

COMO ANTECIPAR SUA APOSENTADORIA COM FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Tenha renda mensal com um
investimento seguro e rentável

Introdução

Sobre a Oriente Investimentos
Sobre Emerson Wan

03

Capítulo 1: Ter imóvel é a melhor forma de ter renda passiva com imóveis?

Problemas de se ter imóvel
A alternativa dos Fundos Imobiliários

05

Capítulo 2: Renda passiva com imóveis - por que Fundos Imobiliários são a melhor opção

O que é Renda Passiva
O que são Fundos Imobiliários
Mecânica do Investimento em Fundos Imobiliários
Exemplos de imóveis em Fundos Imobiliários

10

Capítulo 3: Por que investir em Fundos Imobiliários

- 1) Simplicidade
- 2) Vantagem fiscal
- 3) Sem dor de cabeça com gestão do imóvel
- 4) Menos riscos (vacância e inadimplência)
- 5) Liquidez
- 6) Fracionamento
- 7) Proteção da inflação

18

Capítulo 4: Como é uma carteira imobiliária ideal?	21
Carteira imobiliária estruturada	
Características do sistema	
Capítulo 5: Análise de uma carteira de renda imobiliária profissional	25
Papel da pulverização do risco	
Papel da alta liquidez	
Prazo da estratégia	
Considerações finais	33
Resumo	35

INTRODUÇÃO

Que bom que você tem interesse em Fundos Imobiliários (FIIs)! Sinal de que busca uma forma inteligente e eficiente de obter renda investindo em imóveis. Escrevi este ebook justamente pensando em você que almeja uma aposentadoria antecipada ou deseja ampliar suas fontes de renda passiva sem as complexidades da gestão direta de imóveis.

Todo o conteúdo a seguir é baseado em conversas reais que frequentemente tenho com clientes. São médicos, empresários, advogados e autônomos interessados em investir em imóveis, mas que já se estressaram demais com os transtornos da forma tradicional desse tipo de investimento.

Era bem o caso da doutora Alice, uma médica que é minha cliente e que você vai conhecer nas próximas páginas. Ao ler este ebook você, como a doutora Alice, descobrirá os benefícios de investir em Fundos Imobiliários, desde a geração de renda passiva e benefícios fiscais até a diversificação de riscos e a liquidez.

Trago insights detalhados e estratégias práticas que ajudarão tanto novatos quanto veteranos a navegar neste mercado com confiança — e a conquistar uma renda passiva que possa sustentar seu futuro financeiro.



Boa leitura!
Emerson Wan,
sócio-fundador da Oriente Investimentos

Sobre a Oriente Investimentos

Há mais de 10 anos gerando renda passiva alinhada aos objetivos dos clientes, a Oriente Investimentos conta com uma equipe dedicada para orientar, informar e ajudar você a iniciar seus investimentos em Fundos Imobiliários. Nossa missão é ajudar as pessoas a viverem uma vida próspera e livre de preocupações financeiras.

Sobre Emerson Wan

Emerson Wan atua no mercado financeiro desde 2011. Como Investidor Profissional e Planejador Financeiro com certificação internacional CFP®, Certified Financial Planner, Emerson se dedica a moldar estratégias financeiras para concretizar projetos de vida e transformar sonhos em realidade.

É Assessor de Investimentos credenciado pela CVM e Corretor de Seguros certificado pela SUSEP, sócio-fundador da Oriente Investimentos e da Oriente Advisors Planejamento Financeiro e Corretora de Seguros.

Com a missão de libertar seus clientes das preocupações financeiras, Emerson se preocupa em educar e orientar os investidores, guiando-os com as ferramentas e o conhecimento necessários para prosperar em um ambiente econômico em constante mudança.

Ter imóvel é a melhor forma de ter renda passiva com imóveis?

Todos os dias temos conversas com pessoas interessadas em investir em imóveis, mas que ficam estressadas com os transtornos da forma tradicional desse tipo de investimento.

Um dia, a doutora Alice, médica, veio me visitar no escritório com a pergunta: "Como posso antecipar minha aposentadoria?"

Soube que ela era dona de um apartamento que estava alugado. Mesmo assim, Alice ainda tinha grandes preocupações com sua renda na aposentadoria. Ao pensar em todo o transtorno que passava com o imóvel, sentia-se perdida, como se seu planejamento financeiro estivesse indo pro buraco.

Essa angústia estava muito longe da segurança e da tranquilidade que ela esperava quando pôs o apartamento para alugar.

“Quero aumentar minha renda para me aposentar mais cedo,” disse Alice, depois de uma séria reflexão sobre sua futura segurança financeira.

Durante nossa conversa, ela mencionou que o apartamento estava avaliado em R\$ 600.000 e que lhe rendia R\$ 1.800 mensais de aluguel.

“E você tem enfrentado problemas com esse imóvel?”
perguntei.

Alice suspirou, a frustração evidente em sua voz:

“É uma fonte de preocupação constante. E quando o inquilino atrasa o pagamento? É um estresse mensal.”

