



# ENTENDENDO OS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS



*Um artigo simples e explicativo sobre esse investimento que alia características de ações, fundos de investimentos e imóveis.*

Elaborado por M.e Gabriel Sarmiento Eid  
Economista Corecon/SP 33903

## Índice

Sobre os Fundos de Investimento Imobiliário .....	2
Introdução .....	2
O que significa: Fundo de Investimento? .....	2
As principais vantagens e desvantagens de se investir em um fundo de investimento .....	3
O que é um Fundo de Investimento Imobiliário? .....	5
Por que investir em fundos imobiliários? .....	6
Considerações Finais .....	8
Anexo – Tabelas de Categorização dos FIIs .....	9



## *Sobre os Fundos de Investimento Imobiliário*

### *Introdução*

Como os Fundos de Investimentos Imobiliários se tratam de um ativo de investimento complexo, precisamos entender o seu funcionamento, em partes. Primeiro veremos do que se trata um Fundo de Investimentos, entendido isso, veremos o que é um FII e suas principais Categorias. Este artigo foi feito com base num estudo acadêmico realizado em 2009 sobre o mercado de fundos imobiliários, apesar de antigo, os preceitos permanecem os mesmos até hoje.

Boa leitura.

### *O que significa: Fundo de Investimento?*

Um fundo de investimento é um condomínio que reúne os recursos de um conjunto de investidores, por meio da venda de cotas a estes investidores. O objetivo desse fundo é obter ganhos financeiros investindo esses recursos na aquisição de títulos (CDB e CDI, Títulos de Dívida Pública), valores mobiliários (Ações) ou até mesmo imóveis (Fundos de Investimento Imobiliário e imóveis comerciais). O lucro proveniente da aplicação desses recursos pode, então, ser distribuída aos cotistas de forma direta: na forma de dividendos, ou, de forma indireta: por meio da valorização das cotas, neste caso o cotista precisa vender a cota (na Bolsa de Valores ou para a instituição financeira responsável pelo fundo) para conseguir obter seu lucro.

Existem vários tipos diferentes de fundos de investimento e o que diferencia um fundo do outro é o tipo de investimento que cada fundo realiza e a forma como o sistema de negociação de cotas funciona, em outras palavras, existem fundos que investem seus recursos em títulos de renda fixa como CDI e que, logo, se chamam Fundos DI (quase todo banco ou instituição financeira possui um fundo desse tipo) e existem duas formas de sistema de negociação de cotas: o Aberto e o Fechado.

Se ele for um fundo **Aberto**, as cotas são emitidas por uma instituição financeira e são vendidas por essa instituição financeira ou por distribuidoras autorizadas (um banco ou uma corretora) e as pessoas podem comprá-las a qualquer momento e revende-las (o chamado, resgate de cotas) à instituição financeira de quem elas compraram as cotas, também a qualquer momento. Nesse sistema o montante de recursos que a instituição financeira pode captar não tem limites, basta o banco conseguir muitos clientes e vender cotas a eles, da mesma forma o cotista quando compra a cota, espera esta valorizar-se com os lucros obtidos pelo banco e então vende (resgata) a cota de volta ao banco, realizando assim seus lucros.

A outra forma de sistema é um pouco mais limitada e complexa, a forma **Fechada** tem esse nome porque a quantidade de cotas que a instituição financeira pode emitir é limitada, ou seja, emiti-se uma dada quantidade de cotas e ponto final, não se podem emitir mais cotas posteriormente<sup>1</sup> e, as pessoas que comprarem as cotas, não poderão vendê-las de volta a instituição financeira administradora/emissora do fundo, tais cotas devem ser vendidas na bolsa de valores ou para outras pessoas.

Por outro lado, os lucros que o fundo obter serão distribuídos aos cotistas, periodicamente, na forma de dividendos/rendimentos ou Amortizações. Além disso, por serem passíveis de negociação na bolsa de valores, o valor dessas cotas pode oscilar da mesma maneira que as ações oscilam de preço, sofrendo especulação, o que possibilita ao cotista obter lucros maiores ainda com a venda da cota.

---

<sup>1</sup> Para que ocorram emissões secundárias de cotas, será necessária a aprovação da emissão em uma Assembléia Geral dos cotistas do fundo.



