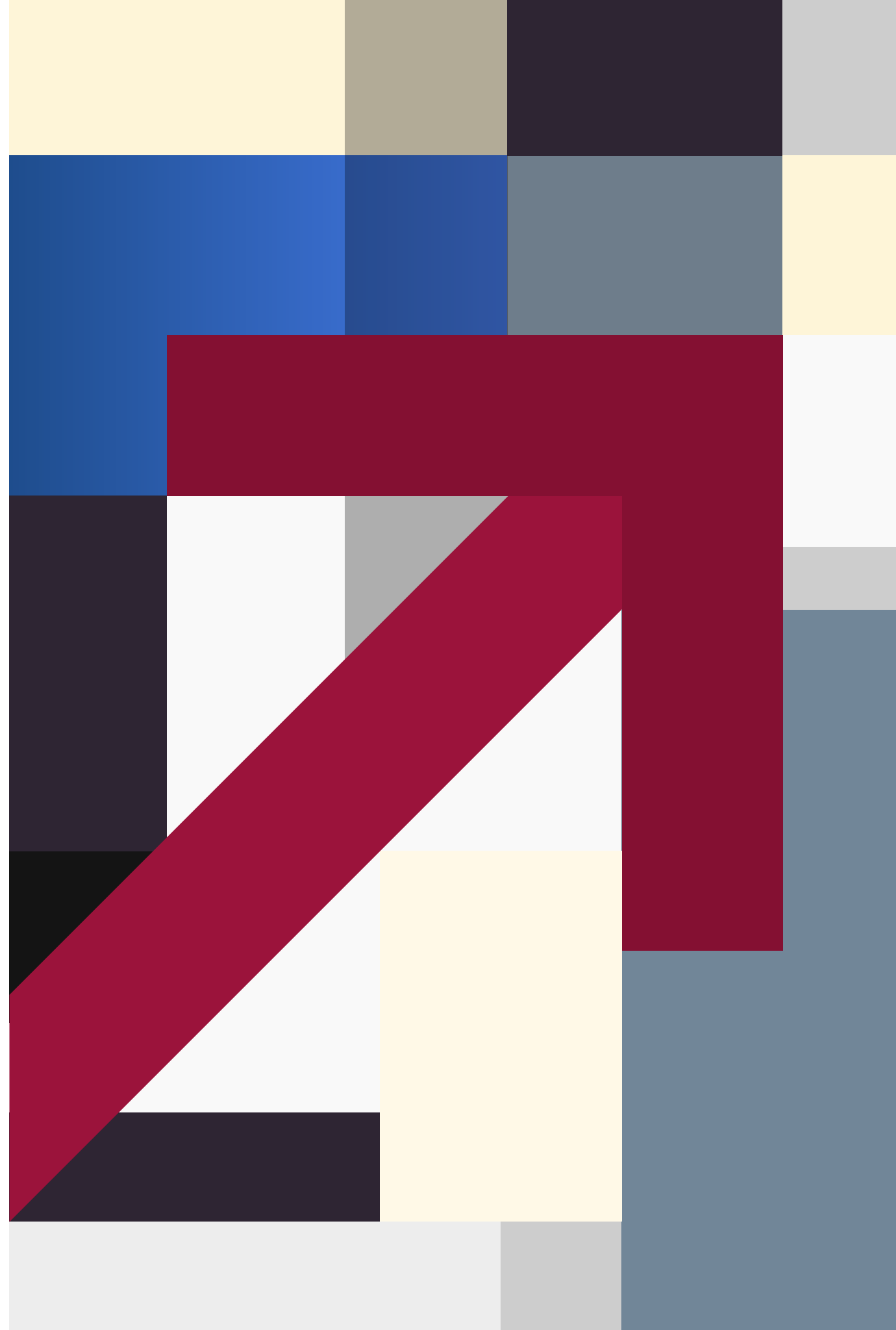
RENTABILIDADE

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 DY 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.

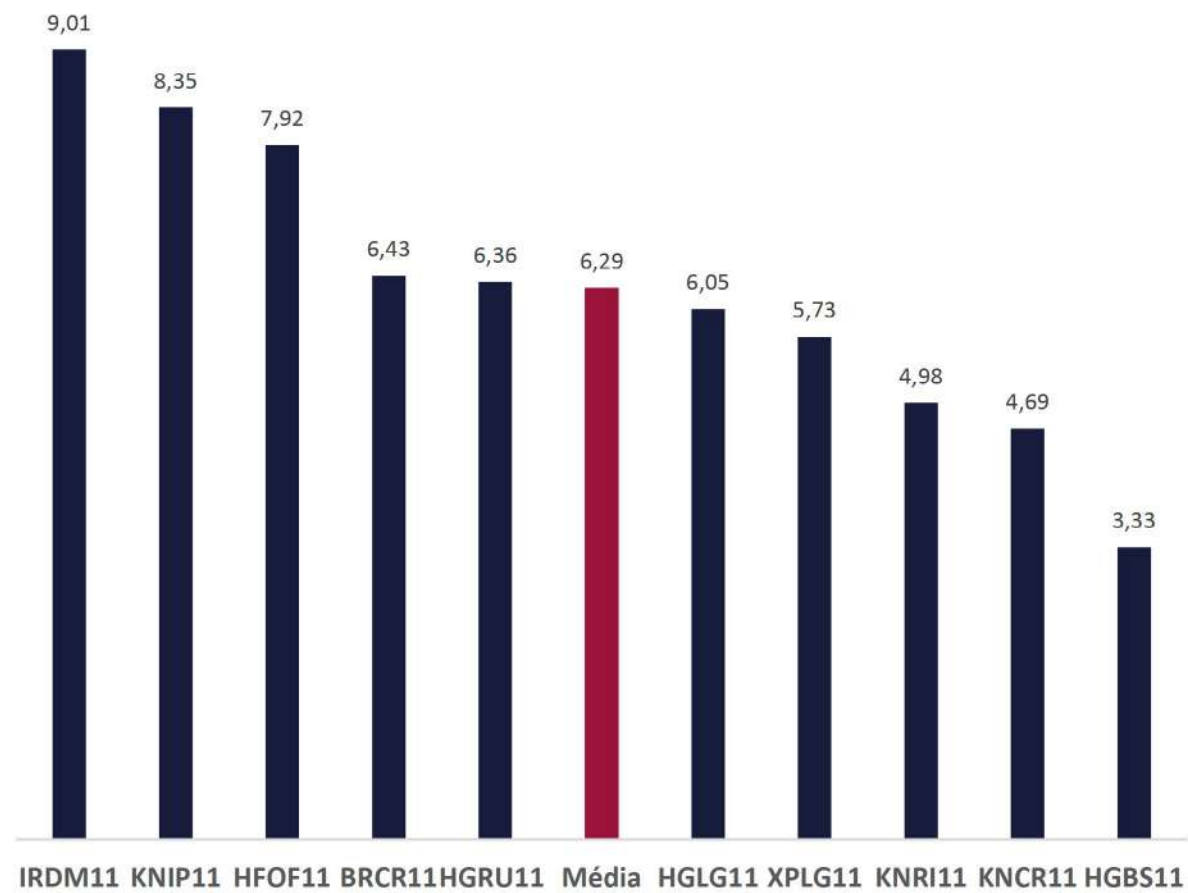
QUAL É O POTENCIAL DE GANHO EM DIVIDENDOS AO INVESTIR EM FIIS?