E o lamento continuava...

“E quando o inquilino vai embora? Fico meses sem receber, o que é um pesadelo.”

“Os impostos são um fardo pesado”.

“Cada renovação de contrato é uma negociação desgastante. Nunca é simples.”

“Pra preservar o valor do imóvel, tenho de investir constantemente em reformas. Sempre há algo precisando de conserto, seja no apartamento ou no prédio. Parece que a manutenção nunca tem fim.”

“E as reuniões de condomínio? São longas e muitas vezes improdutivas.”

Até este ponto eu apenas murmurava palavras de compreensão, me solidarizando com a doutora Alice.

Cada um desses problemas não apenas consumia tempo e energia de Alice, mas também ameaçava a

estabilidade de sua renda passiva — uma renda que é crucial para seus planos de aposentadoria precoce.

Problemas de se ter imóvel

Alice é uma daquelas investidoras que convivem com os desafios da propriedade direta em imóveis. Resumidamente, os problemas são:

- Manutenção do apartamento e do prédio
- Cobrança
- Taxas e impostos
- Inadimplência
- Vacância
- Negociação com inquilino
- Renovação de aluguel
- Reforma
- Reunião de condomínio

Diante dessas dificuldades, Alice começou a ponderar sobre outras formas de investimento. Ela buscava opções que oferecessem menos complicações e uma renda mais previsível. Alternativas que pudessem realmente ajudá-la a alcançar suas metas financeiras sem os constantes aborrecimentos que ela passava com a gestão de seu imóvel.

Essa reflexão a levou a considerar a possibilidade de diversificar seus investimentos, explorando outras modalidades que promettessem menos envolvimento direto e uma maior paz de espírito.

O que Alice estava por descobrir era que possuir um imóvel não necessariamente é a melhor forma de ter renda passiva com imóveis. Foi assim que começamos a conversar sobre Fundos Imobiliários (FIIs).

A Alternativa dos Fundos Imobiliários

“E se houvesse uma forma de receber mais sem todos esses problemas?”, perguntei a Alice.

A doutora ficou intrigada. “Como isso funcionaria?”

“Suponha que em vez de ter um apartamento, você invista em Fundos Imobiliários. Você poderia receber cerca de R\$ 6.000 mensais. Esse rendimento é isento de imposto e sem as dores de cabeça da gestão direta.”

“Isso soa maravilhoso! Seriam realmente R\$ 4.200 a mais por mês?”, ela questionou, visivelmente esperançosa.

“Sim, Alice. Isso se traduz em R\$ 50.000 a mais por ano, ou R\$ 500.000 ao longo de dez anos. Considerando uma rentabilidade líquida de aproximadamente 1% ao mês, isso é o triplo do aluguel de um imóvel tradicional, que gira em torno de 0,3% ao mês,” comparei.

Alice sorriu, parecendo aliviada e animada com as possibilidades. “Isso realmente poderia mudar minha vida. Eu poderia realmente me aposentar mais cedo e sem estresse.”

Mas algo ainda a preocupava: “E quanto à vacância e aos inquilinos?”, perguntou.

“Os FIs têm gestão profissional e diversificação de ativos. Isso reduz o risco de vacância e elimina a necessidade de lidar diretamente com inquilinos,” expliquei.

Alice estava convencida.

“Então, como eu posso aprender mais sobre os Fundos Imobiliários?”, quis saber, claramente interessada na ideia de simplificar sua vida financeira e maximizar sua renda.

Renda passiva com imóveis: por que Fundos Imobiliários são a melhor opção

Você já imaginou como seria poder criar uma fonte de renda que não exija seu trabalho ativo todos os dias?

Isso é algo sobre o qual muitas pessoas pensam constantemente. Querem investir para ter renda passiva de forma inteligente e desfrutar de um futuro financeiro estável e tranquilo.

Muitos encontraram nos Fundos Imobiliários a alternativa de renda passiva que tanto buscavam. Pra esclarecer: renda passiva é o dinheiro que você ganha sem ter de trabalhar ativamente por ele todos os dias.

O que é Renda Passiva

Uma das grandes vantagens dos FIs é a possibilidade de gerar renda passiva. Isso significa que, uma vez que você investe, começa a receber rendimentos regularmente sem ter de fazer esforço. É como se você fosse o proprietário de um apartamento alugado, mas sem ter de se preocupar com a manutenção, inquilinos ou burocracias. Com os FIs, você tem uma fonte de receita constante, proporcionando estabilidade financeira e tranquilidade. Essa renda passiva pode complementar outros rendimentos que você tenha ou mesmo se tornar a principal fonte de renda na sua aposentadoria.

Com Fundos Imobiliários, você investe uma vez e o dinheiro começa a trabalhar para você, pagando aluguéis mensais sem que você precise gerenciar propriedades diretamente.

Você investe e não tem de lidar com inquilinos, manutenções e todas essas dores de cabeça. Essa é uma das maiores vantagens dos FIIs. Eles permitem que você tenha renda de aluguéis sem as preocupações tradicionais de um proprietário. Tudo é gerenciado profissionalmente pelo gestor do fundo.