Outras características relevantes de um Fundo de Investimento são:

1. Na maioria dos casos possuem Personalidade Jurídica (CNPJ), quando não possuem, estão vinculados à Instituição Administradora do Fundo.
2. Possuem um estatuto/prospecto que evidencia os direitos e deveres dos cotistas, forma de atuação do fundo, entre outras informações relevantes.
3. Possuem sempre uma entidade Administradora, que definirá quem será o Gestor do fundo.
4. Gestor do Fundo pode ser: uma pessoa habilitada ou um equipe de analistas habilitados para gerir os recursos do fundo, decidindo como e aonde aplicar.
5. Devem possuir uma instituição Custodiante, que será responsável por custodiar (guardar) os títulos adquiridos pelo Fundo.
6. Possuem uma ou mais entidades Distribuidoras, responsáveis por intermediar as vendas das cotas (muitos fundos que são ofertados por corretoras são, na verdade, fundos de investimento de algum banco de investimento).
7. Dependendo do tipo de aplicação realizada pelo fundo, a incidência de Imposto de Renda varia.
8. A maioria dos fundos cobra uma taxa de administração.

### ***As principais vantagens e desvantagens de se investir em um fundo de investimento***

Comodidade para quem não pode ou não quer passar horas acompanhando notícias e informações pertinentes aos seus investimentos, pois ao se investir em um fundo seu capital será gerido por terceiros. Quando se investe diretamente no mercado financeiro, é necessário acompanhar constantemente o desempenho dos diferentes ativos que se aplica ou se pretende aplicar e as informações que possam afetar tal investimento, já no caso dos fundos tal necessidade bem é menor.

Facilidade, pois não é preciso conhecer muito sobre o mercado, nem sobre como operar no mercado financeiro, você apenas vai a um banco ou corretora e compra cotas de um fundo de investimento, o resto é por conta dos gestores do fundo. Quando você quiser liquidar seu investimento e embolsar seus lucros basta resgatá-los junto ao emissor (se forem fundos abertos), ou ordenar a venda de suas cotas no mercado secundário junto a sua corretora (se forem fechados). Além disso, muitos fundos depositam os lucros diretamente na sua conta, descartando a necessidade de vendê-los ou resgatá-los. Acessibilidade está no fato de existirem fundos por menos de R\$2 por cota, além disso, o leitor deve lembrar que um fundo de investimento permite aos investidores individuais de pequeno porte, o acesso a oportunidades de investimento que somente grandes investidores individuais e/ou institucionais têm acesso. Uma pessoa com apenas R\$1000 reais não consegue, muitas vezes, nem comprar um lote de ações da Bovespa, ao se investir em um fundo de investimentos a situação muda, pois o fundo detém milhões de reais para investir.

Já as principais desvantagens de se investir em fundos são a taxa de administração cobrada por vários deles que podem chegar até 5% sobre o valor investido, algumas condições que podem vir a ser impostas por algumas administradoras de fundos – como o capital inicial a ser investido, prazo para resgate, taxas sobre o resgate, etc. – e há também o risco de se comprar uma cota de um fundo de investimento que possui um gestor incompetente. Por isso é sempre necessário conferir o histórico de sucessos e fracassos dos fundos de cada administradora (banco ou corretora), seu renome no mercado financeiro, ler a respeito da política de investimentos do fundo e, até mesmo, procurar uma assessoria financeira especializada para lhe prestar maiores informações e orientá-lo na sua decisão de investimento.



A tabela a seguir apresenta os tipos de fundos de investimento listados na CVM.

**Tabela 1 - Principais Classes de Fundos de Investimento segundo a CVM (instrução CVM 409/04)**

#### **Fundos de Curto Prazo**

Devem investir seus recursos, exclusivamente, em títulos públicos federais ou privados de baixo risco de crédito com prazo máximo de 375 dias e prazo médio da carteira de, no máximo, 60 dias.

São fundos cuja rentabilidade geralmente está associada às taxas SELIC ou CDI<sup>i</sup>. E considerados mais conservadores quanto ao risco, sendo compatíveis com objetivos de investimento de curto prazo, pois suas cotas são menos sensíveis às oscilações das taxas de juros. O crédito do resgate costuma se dar no mesmo dia da solicitação.

#### **Fundos Referenciados**

Devem acompanhar a variação do indicador de desempenho (benchmark) definido em seu objetivo, mantendo, no mínimo, 95% de sua carteira composta por ativos que acompanhem referido indicador. Podem utilizar derivativos apenas com o objetivo exclusivo de proteção (hedge), sem permitir alavancagem<sup>ii</sup>.

Dentre os referenciados, o fundo mais popular é o DI, cujo objetivo de investimento é acompanhar a variação diária das taxas de juros no mercado interbancário (CDI). Como este tipo de fundo procura acompanhar a variação das taxas de juros, pode se beneficiar de um cenário de alta dessas taxas. Geralmente o crédito do resgate se dá no mesmo dia da solicitação.