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.



RETORNO PROJETADO ANUAL EM DIVIDENDOS (%)

10 FIIS COM MAIOR PESO NO IFIX

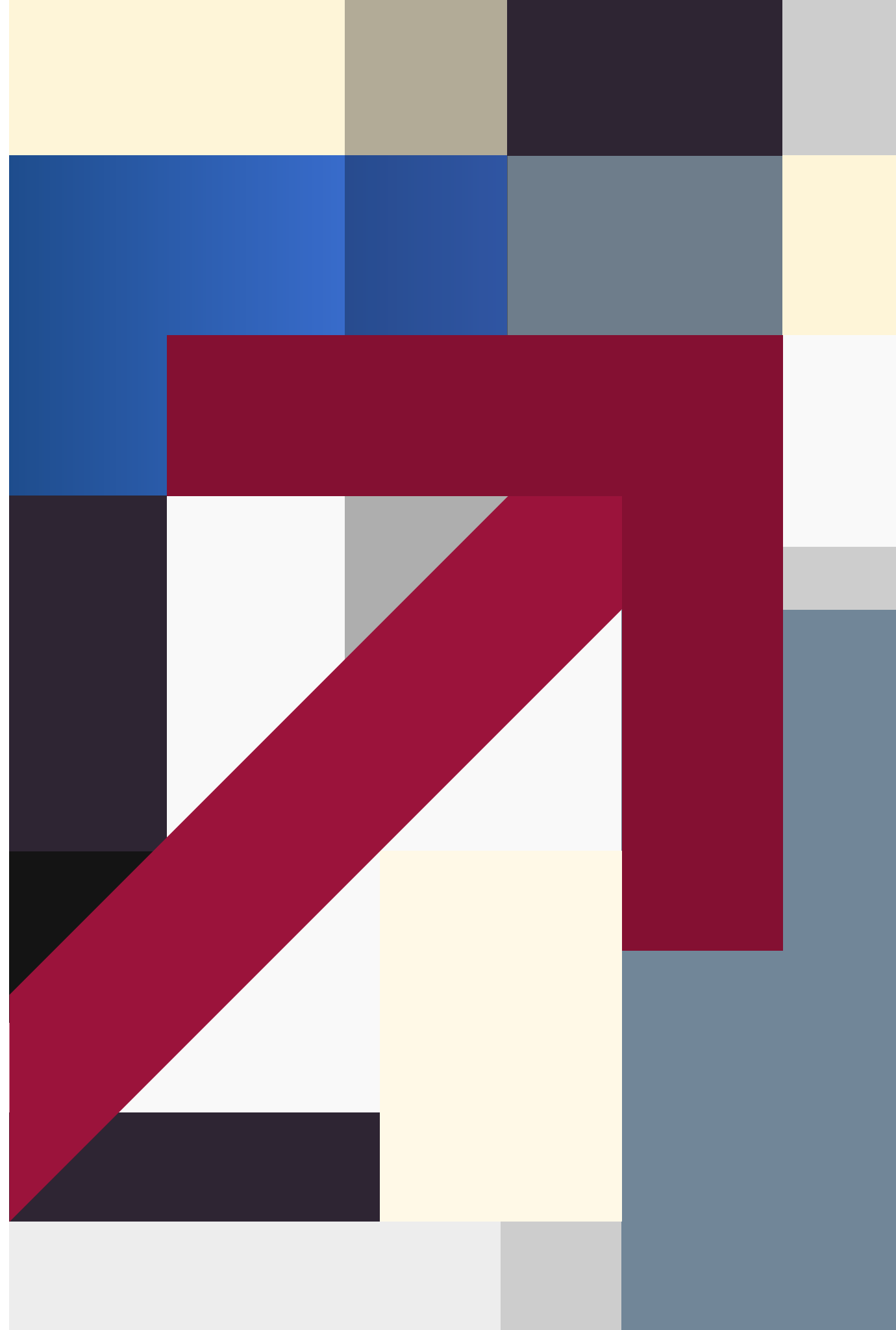


GANHO DE CAPITAL

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. Nos últimos 5 anos, por exemplo, o ambiente favorável permitiu uma valorização do IFIX (índice que representa os principais fundos negociados na B3) de 32,3% em