Quando expliquei isso à doutora Alice, ela viu um mundo abrindo as portas. “Isso definitivamente parece libertador!”, exclamou animada.

Mas, como todo mundo acostumado a investir em imóveis do jeito tradicional, Alice ainda tinha mais uma preocupação:

“É realmente seguro?”, questionou.

O que são Fundos Imobiliários?

Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é um veículo de investimento em imóveis e tem como objetivo conseguir retorno da locação e venda do imóvel.

Os imóveis podem ser torres comerciais, galpões logísticos, centros de distribuição, supermercados, atacadistas, shoppings e universidades e muitos outros.

Um Fundo Imobiliário pode ter um ou mais imóveis, parte de imóveis, e, na verdade, pode ter qualquer ativo do setor imobiliário.

Ao investir em Fundos Imobiliários, você se junta a outros investidores para aplicar em grandes propriedades imobiliárias e de alto padrão, acessando oportunidades de investimento que seriam inacessíveis individualmente devido ao alto custo.

Dessa forma, os Fundos Imobiliários oferecem a chance de investir em imóveis de luxo sem a necessidade de comprar um imóvel inteiro por conta própria.

Respondendo à pergunta da doutora Alice, Fundos Imobiliários são conhecidos por sua previsibilidade e estabilidade. Eles são uma opção de investimento muito rentável e segura, desde que bem escolhidos. A diversificação dentro de um fundo também reduz significativamente os riscos.

E começar a investir neles é mais simples do que muitos pensam. Os Fundos Imobiliários são negociados na bolsa de valores. Isso significa que os investidores podem comprar e vender cotas facilmente.

Mecânica do Investimento em Fundos Imobiliários

Inicialmente, os investidores aplicam seus recursos em um FII, que, por sua vez, utiliza esse capital para adquirir

uma diversidade de imóveis. Os inquilinos desses desses imóveis pagam aluguéis, que são coletados pelo fundo e posteriormente distribuídos aos investidores na forma de rendimentos.



Quando você compra uma cota de um FII, está adquirindo um pedaço de um ou mais imóveis que aquele fundo possui. Esses imóveis geram renda por meio de aluguéis. Esta renda é então distribuída aos cotistas proporcionalmente ao número de cotas que cada um possui. Adicionalmente, a renda pode também provir da venda de imóveis do portfólio.

Os rendimentos distribuídos pelos FIIs são calculados subtraindo-se as despesas dos rendimentos totais recebidos pelo fundo. Por regulamentação, os fundos são obrigados a distribuir pelo menos 95% do lucro líquido semestral aos seus cotistas. Normalmente, essas distribuições são realizadas mensalmente, proporcionando aos investidores um fluxo constante de renda.

Essa liquidez proporciona ao investidor controle do fluxo de caixa e a flexibilidade de reinvestir os rendimentos em mais cotas, que segue gerando mais renda no mês seguinte.

Rendimentos livres de IR

Do ponto de vista fiscal, os rendimentos recebidos por pessoas físicas são isentos de imposto de renda, o que adiciona um atrativo adicional ao investimento. Vale ressaltar que os ganhos de capital obtidos na venda das cotas são tributados à alíquota de 20%.

Enquanto me ouvia explicar tudo isso, a doutora Alice imaginava com ainda mais clareza a maravilha que seria poder criar uma fonte de renda que não exigiria o trabalho ativo dela todos os dias. Via nitidamente seu tão desejado futuro financeiro estável e tranquilo. Entendia cada vez mais porque aquele era um jeito inteligente e eficaz de gerar renda passiva com imóveis, sem ter de lidar com inquilinos, manutenções e muita dor de cabeça.

Sim, aí estava a liberdade que ela procurava.

Mas Alice não esperava pelo o que viria a seguir. E mal pôde acreditar quando mostrei a ela exemplos de imóveis que fazem parte de Fundos Imobiliários (e estavam acessíveis a ela).

Exemplos de imóveis em Fundos Imobiliários

Na próxima página, apresento exemplos de alguns imóveis que pertencem a fundos imobiliários.

Exemplos de imóveis em Fundos Imobiliários



O fundo VBI Real Estate possui alguns dos ativos mais bem localizados na região da Faria Lima, o **Faria Lima 4.440** (*acima*) e **Union Faria Lima** (*à dir.*)



O fundo XP Malls FII possui um dos maiores portfólios de shopping centers de alto padrão do Brasil.



Shopping Cidade Jardim



Shopping Estação BH



Shopping Cidade Jardim



Shopping Estação BH

Exemplos de imóveis em Fundos Imobiliários

Shopping Estação - Curitiba, do fundo Vinci Shopping Centers FII (VISC11)



Centro Universitário Estácio da Bahia e o edifício educacional do **Ibmec** (Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais) no RJ fazem parte do fundo CSHG Renda Urbana FII (HGRU11).