#### **Fundos de Renda Fixa**

Devem aplicar pelo menos 80% de seus recursos em títulos de renda fixa - públicos ou privados, pré ou pós-fixados - e ter como principal fator de risco a variação da taxa de juros e/ou de índice de preços. Podem utilizar derivativos tanto para proteção da carteira quanto para alavancagem. Nos fundos de Renda Fixa a rentabilidade pode ser beneficiada pela inclusão, em carteira, de títulos que apresentem maior risco de crédito, como os títulos privados. Geralmente o crédito do resgate se dá no mesmo dia da solicitação.

#### **Fundos de Ações**

São também chamados de fundos de renda variável e devem investir, no mínimo, 67% de seu patrimônio em ações negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Alguns fundos deste tipo têm como objetivo de investimento acompanhar ou superar a variação de um índice do mercado acionário, tal como o IBOVESPA ou o IBX.

Como seu principal fator de risco é a variação nos preços das ações que compõem sua carteira, podem ser compatíveis com objetivos de investimento de longo prazo e que suportem uma maior exposição a riscos em troca de uma expectativa de rentabilidade mais elevada. Geralmente o crédito do resgate se dá quatro dias após a solicitação.

#### **Fundos Cambiais**

Devem manter, no mínimo, 80% de seu patrimônio investido em ativos que sejam relacionados, direta ou indiretamente (via derivativos), à variação de preços de uma moeda estrangeira, ou a uma taxa de juros denominada cupom cambial. Os mais conhecidos são os chamados Fundos Cambiais Dólar, que buscam acompanhar a variação de cotação da moeda americana. Geralmente o crédito do resgate se dá no dia seguinte ao da solicitação.

#### **Fundos de Dívida Externa**

Devem aplicar, no mínimo, 80% de seu patrimônio em títulos brasileiros negociados no mercado internacional e podem utilizar derivativos, negociados no Brasil ou não, com o objetivo exclusivo de proteção. Os 20% restantes podem ser aplicados em outros títulos de crédito transacionados no exterior.

Os títulos componentes de sua carteira são mantidos fora do país. Para o investidor no Brasil, este fundo é uma forma ágil e de baixo custo operacional para aplicar em papéis do governo brasileiro negociados no exterior.

#### **Fundos Multimercado**

Devem apresentar política de investimento que envolva vários fatores de risco, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, podendo investir em ativos de diferentes mercados - como renda fixa, câmbio e ações - e utilizar derivativos tanto para alavancagem quanto para proteção da carteira.

Considerados os fundos com maior liberdade de gestão, buscam rendimento mais elevado em relação aos demais, mas também apresentam maior risco, sendo, portanto, compatíveis com objetivos de investimento que, além de procurar diversificação, tolerem uma grande exposição a riscos na expectativa de obter uma rentabilidade mais elevada. Nestes fundos, o crédito do resgate nem sempre se dá no mesmo dia da solicitação.

<sup>i</sup> CDI: Certificado de Depósito Interfinanceiro: título emitido por instituições financeiras com objetivo de captar recursos de outras instituições financeiras (CVM, 2010).

<sup>ii</sup> Alavancagem: Operações de compra e venda de ativos, títulos e valores mobiliários para liquidação no futuro, com depósito prévio de margens de garantia. Um fundo é considerado alavancado sempre que existir possibilidade (diferente de zero) de perda superior ao patrimônio do fundo, desconsiderando-se casos de falha no pagamento de principal ou de juros relativos aos ativos do fundo (CVM, 2010).



## O que é um Fundo de Investimento Imobiliário?

Os fundos de investimento imobiliário são basicamente uma forma de aplicação semelhante a qualquer fundo de investimento, onde os investidores adquirem cotas representativas do patrimônio do fundo e os volumes captados são aplicados no mercado imobiliário de diversas maneiras. A grande peculiaridade deles está no objeto de seus investimentos (Os imóveis em que aplicam seus recursos) e na forma como funcionam, pois são fundos Fechados.

Em suma, um fundo de investimento imobiliário funciona da seguinte forma, o fundo capta recursos com a venda de cotas na sua criação, esse montante é então aplicado em algum empreendimento imobiliário de varias maneiras, o fundo pode vir a comprar um Shopping Center, financiar a construção de um Hospital, comprar um terreno em uma grande cidade e construir um prédio comercial ou um condomínio fechado, pode comprar salas comerciais em diferentes cidades e prédios, etc. 1

Em seguida, os lucros provenientes da aplicação desses recursos é distribuída ao cotistas na forma de dividendos, sendo que a grande maioria dos fundo distribui seus lucros mensalmente.