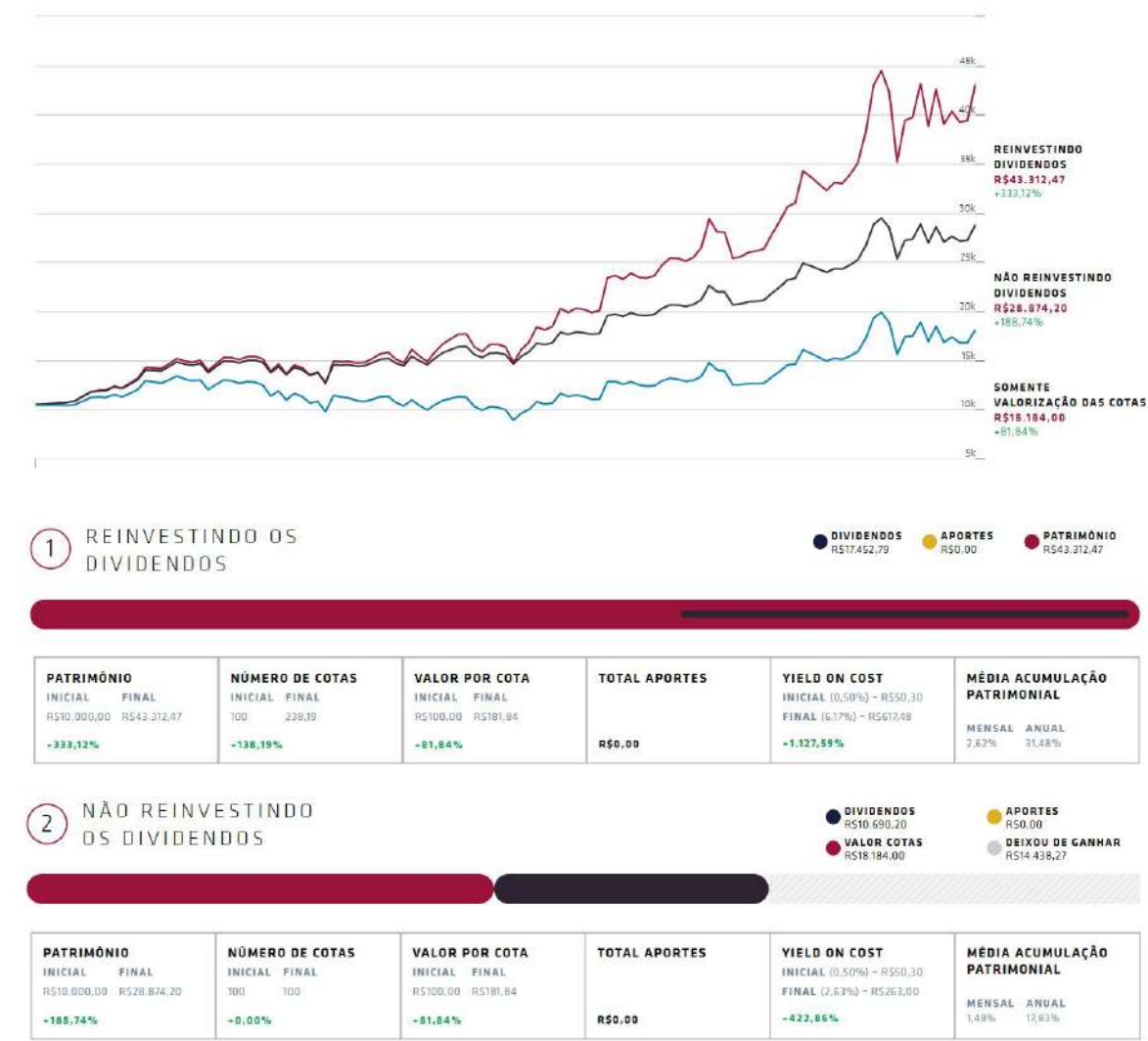
2016, 19,4% em 2017, 5,62% em 2018, 35,98% em 2019 e -10,24% em 2020 (devido ao impacto da pandemia).

*Dividend Yield calculado com base na distribuição dos últimos 12 meses e preços do dia 18/01/2021. Para acessar a atualização dessas informações, acesse: <https://www.clubefii.com.br/fundos-imobiliarios/39950/IFIX>



O PODER DOS JUROS COMPOSTOS E A IMPORTÂNCIA DE REINVESTIR OS DIVIDENDOS

Nessa simulação, caso o investidor tenha comprado R\$10.000,00 em cotas do fundo CSHG Logística (HGLG11) em 25/06/2010 (data do IPO do fundo), hoje teria um valor acumulado de R\$28.874,20*. Esse retorno considera a valorização das cotas e a somatória de todos os dividendos distribuídos ao longo desses mais de 10 anos. O acumulado nesse período é de 188,74% e representa um ganho médio anual de 17,83%, muito acima da inflação (IPCA) e de aplicações tradicionais bancárias atreladas ao CDI.