Exemplos de imóveis em Fundos Imobiliários



O ativo do atacadista **Sam's Club** pertence ao fundo CSHG Renda Urbana FII. Abaixo, o VBI LOG Betim, do fundo FII VBI Logístico, está 100% locado para a **Amazon** (e-commerce).



Animada com a possibilidade de ser dona de uma parte de imóveis como esses — e ter inquilinos multinacionais como a Amazon e o Sam's Club — Alice decide que chega de dor de cabeça e de pagar IR sobre sua renda com aluguéis.

Por que investir em Fundos Imobiliários?

A essa altura, você (como a Alice) já entendeu que os Fundos Imobiliários podem proporcionar um futuro financeiro estável e rentável. Na verdade, existem sete razões pelas quais investir em Fundos Imobiliários pode ser excepcionalmente vantajoso. São elas:

1) Simplicidade

Primeiramente, os FII's oferecem uma maneira simples de ter acesso à renda passiva. Seu dinheiro trabalha por você, gerando rendimentos regulares através dos aluguéis, distribuídos mensalmente. Imagine isso como uma colheita contínua que você não precisa plantar mês a mês. Um fundo imobiliário que distribui rendimentos consistentes é como uma árvore que produz frutos regularmente.

2) Vantagem fiscal

Além disso, há uma vantagem fiscal significativa. Os investidores estão isentos de pagar imposto de renda sobre esses rendimentos. Isso significa mais dinheiro no seu bolso, sem as complicações fiscais habituais.

3) Sem dor de cabeça com gestão do imóvel

O melhor de tudo é que você evita as dores de cabeça com a gestão dos imóveis. Imagine ter uma equipe profissional cuidando de tudo para você, desde a manutenção até as negociações com inquilinos. Você como cotista não tem de fazer nada, só receber a renda dos aluguéis e curtir a vida.

Por que investir em Fundos Imobiliários?

4) Menos riscos (vacância e inadimplência)

A diversificação e a qualidade dos imóveis e inquilinos em FIIs reduzem significativamente os riscos de vacância e inadimplência. Com FIIs, você espalha seus investimentos entre diferentes tipos de imóveis e localidades, aumentando as chances de sucesso contínuo. É uma proteção adicional que um imóvel individual simplesmente não pode oferecer. Além disso, os inquilinos são empresas com grande capacidade financeira, o que assegura a continuidade dos pagamentos do aluguel. É diferente de um imóvel físico tradicional que tem um inquilino que pode perder seu emprego e deixar de pagar o aluguel no mês seguinte.

5) Liquidez

A liquidez também é um ponto forte. Diferente de um imóvel físico, que pode demorar meses a anos para vender, você pode liquidar suas cotas em apenas dois dias úteis. Ou seja, em apenas dois dias úteis, o dinheiro entra na sua conta.

6) Fracionamento

Investidores com grande parte de seu patrimônio em imóveis podem enfrentar dificuldades se precisarem de dinheiro rápido. Por exemplo, alguém com um imóvel que precise de R\$ 100 mil urgentemente pode ter de vender o imóvel a um preço muito abaixo do mercado. Em contrapartida, se esse patrimônio estivesse investido em Fundos Imobiliários, o investidor teria a

Por que investir em Fundos Imobiliários?

flexibilidade de vender apenas uma parte das cotas, exatamente no valor necessário, sem a necessidade de liquidar todo o investimento, um benefício que o investimento em imóveis físicos não oferecem.

7) Proteção da inflação

Os Fundos Imobiliários atuam como um poderoso escudo contra a inflação. A renda desses fundos é gerada por contratos de aluguel indexados à inflação, o que garante que os rendimentos se ajustem conforme o aumento dos preços. Além disso, os imóveis nos fundos tendem a valorizar-se, proporcionando uma apreciação real frente à inflação ao longo do tempo.

Como é uma carteira imobiliária ideal?

Quem gosta de investir em imóveis fica bastante animado quando começa a entender como os Fundos Imobiliários funcionam. Com a doutora Alice não foi diferente. Já pensando em dar o próximo passo ela quis saber: “Como é uma carteira imobiliária ideal?”

É uma ótima pergunta. Uma excelente carteira tem imóveis de altíssima qualidade, com inquilinos do porte de uma Johnson&Johnson, a maior indústria farmacêutica do planeta, e grandes bancos como o banco de investimento suíço UBS e o inglês Barclays.

Precisamos sempre pensar em ter renda mensal previsível. Por isso, temos de pulverizar o risco. Uma carteira bem montada é pulverizada tanto em inquilinos quanto em ativos. Portanto, você precisa de uma carteira diversificada setorialmente. Uma boa carteira de FIIs inclui diferentes tipos de propriedades, como ativos logísticos, lajes corporativas, shoppings e até educacionais.

Além disso, é essencial ter uma ampla diversificação geográfica para não concentrar o portfólio em uma única cidade.