Ainda há algumas peculiaridades a serem ressaltadas, os fundos imobiliários podem ter suas cotas negociadas na Bolsa de Valores como se fossem ações e seus preços variam da mesma maneira que as ações quando estas sofrem especulações. Além disso, existem fundos de prazo indeterminado e de prazo determinado. Os de prazo indeterminado aplicam seus recursos em empreendimentos já existentes e com isso obtém rendimentos que serão então distribuídos como dividendos aos cotistas por prazo indeterminado, por exemplo, o Fundo Imobiliário Hospital da Criança é detentor de parte do prédio onde fica o Hospital da Criança, o hospital paga um aluguel mensal ao fundo pelo uso do prédio e esse aluguel é então distribuído como dividendos aos cotistas.

Por outro lado, existem fundos de investimento imobiliário que podem ter prazo determinado, como aqueles que visam à construção e a venda de um imóvel, assim, um fundo que, por exemplo, captou recursos para a construção de um prédio comercial em São Paulo e, depois de construí-lo, vendeu este prédio, irá distribuir todo o ganho proveniente da venda do prédio aos seus cotistas, na forma de dividendos, e então esse fundo irá fechar.

### • Quais são os tipos de Fundos Imobiliários?

As tabelas abaixo foram elaboradas com o objetivo de simplificar e facilitar essa análise para o investidor, nessas tabelas estão separados todos as Categorias e Subcategorias que os Fundos de Investimento Imobiliário podem assumir, de acordo com as suas Políticas de Investimentos e Ativos-Alvo<sup>2</sup>. Para elaborar essas tabelas e realizar essa categorização dos Fundos Imobiliários foram analisados os Prospectos e Perfis de investimentos de cada fundo imobiliário negociado na Bolsa de Valores em 2012 – essas categorias foram elaboradas visando abranger todas as possíveis variações que os fundos podem assumir, portanto, mesmo com o lançamento de novos fundos nos anos seguintes à pesquisa, dificilmente esses novos fundos não se enquadrem nas categorias propostas. Em suma, são 5 categorias, cada uma com pelo menos 2 subcategorias:

Categoria I	Categoria II	Categoria III	Categoria IV	Categoria V
<b>Fundos Imobiliários de Aquisição de Empreendimentos de Base Imobiliária (EBI) para Arrendamento</b>	<b>Fundos Imobiliários de Aquisição de EBI's para posterior Alienação</b>	<b>Fundos Imobiliários de Incorporação e/ou Construção de EBI's.</b>	<b>Fundos Imobiliários de Especulação com Produtos Financeiros Imobiliários</b>	<b>Fundos de Investimento Imobiliários Mistos</b>
Subcategorias	Subcategorias	Subcategorias	Subcategorias	Subcategorias
Aquisição de Projetos prontos e pré-arrendados	Aquisição de Projetos Prontos	Projetos pré-arrendados	Com o objetivo de rentabilidade mínima	Com delimitação de ativos e foco em Arrendamentos
Aquisição de Projetos prontos para locação	Aquisição de Projetos em Construção	Projetos para posterior locação	Sem foco de rentabilidade mínima	Com delimitação de ativos e foco em Alienação
Aquisição de Projetos em Construção, com ou sem pré-arrendamento		Projetos para posterior alienação		Sem delimitação de ativos e foco em Arrendamento
				Sem delimitação de ativos e foco em Alienação
				Sem delimitação de ativos e de forma de auferir renda



A categoria I possui o mais baixo nível de risco e, conseqüentemente, um baixo potencial de rentabilidade, em compensação, apresentam um fluxo de rendimentos distribuídos constantes e crescentes ao longo do tempo.

A categoria II também possui um baixo nível de risco, mas, por conta do objetivo de Alienação dos imóveis, o potencial de rentabilidade é maior do que os Fundos da Categoria I. Esses fundos não, necessariamente, apresentam um fluxo de rendimentos distribuídos constantes e crescente ao longo do tempo, o lucro desses fundos tem caráter eventual e na forma de Amortizações.

A categoria III é a que tem o maior nível de risco, mas, esse nível de risco varia muito entre as subcategorias, a Categoria de Projetos pré-arrendados têm o menor risco, pois, depois de concluída a obra, haverá um inquilino e isso também afeta o potencial de rentabilidade, que é o menor das 3 subcategorias. A subcategoria de Projetos para locação posterior tem um risco maior, além do risco da própria construção do empreendimento, há o risco de vacância até que se encontre um inquilino, em compensação, vão buscar uma remuneração maior. A subcategoria que visa Alienar posteriormente o empreendimento é a de maior risco e maior potencial de rentabilidade, conta com o risco da construção e de liquidez dos imóveis a serem vendidos, em compensação, proporcionarão uma das maiores rentabilidades entre todas as categorias de fundos imobiliários, assim que as Alienações forem concretizadas e o lucro distribuído.