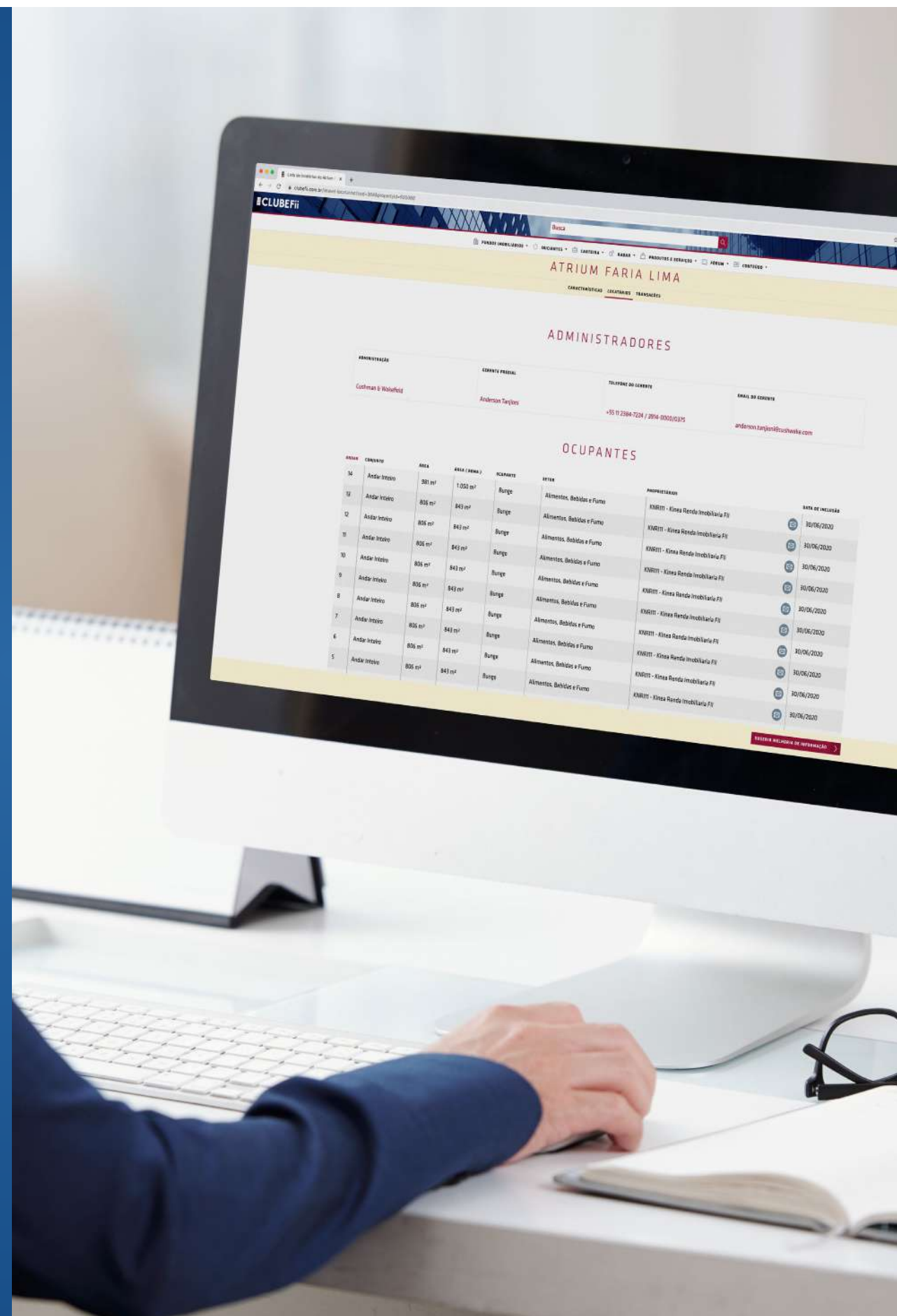




PLANO FII DATA PROFESSIONAL

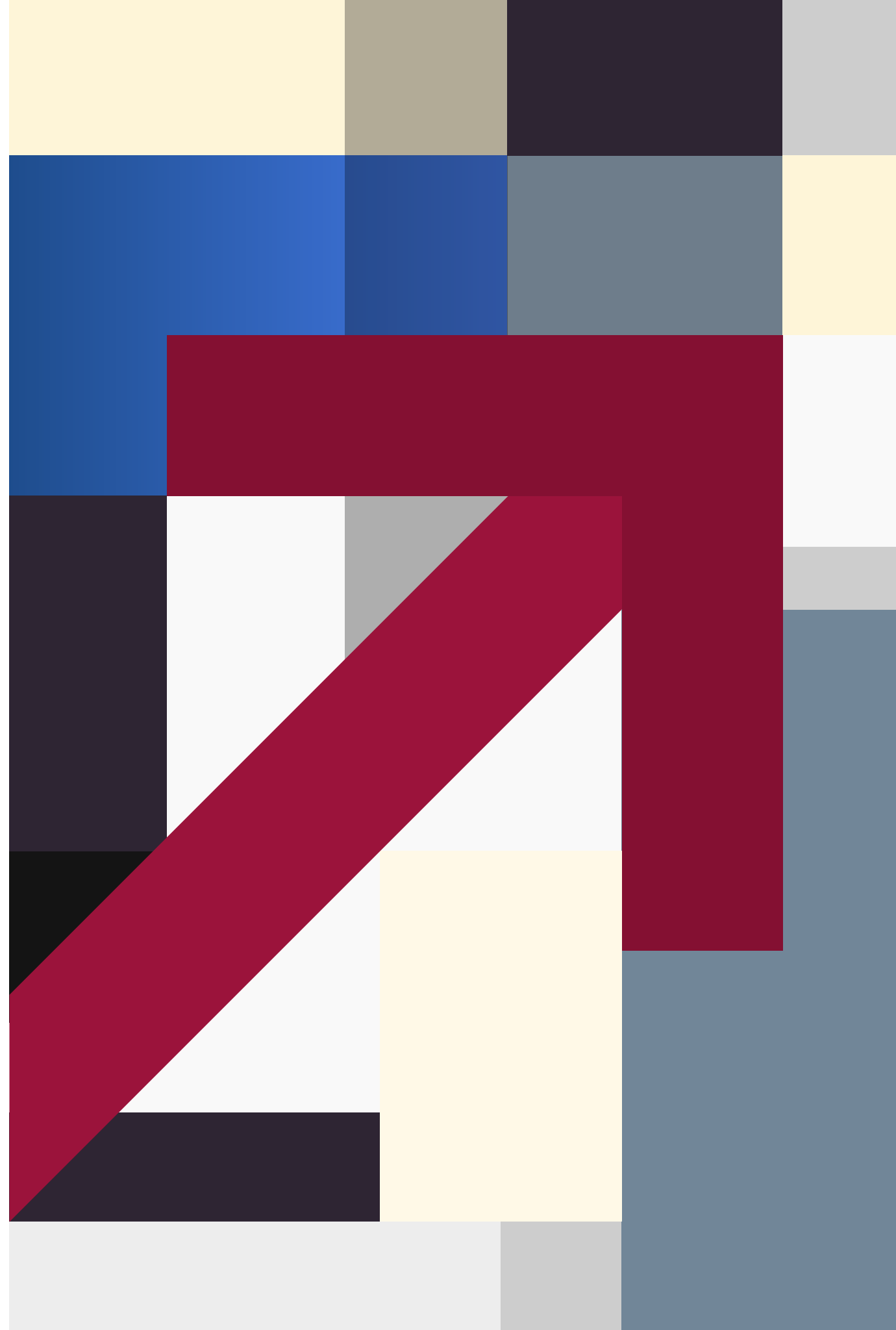
Gostaria de informações dos imóveis de FIIs? Conheça o nosso mais completo plano de assinatura, o FII DATA PROFESSIONAL, que fornece dados dos imóveis pertencentes aos FIIs e o mercado imobiliário.

CONHEÇA O FII DATA PROFESSIONAL



Agora, veja a importância de reinvestir os dividendos de forma regular no longo prazo. Não estamos falando de novos aportes! Somente investir os dividendos todos os meses. No mesmo período, passamos para um valor acumulado de R\$43.312,47 (um valor adicional de R\$14.438,27). Isso representa um retorno acumulado de 333,12%.