Com FIIs, você espalha seus investimentos entre diferentes tipos de imóveis e localidades, aumentando as chances de sucesso contínuo. Essa ampla diversificação diminui os riscos: se um imóvel não estiver performando bem, outros podem compensar. E, se houver vacância, o impacto é muito pequeno. É uma proteção adicional que um imóvel individual simplesmente não pode oferecer.

Neste ponto, Alice demonstrou um outro tipo de preocupação: “Como é a manutenção de uma carteira dessas?”, perguntou.

Carteira imobiliária estruturada

Todo mundo quer construir uma carteira imobiliária que cresça em valor ao longo do tempo, proporcione uma renda passiva confiável e não dê trabalho. A preocupação da doutora Alice com a manutenção da carteira é totalmente compreensível.

Outra dúvida comum é: como escolher o melhor fundo? A escolha do FII ideal depende do seu perfil e objetivos de investimento. É importante conhecer os ativos do fundo, sua performance passada, a gestão responsável e as perspectivas para o setor imobiliário em que ele atua.

Mas também é possível economizar tempo, se você utilizar a mesma carteira que os investidores profissionais utilizam. Na Oriente Investimentos, por exemplo, nós adotamos um sistema que chamo de carteira imobiliária estruturada. Ela é composta por Fundos de Investimento Imobiliários que são líquidos e também geridos com uma alta qualidade.

Idealmente, mantemos entre 12 a 14 ativos nessa carteira. Isso nos permite uma diversificação eficaz e pulverizada de imóveis e inquilinos. Aumentar esse número pode apenas resultar em mais tempo gasto em análises, sem um benefício proporcional em termos de

diversificação. Sempre temos de pensar que nossa proposta é ter renda passiva contínua e ganhar com a valorização dos imóveis presentes nos fundos. Por isso, a composição da carteira precisa ser revisada mensalmente para garantir que ela continue alinhada com nossa proposta de buscar crescimento e renda.

Dependendo das condições de mercado e das oportunidades que surgem, pode ser necessário realizar ajustes pontuais. É crucial fazer esse acompanhamento regularmente, do contrário, a carteira pode perder a sincronia com nossos objetivos de crescimento e renda. Mas quem faz todo esse trabalho é a equipe de analistas da carteira, não o investidor.

Características do sistema

Para construir uma carteira previdenciária com Fundos Imobiliários, é fundamental ter um sistema de investimento definido desde o início, permitindo que você possa ficar investido por um longo período, assim como nos imóveis tradicionais.

Um sistema evita desvios do investimento diante de mudanças governamentais ou oscilações econômicas. Manter-se fiel a esse plano de investimento trará diversos benefícios.

A seguir, apresento três princípios fundamentais do meu sistema. O sistema de investimentos deve:

1) Gerar Renda Passiva sem estresse

Os imóveis são gerenciados pelo gestor do fundo imobiliário, liberando o investidor de preocupações diárias. É como ter um jardineiro cuidando do seu jardim. Você simplesmente colhe os frutos do seu investimento sem dor de cabeça.

3) Ser escalável

Seja qual for o tamanho de seu investimento inicial, o sistema deve permitir expandir seu investimento significativamente. Sua carteira pode ser tão modesta quanto uma casa pequena ou tão grandiosa quanto uma vasta mansão, dependendo de quanto você decidir investir ao longo do tempo.



2) Ser progressivo

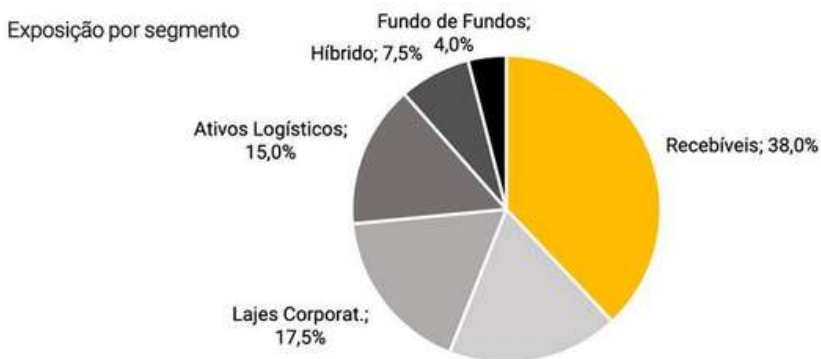
Imagine que o investimento em Fundos Imobiliários é como plantar uma semente na terra. Você começa com uma pequena semente (o seu capital inicial) e vai aumentando seus investimentos gradualmente. Esta é outra diferença dos FIIs para o imóvel tradicional, no qual não compensa investir quantias adicionais visando aumentar a renda passiva gerada. Os FIIs funcionam tanto para quem tem pouco dinheiro quanto para quem investe grandes valores.



Análise de uma carteira de renda imobiliária profissional

Que tal agora conhecer uma carteira bem estruturada e gerenciada por especialistas pra ver como isso funciona na prática? Ao observar uma carteira pronta, é possível entender melhor todos os princípios que discutimos: o equilíbrio entre diversificação, gestão de qualidade e timing de mercado. E ainda dá pra ter insights sobre como os especialistas ajustam suas estratégias em resposta às condições de mercado.