A categoria IV tem um nível de risco baixo, não mais baixo do que a Categoria I, pois aplica em títulos de dívida imobiliária, há o risco inerente à esses ativos mas, em compensação, costumam render mais do que os títulos de renda fixa. O potencial de rentabilidade é baixo, mas constante.

A última categoria é uma mistura de todas as categorias já citadas, por conta disso, os níveis de risco e o potencial de rentabilidade variam muito e dependem da política de investimentos predominante.

### ***Por que investir em fundos imobiliários?***

Um fundo de investimento imobiliário apresenta varias vantagens em relação a outros fundos de investimento e até mesmo em relação a outras formas de investimento, como renda fixa, poupança e ações.

Primeiramente, o fundo de investimento imobiliário é uma forma alternativa de se investir no mercado imobiliário. Para aquele investidor que não possui experiência, conhecimento ou o montante de capital necessário para se investir nesse mercado, mas, que deseja investir nele, esses fundos imobiliários são uma excelente alternativa, pois:

1. Exigem pouco conhecimento sobre construção e mercado imobiliário;
2. Pouparam o tempo de procura pelo imóvel certo;
3. Não requerem um investimento alto (existem cotas por menos de R\$2);
4. As cotas possibilitam o fracionamento do investimento, o que não é possível quando se lida diretamente com imóveis (não se pode vender metade de uma casa ou sala comercial);
5. As cotas pagam rendimentos mensais, um imóvel precisa estar locado ou ser vendido para gerar rendimentos;
6. Menor tributação em relação aos imóveis<sup>1</sup>;
7. São investimentos mais seguros e menos custosos do que imóveis, pois não exigem seguros, gastos com manutenção e nem resultam no pagamento de honorários às imobiliárias;

Em segundo lugar, comparado aos outros fundos de investimento, os fundos imobiliários aliam características do mercado de ações que os tornam muito mais versáteis. A possibilidade de negociá-los em



Bolsa de Valores permite ao cotista lucrar muito mais com a venda de sua cota, permite que ele tenha uma referência de quanto vale sua cota de acordo com o mercado, há muito mais as informações disponíveis, não cobram taxas de administração e, costumam render bem mais do que vários fundos.

Em relação a outros investimentos como a poupança e ações, os fundos imobiliários rendem bem mais do que a poupança, e não estão sujeitos aos riscos e oscilações do mercado de ações, pois seus ativos são diretamente ligados ao mercado imobiliário, o que os torna mais seguros e menos propensos a especulações sem fundamento, como acontece com as ações.

A única grande desvantagem dos fundos imobiliários ocorre por conta do tamanho de seu mercado na Bolsa de Valores, como ainda é um mercado novo com menos de 15 anos e pouco conhecido, alguns dos fundos negociados ainda possuem uma baixa liquidez, ou seja, alguns papéis demoram alguns dias para serem vendidos ou comprados, normalmente, comprá-los é mais difícil do que vendê-los, pois existem muito mais ofertas de compra do que de venda, o que é um bom sinal, pois mostra que quem compra um fundo demora a se desfazer dele.

Com relação às formas de investir em fundos de investimento imobiliário, pode-se dizer que existem dois perfis básicos: Fonte de Renda Adicional e Ativo Especulativo.

Como os fundos rendem dividendos mensalmente, eles podem servir como investimento que gere uma fonte de renda adicional (assim como poupança e CDB), assim o investidor pode comprar cotas em fundos imobiliários visando apenas o ganho com dividendos, não se importando com as variações de valor das cotas. Esse é o perfil predominante nesse mercado e por este motivo que a liquidez, de alguns papéis, ainda é baixa. Este perfil é muito vantajoso no longo prazo, pois os dividendos tendem a crescer com o tempo seguindo a evolução dos preços dos alugueis, dessa forma o investimento fica imune aos efeitos da inflação e, além disso, as cotas tendem, a longo prazo, a se valorizar por conta da consequente valorização dos imóveis que o fundo detém e do aumento do valor dos dividendos, logo, em termos percentuais, a longo prazo o indivíduo que compra uma cota em fundos imobiliários e que a segura por vários anos, irá observar um aumento gradual da sua taxa de retorno<sup>2</sup>.

O segundo perfil de investimento em fundos imobiliários é o perfil especulativo, o investidor visa auferir lucros de curto prazo, comprando e vendendo as cotas, como se fossem ações na bolsa de valores, buscando ganhar com a especulação e com os dividendos e amortizações<sup>3</sup>, essa forma também é adotada por muitos investidores, mas por conta de sua liquidez, são poucos os papéis que permitem tais operações de compra e venda.