Entendeu a diferença? Vejam as tabelas e o gráfico. Você pode realizar a mesma simulação para períodos diferentes ou com a opção de “aportes adicionais” na ferramenta Juros Compostos do Clube FII em: www.clubefii.com.br/juros-compostos

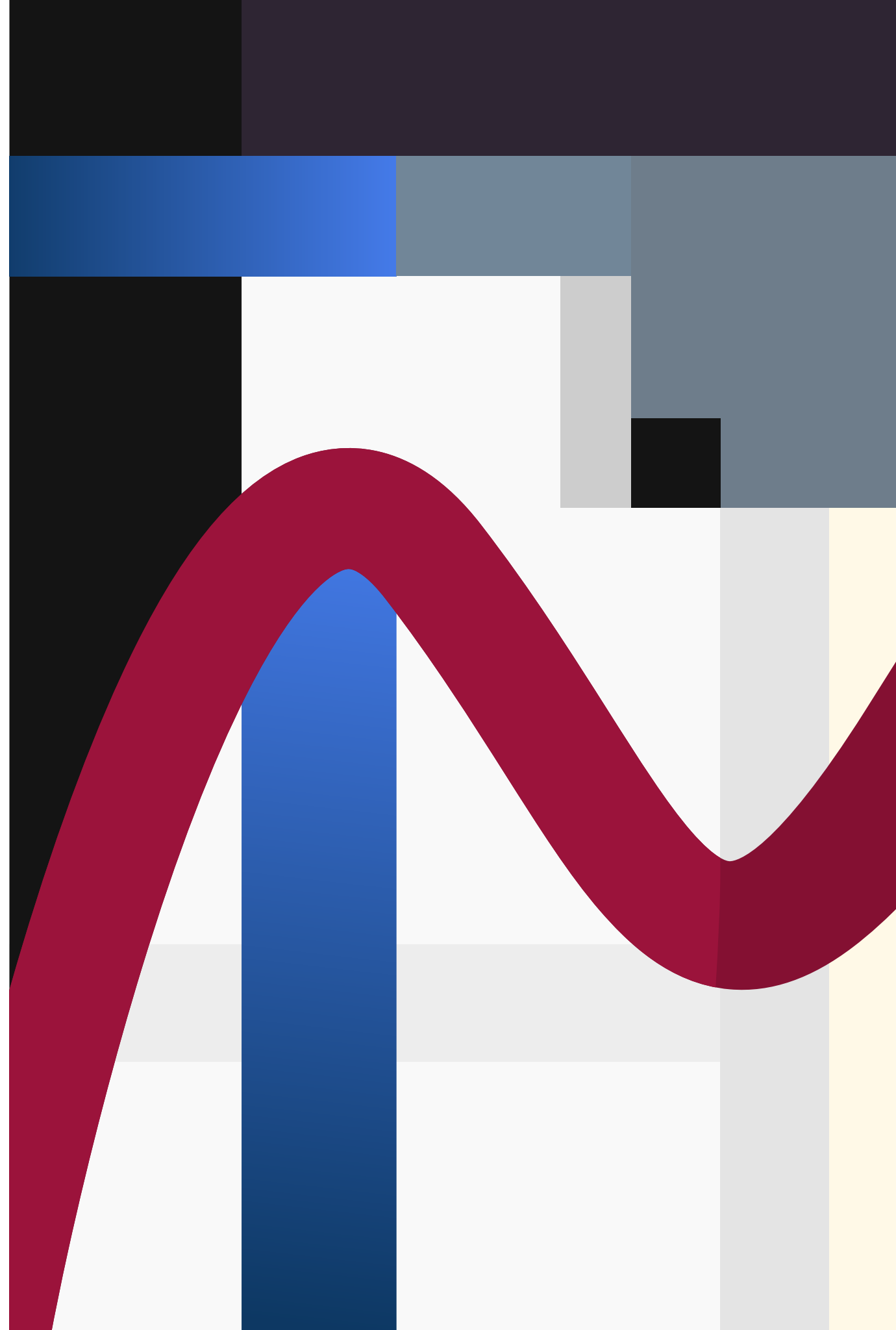


RISCOS

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.

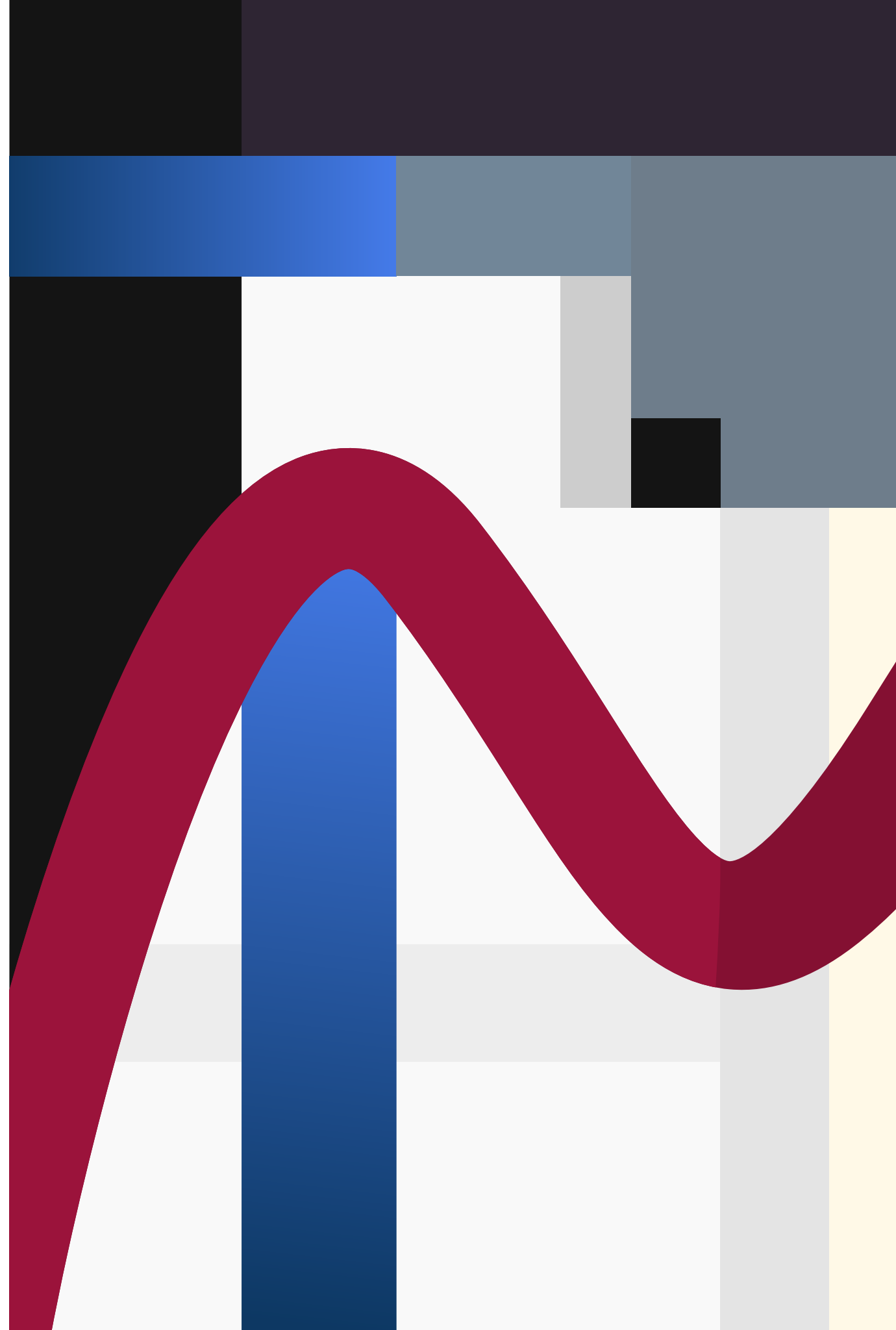
Grande parte dos riscos dos FIs são também fatores de risco dos investimentos realizados em imóveis físicos. Por exemplo, o risco de vacância, ou seja, taxa de desocupação do imóvel, que acarreta em redução da receita do fundo e provável queda na cotação.