Vamos tomar como exemplo a carteira da Research da XP Investimentos. Essa carteira é cuidadosamente construída e mantida por especialistas em fundos imobiliários, e tem demonstrado uma boa performance, com uma rentabilidade total de 41,6% nos últimos 12 meses contra 11,7% do CDI (Período de Abril de 2023 a Março de 2024).



Fonte: Carteira Recomendada de Fundos Imobiliários do Research da XP em Abril de 2024.

CAPÍTULO 5

Como expliquei à Alice, a chave para uma carteira bem-sucedida é a diversificação. Veja que há seis setores nesta carteira: recebíveis, shoppings, lajes corporativas, ativos logísticos, híbrido, fundo de fundos.

E talvez como Alice, ao ver a figura a seguir, você também se pergunte por que há diferentes números de fundos em cada segmento. A diversificação é importante não apenas em termos de setores, mas também de fundos dentro de cada setor. Por exemplo, temos cinco fundos em recebíveis (saiba mais no box), três em ativos logísticos e dois em lajes corporativas.

Diversificar entre vários fundos ajuda a reduzir riscos, pois cada fundo tem gestores e estratégias de remuneração distintas, o que pode mitigar flutuações do mercado. Ter mais de um fundo por segmento ajuda a estabilizar a renda da carteira. É como ter uma rede de segurança.

Peso %	Fundo		Recomendação	Nome	Valor de Mercado (VM)	Cota
Por Ticker	Segmento	Ticker			(R\$ milhões)	(R\$)
9,5%	Recebíveis	MCCI11	COMPRA	Mauá Capital Recebíveis	1.596	94
8,5%	Recebíveis	KNCR11	COMPRA	Kinea Rendimentos	5.905	103
7,5%	Recebíveis	CPTS11	COMPRA	Capitania Securities	2.721	9
7,5%	Recebíveis	XPCI11	COMPRA	XP Crédito Imobiliário	794	91
5,0%	Recebíveis	RBR11	COMPRA	RBIR High Grade	1.412	94
7,5%	Híbrido	TGAR11	COMPRA	TG Ativo Real	2.443	128
5,0%	Ativos Logísticos	LVB11	COMPRA	VBI Logística	1.698	119
5,0%	Ativos Logísticos	BRC011	RESTRITO	Bresco Logística	1.812	123
5,0%	Ativos Logísticos	XPLG11	COMPRA	XP Logística	3.265	110
15,0%	Lajes Corporat.	PVBI11	COMPRA	VBI Prime Offices	1.870	102
2,5%	Lajes Corporat.	TEPP11	COMPRA	Tellus Properties	412	98
14,0%	Shoppings	XPML11	RESTRITO	XP Malls	4.621	116
4,0%	Shoppings	VISC11	COMPRA	Vinci Shopping Center	3.535	123
4,0%	Fundo de Fundos	RBRF11	COMPRA	RBR Alpha	1.149	8

Fonte: Carteira Recomendada de Fundos Imobiliários do Research da XP em Abril de 2024.

Além disso, a gestão ativa da carteira também nos permite ajustar os pesos dos segmentos conforme as condições econômicas mudam. Por exemplo, com o crescimento da economia, os segmentos de shoppings e ativos logísticos podem apresentar maior potencial de valorização, enquanto os recebíveis podem ser mais ou menos atrativos conforme a variação das taxas de juros.

É importante entender que os segmentos têm pesos diferentes na carteira, alguns mais, outros menos. Isso é reflexo de como a economia e o mercado estão se movendo, criando oportunidades de otimizar o rendimento mensal e o ganho de capital. A carteira está sempre evoluindo com o mercado.

Neste ponto, a doutora Alice, se mostra novamente preocupada. “Como é possível acompanhar todos esses fundos?”, questiona.

Aqui entra a expertise dos analistas da carteira, que monitoram de perto o desempenho de cada fundo, garantindo que cada decisão contribua para o objetivo maior de crescimento e rentabilidade da carteira.

Os analistas escrevem um relatório de acompanhamento mensal bem completo que é publicado ao final de cada mês. Mostram quanto rendeu cada fundo, quanto está rendendo a carteira, explicam as modificações que foram feitas. É enviado aos investidores que seguem a carteira todo início do mês. Dá transparência e você nunca fica no escuro.

Fundos de recebíveis

Quando você investe em imóveis físicos nos fundos imobiliários, você é co-proprietário de vários imóveis e recebe aluguéis. Mas, quando você investe em recebíveis nos fundos imobiliários, você é um credor e recebe juros. Vou dar um exemplo para ficar mais fácil de entender.

Imagine que você é Dennis, o Pimentinha, e tem uma loja de brinquedos. Um dia, você decide vender brinquedos para seus amigos. Alguns amigos não têm dinheiro para pagar agora, então eles prometem que vão te pagar daqui a um mês. Esse dinheiro que seus amigos te devem é chamado de "recebível." É uma promessa de que você vai receber o dinheiro no futuro.