Com relação aos rendimentos dos fundos imobiliários, pode se dizer que eles tendem a render o mesmo que o CDI, porém, vale lembrar que os fundos imobiliários possuem duas formas de rendimento, os dividendos e a valorização da cota. Somente os dividendos já geram retornos próximos à CDI, algumas vezes maiores que a CDI. E se, considerados os gastos com taxas de administração e tributação (O CDI sofre incidência de pelo menos 15% de IR, enquanto em certas circunstâncias<sup>2</sup> acima, os fundos imobiliários têm seus dividendos isentos de IR) os dividendos dos fundos imobiliários costumam render mais do que o CDI. Ou seja, se levados em conta os ganhos que são possíveis com a valorização das cotas, os fundos de investimento imobiliário são ótimas alternativas de investimento.

A tabela abaixo ilustra o quanto renderam em média, mensalmente, alguns dos fundos de investimento imobiliário negociados na Bolsa de Valores entre 2005 e 2009, comparados a alguns outros ativos:



**Tabela 2 - Tabela Comparativa entre os rendimentos médios mensais de alguns Fundos Imobiliários, Bovespa, CDI, Poupança, Fundos de Ações e Inflação (IGP-M)**

Retorno Médio Mensal entre 2005 e 2009	ABC Plaza Shopping	Torre Almirante	BB Progressivo	Ed. Ourinvest	Europar	Ed. Almirante Barroso	Financial Center	JK	Água Branca	Hospital da Criança	HG Shopping	Hospital Nossa Sra. de Lourdes	Panamby	Shopping Higienópolis	Torre Norte	Via Parque Shopping
Retorno com Dividendos	0,80%	0,88%	0,89%	0,94%	1,00%	0,94%	0,96%	1,00%	0,83%	0,97%	0,86%	0,94%	1,00%	0,55%	0,89%	1,08%
Valorização das Cotas	0,98%	0,92%	1,50%	1,17%	0,75%	1,45%	1,30%	0,47%	0,67%	1,21%	1,07%	1,16%	0,43%	1,18%	0,73%	1,22%
Retorno Total (Cota+Dividendos)	1,77%	1,80%	2,38%	2,11%	1,74%	2,39%	2,26%	1,47%	1,50%	2,18%	1,93%	2,10%	1,43%	1,73%	1,62%	2,30%

Retorno Médio Mensal entre 2005 e 2009	IBOV	CDI	Fundo de Ações	IGP-M	Poupança
	1,14%	1,12%	1,54%	0,40%	0,66%

### Considerações Finais

O presente artigo tem um caráter **informativo**, em nenhum momento o objetivo é convencer ou induzir o leitor à investir em FIIs, a decisão de investir seu dinheiro deve ser fundamentada em uma planejamento prévio, muito estudo e muita informação, definição das suas metas e objetivos, prazos e, principalmente, definição do seu perfil de investidor. Infelizmente, no mundo das finanças – potencializado com a facilidade da internet – não faltam vigaristas vestidos de bons meninos, tentando passar o perfil de educadores financeiros quando, de fato, são corretores ou assessores de investimentos trabalhando para corretoras, bancos ou outras instituições financeiras, essas pessoas recebem comissões ou salários pelas suas recomendações e, conseqüentemente, não serão imparciais ou totalmente verídicos nas informações prestadas.

Isso não significa que muito do que é dito e ensinado sobre investimentos, na internet e outras mídias, não seja correto ou verdade, o problema está em induzir ou fazer muita propaganda ao dizer que esse ou aquele investimento é o MELHOR, isso não EXISTE. Não há MELHOR, não há PERFEITO nem mais rentável. A questão dos investimento se resume em elaborar uma carteira de investimentos VARIADA, DIVERSIFICADA e ADEQUADA.

Adequada é a palavra-chave, adequada aos seus objetivos, ao seu planejamento, ao capital que você dispõe, ao seu perfil, ou seja, adequada à você e á sua realidade.

Dito isso, busque Educação Financeira de qualidade e imparcial, sem vínculos com outras instituições.

Boa sorte e sucesso nos seus investimentos!