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 são relativamente baixas 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 FI.



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.

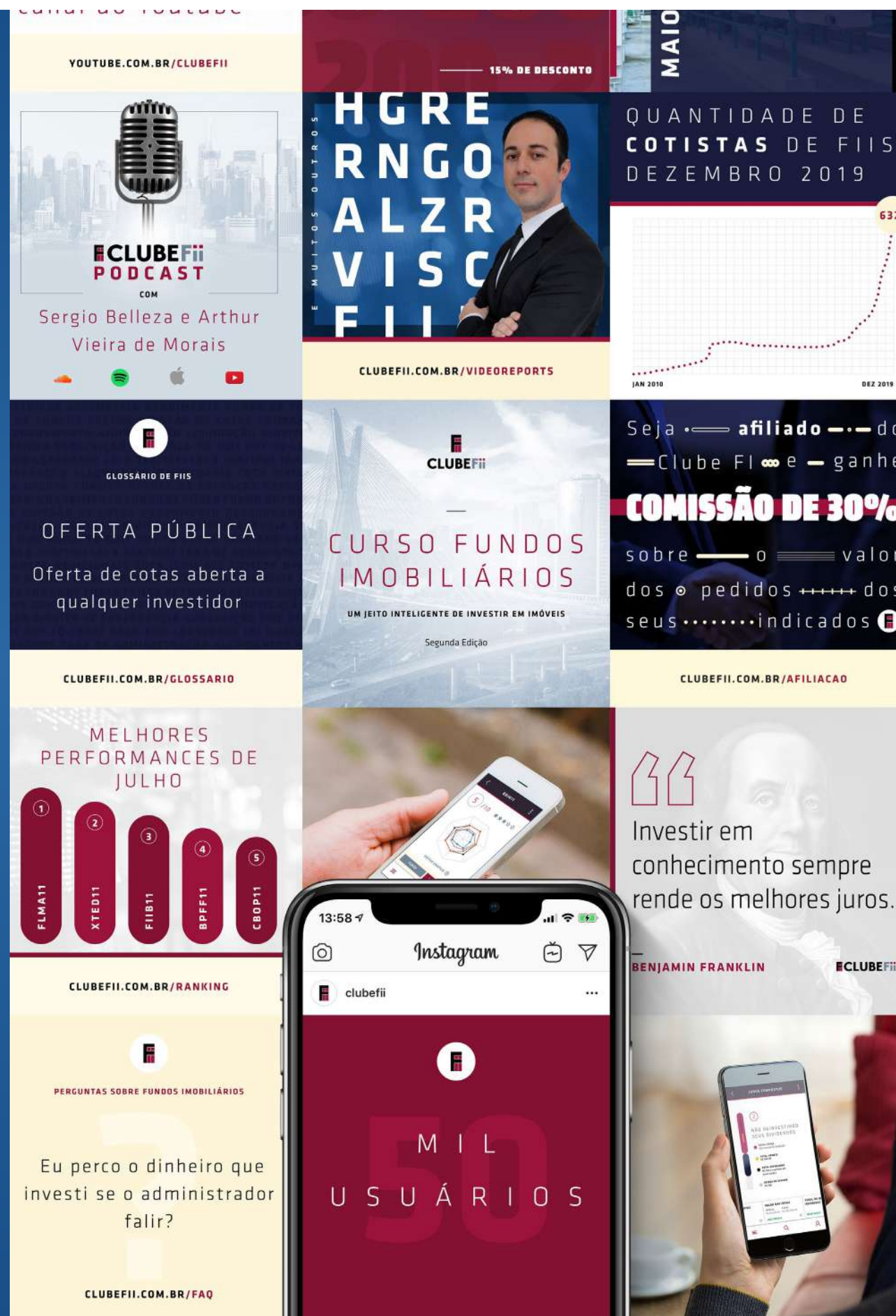
Outros fatores de risco são menos prováveis de ocorrer, mas leia o prospecto da oferta no caso de um IPO ou emissão e o regulamento do fundo. Lá você encontra a descrição completa desses riscos.