Agora, imagine que você tem muitos amigos que compraram brinquedos e todos vão te pagar depois. Todo esse dinheiro que eles vão te pagar no futuro são seus "recebíveis."

Vamos pensar em algo no mercado imobiliário. Imagine que você é dono de um prédio e decide vendê-lo. O comprador não pode pagar tudo de uma vez, então ele vai pagar em parcelas todos os meses. Essas parcelas que ele vai te pagar são chamados "recebíveis imobiliários." O comprador tem uma obrigação de pagar e você tem o direito de receber uma quantia em dinheiro.

Papel da pulverização do risco

Lembra que falei que era bom pulverizar nosso risco? Com uma carteira semelhante a esta, isso significa que Alice pode ser co-proprietária de mais de 100 imóveis sem precisar gerenciá-los diretamente.

Para dar uma ideia da escala, um investidor comum dificilmente conseguiria gerenciar 10 ou 20 imóveis diretamente. Mas com os FIs, pode ser co-proprietário de todos esses imóveis, sem a necessidade de gerenciá-los individualmente, o que democratiza o acesso ao investimento imobiliário de grande escala.

Impressionante, não é? Investir em FIs te permite ser parte de um grande portfólio imobiliário sem os problemas de gerenciamento que enfrentaria se possuísse os imóveis diretamente. Essa é a maravilha dos Fundos Imobiliários. Você tem a chance de participar do mercado imobiliário de forma eficiente, com menos risco, aproveitando a experiência de gestores profissionais e a diversificação de uma carteira bem estruturada. Não me surpreendeu neste momento ouvir da doutora Alice que ela estava ansiosa para começar a investir.

Papel da alta liquidez

Um diferencial dos fundos imobiliários que compõem esta carteira profissional é a alta liquidez. A liquidez do fundo imobiliário não pode ser negligenciada, especialmente para o investidor prudente.

Um fundo imobiliário pode ter uma rentabilidade excelente, mas se não tiver alta liquidez, o investidor corre o risco de perdas significativas em momentos de turbulência econômica ou de mercado, o que vai contra seu objetivo inicial de rentabilidade e estabilidade.

O risco de liquidez ocorre quando muitos investidores tentam vender suas cotas ao mesmo tempo, fazendo com que o preço caia drasticamente. Além disso, grandes investidores que vendem muitas cotas de uma vez também podem derrubar os preços. Fundos com alta liquidez sofrem menos com esses eventos.

Problemas no longo prazo para o investidor solitário de FII

- Compra na curiosidade, desconhece as conseqüências
- Fica confuso com o mercado muito dinâmico
- Inexperiência para analisar ativo
- Pouco tempo para acompanhar. Gera risco de concentração
- Quando FII cai, fica travado. Não toma a decisão
- Como não tem tempo para acompanhar, não diversifica
- Compra fundos com baixa liquidez
- Não acompanha relatórios mensais
- Não faz rebalanceamento periódico para melhorar renda e rentabilidade

Prazo da estratégia

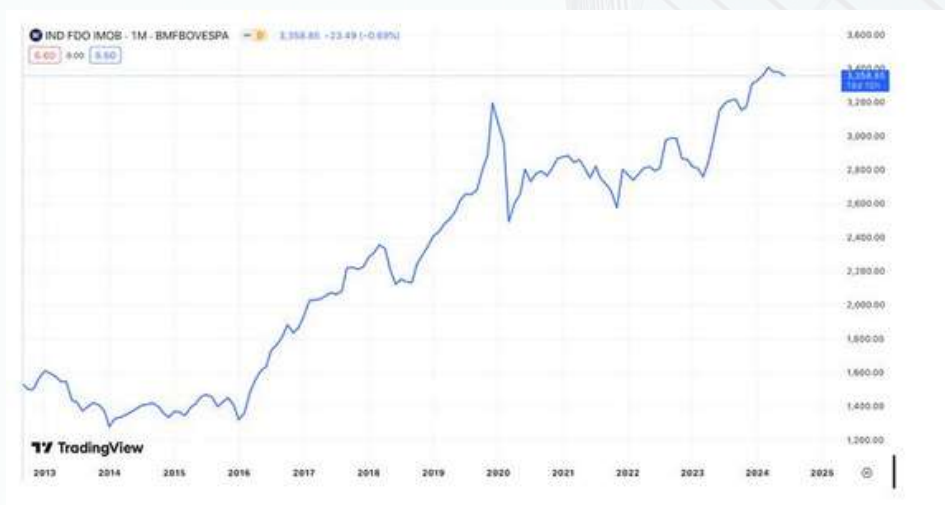
A estratégia para os Fundos Imobiliários é definitivamente de longo prazo. Estamos falando de um horizonte de cinco anos ou mais. Gosto de comparar o investimento em FIIs a uma plantação. Assim como algumas culturas demoram mais para crescer, os FIIs também precisam de tempo para se desenvolver, cravar suas raízes e amadurecer.