## Anexo – Tabelas de Categorização dos FIIs

<b>Categoria I</b>	<b>Características da Categoria</b>
Fundos Imobiliários de Aquisição de Empreendimentos de Base Imobiliária (EBI) para Arrendamento	Foco em aquisição empreendimentos de base imobiliária, já concebidos ou em curso, para, prioritariamente, arrendar (locar) podendo, também, alienar se for viável ou necessário. Podem possuir vários tipos de acordo com seu portfólio de imóveis adquiridos. Apenas lidam com a aquisição e arrendamento, não fazem incorporação, mas podem vir a fazer investimentos em melhorias, reformas e adaptação dos imóveis. Podem aplicar o capital restante em ativos financeiros permitidos por lei.  <b>Características chave: Aquisição, Arrendamento, Imóveis Prontos ou em conclusão e Caráter de Longo Prazo.</b>
<b>Subcategorias</b>	<b>Características das Subcategorias</b>
<i>Aquisição de Projetos prontos e pré-arrendados</i>	Foco prioritário em Auferir rendimentos com aluguel por meio da aquisição parcial ou integral de EBI's com inquilinos pré-estabelecidos e de contratos de locação atípicos de longa duração. Costumam ter prazo de duração indeterminado, ou seja, enquanto houver ativos em seu patrimônio irão existir e distribuir seus rendimentos.
<i>Aquisição de Projetos prontos para locação</i>	Foco prioritário em Auferir rendimentos com aluguel por meio da aquisição de imóveis com potencial de arrendamento. Costumam ter prazo de duração indeterminado, ou seja, enquanto houver ativos em seu patrimônio irão existir e distribuir seus rendimentos.
<i>Aquisição de Projetos em Construção, com ou sem pré-arrendamento</i>	Foco prioritário em Auferir rendimentos com aluguel por meio da aquisição parcial ou integral de projetos em curso com potencial de arrendamento, com ou sem inquilinos pré-estabelecidos. Costumam ter prazo de duração indeterminado, ou seja, enquanto houver ativos em seu patrimônio irão existir e distribuir seus rendimentos.

<b>Categoria II</b>	<b>Características da Categoria</b>
Fundos Imobiliários de Aquisição de EBI's para posterior Alienação	Foco em aquisição empreendimentos de base imobiliária, já concebidos ou em curso, para, prioritariamente, alienar (vender) podendo, também, arrendar se for viável ou necessário. Podem possuir vários tipos de acordo com seu portfólio de imóveis adquiridos. Não costumam fazer incorporação, mas podem investir em melhorias nos imóveis.  <b>Características chave: Aquisição, Arrendamento, Imóveis Prontos ou em conclusão e Caráter de Médio Prazo.</b>
<b>Subcategorias</b>	<b>Características das Subcategorias</b>
<i>Aquisição de Projetos Prontos</i>	Foco prioritário em Auferir lucro com a posterior alienação, por meio da aquisição parcial ou integral de projetos concluídos com potencial de valorização. Podem ou não ter fim indeterminado, se, eventualmente, liquidarem (alienarem) todos os seus ativo de seu patrimônio o fundo irá distribuir todo o lucro restante entre seus cotistas e depois será extinto.
<i>Aquisição de Projetos em Construção</i>	Foco prioritário em Auferir lucro com a posterior alienação, por meio da aquisição parcial ou integral de projetos em curso com potencial de valorização. Podem ou não ter fim indeterminado, se, eventualmente, liquidarem (alienarem) todos os seus ativo de seu patrimônio o fundo irá distribuir todo o lucro restante entre seus cotistas e depois será extinto.



<b>Categoria III</b>	<b>Características da Categoria</b>
Fundos Imobiliários de Incorporação e/ou Construção de EBI's.	Buscam captar recursos para financiar a compra e/ou construção e/ou adaptação e/ou obras de melhoria de empreendimentos de base imobiliária, o EBI poderá já estar pré-arrendado ou, então, ser arrendado ou alienado.  <b>Características chave: Captação de Recursos, Compra, Construção, Adaptação, Obras de Melhoria e Caráter de Médio Prazo.</b>
<b>Subcategorias</b>	<b>Características das Subcategorias</b>
<i>Projetos pré-arrendados</i>	Empreendimentos de base imobiliária que já possuem um inquilino pré-estabelecido após a conclusão das obras. Costumam ter prazo de duração indeterminado, ou seja, enquanto houver ativos em seu patrimônio irão existir e distribuir seus rendimentos.
<i>Projetos para posterior locação</i>	Empreendimentos de base imobiliária que após a conclusão das obras, será arrendado, para gerar rendimentos mensais. Podem ser alienados se for viável ou necessário. Costumam ter prazo de duração indeterminado, ou seja, enquanto houverem ativos em seu patrimônio irão existir e distribuir seus rendimentos.
<i>Projetos para posterior alienação</i>	Empreendimentos de base imobiliária que serão alienados ao longo da construção e/ou após a conclusão das obras. Podem ser arrendados se necessário até serem vendidos. Podem ou não ter fim indeterminado, se, eventualmente, liquidarem (alienarem) todos os seus ativos de seu patrimônio o fundo irá distribuir todo o lucro restante entre seus cotistas e depois será extinto.