REDES SOCIAIS

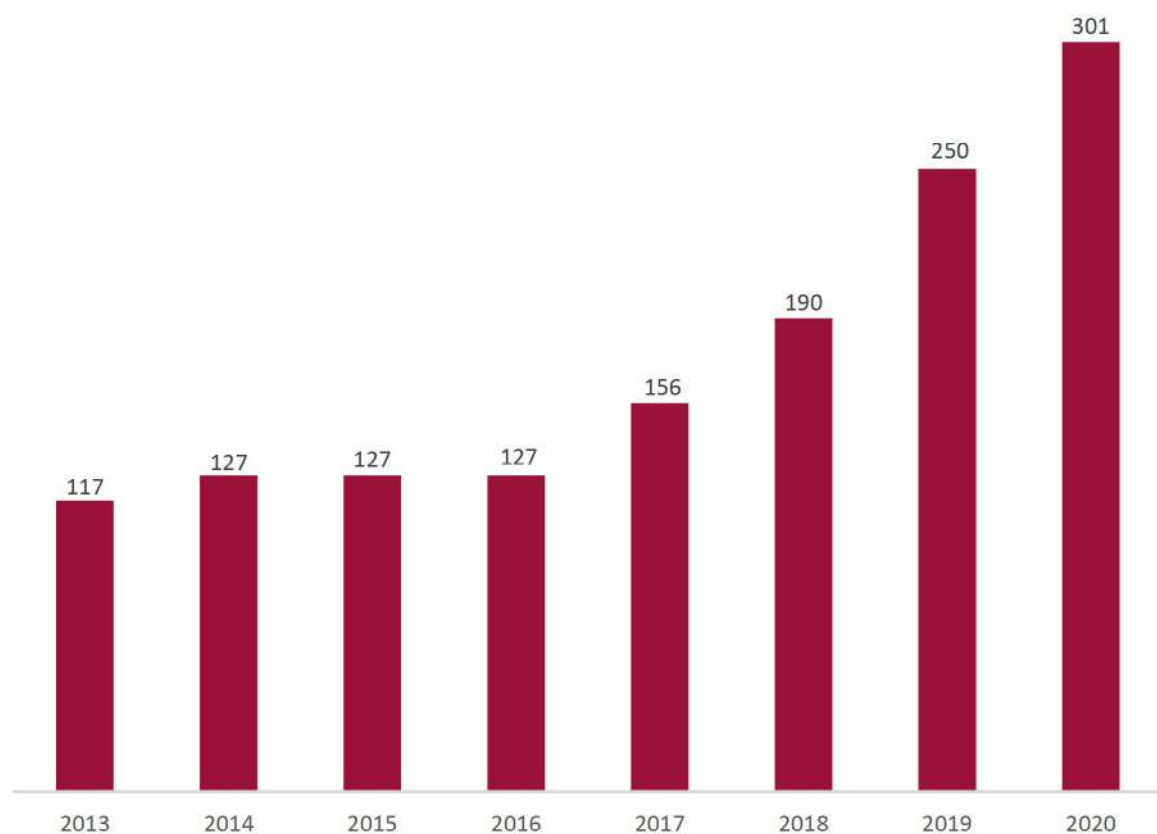
Siga-nos nas redes sociais e fique por dentro das novidades do Clube FII!



RAIO X DO MERCADO DE FIIS

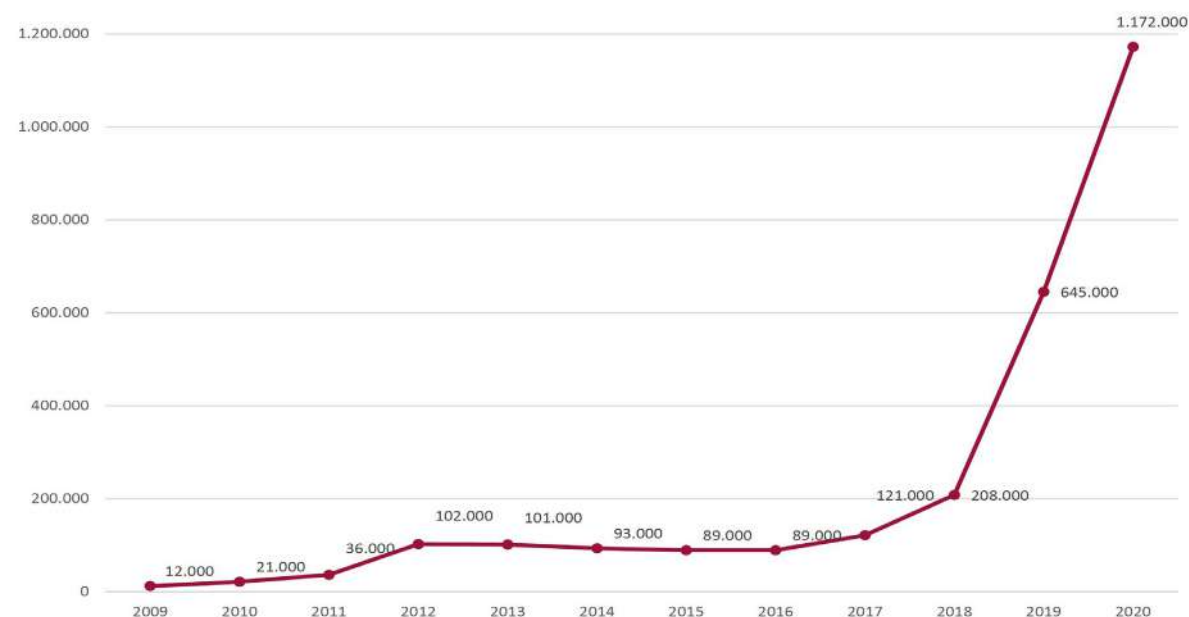
Existe uma tendência de crescimento no número de fundos listados nos últimos anos. Em 2013, tínhamos 117 FIIs listados na B3 e disponíveis para o público de varejo investir. No final de 2020, já somam 301 fundos listados. O valor de mercado dos Fundos Imobiliários já ultrapassa 118 bilhões de reais.

NÚMERO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS NA B3



Em 2020, atingimos a marca histórica de 1 milhão de investidores em Fundos Imobiliários! Isso mesmo, segundo dados da B3, já somos mais de 1 milhão que possuem FIs em sua carteira de investimentos. A evolução de todos os prestadores de serviços como administradores, gestores, consultores, distribuidores e corretoras de valores, aliada ao ambiente de taxa de juros (Selic) em seu menor nível histórico (2% ao ano), contribuíram para o forte crescimento desse mercado. O forte trabalho educacional como o do Clube FI e a conscientização das pessoas em relação ao seu futuro e independência financeira também soma nessa equação de crescimento dos FIs. Em 2009, o mercado estava restrito a 12 mil investidores. Um novo ciclo de crescimento ocorreu em 2012, entretanto, o mercado de FIs teve forte impulso a partir de 2018/2019. O crescimento de investidores mesmo no ano da pandemia, leva a expectativa de crescimento contínuo nos próximos anos.