Haverá oscilações no meio do caminho. O valor das cotas podem variar no curto prazo, mas a tendência geral é de alta ao longo dos anos. E períodos de baixa são oportunidades excelentes para adquirir mais cotas a preços baixos, como se você estivesse comprando mais terra para sua fazenda quando o preço cai.

A doutora Alice, como a maioria dos investidores comuns, nunca tinha pensado dessa forma. Por isso, achei importante mostrar a ela o gráfico do IFIX abaixo. O IFIX é o índice de retorno dos fundos imobiliários na B3 (a nossa bolsa de valores).

Observe o gráfico do IFIX na página seguinte desde seu início. Aqui estão inclusas todas as calamidades, guerras, impeachments de presidentes, escândalos, eleições no Brasil e no exterior, pandemias, lockdowns. Cada pico e vale neste gráfico conta uma história, desde momentos de euforia e crescimento acelerado até períodos de incerteza e crise global.

CAPÍTULO 5



Fonte: Tradeview

A cada crise, a cada notícia ruim, o mercado se ajusta, mas a tendência de longo prazo mostra um crescimento contínuo. Isso ilustra a força dos ativos reais e a capacidade dos investidores de encontrar oportunidades mesmo em tempos difíceis.

E isso é uma lição valiosa para todos nós: a importância de manter uma visão de longo prazo e estar preparado para os altos e baixos inevitáveis do caminho.

O fazendeiro de dinheiro – ou a semente dos milhões

Hoje a maioria da população mora em cidades. Mas num passado não muito distante, nossos avós e bisavós viviam em campos e fazendas. Muitos já não sabem como os alimentos são cultivados e, por isso, não imaginam que dinheiro e plantas crescem de forma muito semelhante.

Aposto que muita gente gostaria de saber como fazer seu patrimônio crescer como se fosse um pé de dinheiro. Assim como fiz com a doutora Alice, vou te contar o segredo para ter renda crescente, vistosa e abundante. Aqui, não plantamos milho, mas colhemos milhões!

Imagine que cada cota de um Fundo Imobiliário é uma semente. Quanto mais sementes você planta, mais frutos você vai colher. Os frutos, no nosso caso, são os rendimentos dos aluguéis dos imóveis. Quanto mais cotas você tem, mais vai colher.

"O rendimento é proporcional à quantidade de sementes, não ao preço da semente."

Para acumular mais cotas, há algumas formas. A mais óbvia de todas é reinvestir os frutos que colhe, não comê-los. Se você reinvestir os rendimentos, compra mais cotas, e essas cotas vão gerar mais rendimentos ainda. Com o tempo, você terá uma quantidade enorme de cotas gerando uma grande quantidade de frutos para você.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É como o efeito da bola de neve. Você começa com uma pequena bola, e conforme vai rolando montanha abaixo, ela pega mais neve e cresce.

E isso funciona ainda melhor quando o mercado está em baixa. Quando isso acontece, as cotas, ou seja, as sementes, ficam mais baratas. Isso significa que você pode comprar mais cotas com o mesmo dinheiro. É como comprar mais terra para sua fazenda quando o preço da terra cai.

E lembre-se, a chave é paciência e persistência. Assim como na agricultura, os resultados não vêm da noite para o dia, mas com cuidado e dedicação, a colheita é garantida.

Quando usei essa metáfora na minha conversa com a doutora Alice, ela que adora um bom vinho, logo imaginou: “então, investir em FIs é como investir em um vinhedo que só melhora com o tempo e que produz safras excepcionais ano após ano?” Concordei que sim. E assim como os vinhedos, o investimento em FIs pode durar décadas e décadas. A característica mais valiosa dos Fundos Imobiliários está na sua capacidade de proporcionar renda passiva perpetuamente. É como ter uma fazenda que você pode passar para as próximas gerações.

É um legado financeiro que oferece um fluxo de renda constante que pode sustentar não apenas você, mas também futuras gerações.

Neste ebook, apresentei uma forma mais inteligente e eficaz de investir em imóveis: os Fundos Imobiliários.

Você aprendeu que, com os FIs é possível ter uma fonte de renda passiva, segura e estável sem ter de lidar com inquilinos, manutenções e todo o trabalho da gestão direta de um imóvel. Agora também já sabe que pode começar investindo com bem menos do que o necessário pra comprar um imóvel e ir aumentando aos poucos esse investimento.

Agora leia em voz alta os mantras essenciais deste ebook:

- Fundos imobiliários são uma alternativa segura e previsível para ter renda passiva com imóveis.
- Consigo diluir os riscos do meu investimento pois os FIs são muito fáceis de diversificar.
- Não preciso ter um grande capital inicial para começar a investir em Fundos Imobiliários.
- Fundos imobiliários não são apenas para investidores ricos. Posso construir uma carteira imobiliária idêntica à de grandes investidores profissionais.
- Quando invisto em FIs, só preciso receber os rendimentos, pois um gestor profissional é quem administra os imóveis por mim.
- Quando invisto em FIs, ganho mais, pois não pago Imposto de Renda sobre meus rendimentos.