<b>Categoria IV</b>	<b>Características da Categoria</b>
Fundos Imobiliários de Especulação com Produtos Financeiros Imobiliários	Fundos que aplicam em ativos financeiros imobiliários e de renda fixa, com o objetivo de obter ganhos financeiros. Podem adquirir os mais variados ativos financeiros imobiliários e de renda fixa. Alguns podem ou não estabelecer em seu prospecto o objetivo de renda mínima* (benchmarking).  <b>Características chave: Ativos Financeiros, Objetivo de Renda Mínima e Caráter de Longo Prazo.</b>  *não confundir com garantia de renda mínima, na qual parte do patrimônio do fundo é utilizada para pagar os rendimentos distribuídos aos cotistas.
<b>Subcategorias</b>	<b>Características das subcategorias</b>
<i>Com o objetivo de rentabilidade mínima</i>	Fundos que focam investir em ativos financeiros imobiliários, com o objetivo de obter ganhos mínimos estabelecidos no prospecto. Por exemplo: CDI+IGP-M de retorno anual. Costumam ter prazo de duração indeterminado, ou seja, enquanto houver ativos em seu patrimônio irão existir e distribuir seus rendimentos.
<i>Sem foco de rentabilidade mínima</i>	Fundos que focam investir em ativos financeiros imobiliários, com o objetivo de obter ganhos financeiros. Costumam ter prazo de duração indeterminado, ou seja, enquanto houverem ativos em seu patrimônio irão existir e distribuir seus rendimentos.



Categoria V	Características da Categoria
Fundos de Investimento Imobiliários Mistos	<p>Fundos Mistos são fundos que não possuem apenas uma determinada política de investimentos. Costumam delimitar seu escopo de investimentos e aplicam, normalmente, em vários tipos de ativos-alvo. Diferenciam-se pelo foco (objetivos) dado às suas políticas de investimentos. Alguns visam auferir rendas mensais, outros ganhos de capital com alienações e outros não determinam uma estratégia predominante sendo seu foco principal o de obter retornos, sejam eles eventuais (alienações) ou mensais (rendimentos distribuídos). Além disso, esses fundos podem vir ou não a delimitar o escopo de seus ativos-alvo.</p> <p><b>Características chave: Uma ou mais características chave doas outras categorias.</b></p>
Subcategorias	Características das Subcategorias
Com delimitação de ativos e foco em Arrendamentos	<p>Esses fundos costumam estabelecer, previamente, seus ativos-alvo e têm por objetivo de seus investimentos o de auferir rendimentos mensais para serem distribuídos aos seus cotistas. Costumam ter prazo de duração indeterminado, ou seja, enquanto houver ativos em seu patrimônio irão existir e distribuir seus rendimentos.</p>
Com delimitação de ativos e foco em Alienação	<p>Esses fundos costumam estabelecer, previamente, seus ativos-alvo e têm por objetivo de seus investimentos o de auferir ganhos com a alienação para serem distribuídos aos seus cotistas. Podem ou não ter fim indeterminado, se, eventualmente, liquidarem (alienarem) todos os seus ativos de seu patrimônio o fundo irá distribuir todo o lucro restante entre seus cotistas e depois será extinto.</p>
Sem delimitação de ativos e foco em Arrendamento	<p>Esses fundos não costumam estabelecer, previamente, seus ativos-alvo e têm por objetivo de seus investimentos o de auferir rendimentos mensais para serem distribuídos aos seus cotistas. Costumam ter prazo de duração indeterminado, ou seja, enquanto houver ativos em seu patrimônio irão existir e distribuir seus rendimentos.</p>
Sem delimitação de ativos e foco em Alienação	<p>Esses fundos não costumam estabelecer, previamente, seus ativos-alvo e têm por objetivo de seus investimentos o de auferir ganhos com a alienação para serem distribuídos aos seus cotistas. Podem ou não ter fim indeterminado, se, eventualmente, liquidarem (alienarem) todos os seus ativos de seu patrimônio o fundo irá distribuir todo o lucro restante entre seus cotistas e depois será extinto.</p>
Sem delimitação de ativos e de forma de auferir renda	<p>Esses fundos não costumam estabelecer, previamente, seus ativos-alvo e nem seu objetivo de investimentos. Podem tanto buscar auferir ganhos com a alienação para serem distribuídos aos seus cotistas, como buscar obter rendimentos mensais a serem distribuídos. Podem ou não ter fim indeterminado, se, eventualmente, liquidarem (alienarem) todos os seus ativos de seu patrimônio o fundo irá distribuir todo o lucro restante entre seus cotistas e depois será extinto.</p>