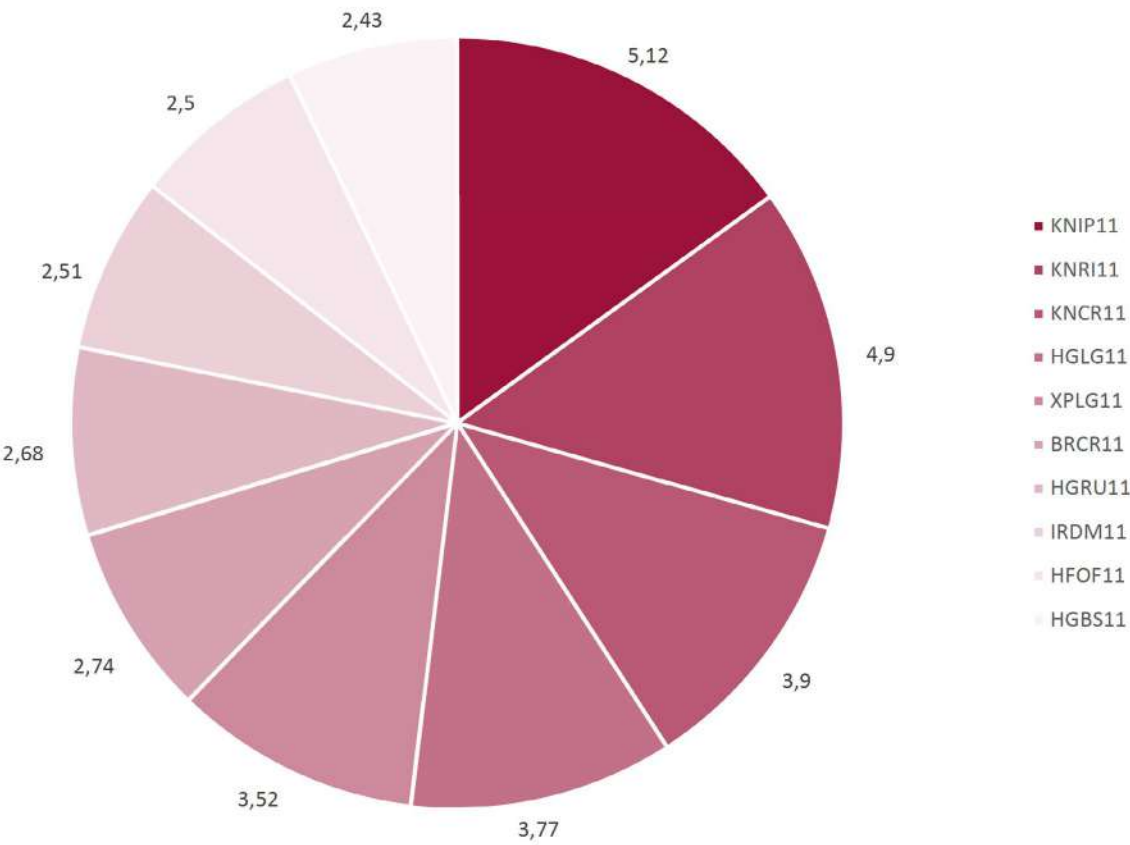
NÚMERO DE INVESTIDORES EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS



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.

OS 10 FUNDOS COM MAIOR PESO NO IFIX (PESO EM %)



ACHOU INTERESSANTE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

Nossa visão, em grande parte com base nos dados deste Guia, é que investir em Fundos Imobiliários é atrativo para vários perfis de investidor e uma alternativa excelente para o longo prazo. O mercado mostra o crescimento acelerado no número de investidores em FIs.

Convidamos você a acompanhar nossos [Relatórios](#), [Entrevistas](#), [Lives](#) e participar do [Fórum](#) interagindo com outros investidores.

O Clube FI produz conteúdo de qualidade e gratuito tanto para os iniciantes como para os investidores mais avançados.

Faça sua inscrição em [nosso canal do YouTube](#), nos siga nas principais mídias sociais e acesse o [nosso site](#). Lá você encontra o [Blog](#) com artigos dos melhores gestores e especialistas em FIs, [glossário](#),

[FAQ](#), os [Fóruns](#) de debate entre outras ferramentas gratuitas.

Também não deixe de conhecer nossos [Planos de Assinatura](#). Entenda como nossas ferramentas podem te auxiliar nos estudos e gerenciamento da sua carteira de fundos. No FI Data Plus e Data Profissional você ainda pode usufruir o serviço de relatórios de recomendação, análises em vídeo e carteiras recomendadas das melhores casas de análise independentes do país.

Nossa missão é fomentar a fantástica indústria de Fundos Imobiliários e será um prazer ver você fazer parte desta jornada!

GOSTARIA DE SE APROFUNDAR MAIS EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

É um investidor iniciante em renda variável e gostaria de aprender mais sobre FIIs? O Clube FII produziu o **Curso Fundos Imobiliários – Um Jeito Inteligente de Investir em Imóveis**.

Neste Curso você vai aprender tudo que é necessário para começar a investir em Fundos Imobiliários. Ele é 100% online e composto por videoaulas gravadas o que permitirá um aprendizado prático, objetivo e agradável, pois nossa equipe produziu o Curso com as melhores técnicas e metodologias de Ensino a Distância (EaD).

No nosso Programa Educacional e na aula demonstrativa, você poderá avaliar a qualidade na parte gráfica, som, imagem, divisão do conteúdo e técnicas de design instrucional que facilitam seu aprendizado.

Desde seu lançamento em 2017, já são centenas de alunos que assistiram nosso Curso com grande satisfação.

Ao comprar o Curso você terá direito a um pacote de bônus exclusivos como: acesso ao grupo fechado para os alunos (tira suas dúvidas diretamente com o professor); E-Book sobre FIIs ; um mês de assinatura gratuita do Plano FII Data e acesso aos vídeos do Projeto “Diário do Investidor” que já conta com mais de 3 horas de conteúdo prático e avançado.

[Acesse a página do Curso.](#)

Fique atento também pois, em 2021, vamos continuar a lançar novidades na área educacional como os cursos online com aulas ao vivo.

FIM BONS INVESTIMENTOS!



Obrigado pela sua atenção e aguardamos você lá no Clube FII!

CLUBEFII.COM.BR

Este documento foi produzido pelo “Clube FII” com fins meramente informativos não se caracterizando como oferta ou solicitação de investimento ou desinvestimento de ativos. Apesar do cuidado utilizado tanto na obtenção quanto no manuseio das informações apresentadas, o “Clube FII” não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas, nem tampouco por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste documento, as quais podem inclusive ser modificadas sem comunicação. As informações, imagens e gráficos publicados neste guia podem conter imprecisões técnicas ou erros tipográficos. Em nenhuma hipótese o “Clube FII” e/ou seus respectivos fornecedores serão responsáveis por qualquer dano direto ou indireto decorrente do uso dessas informações.