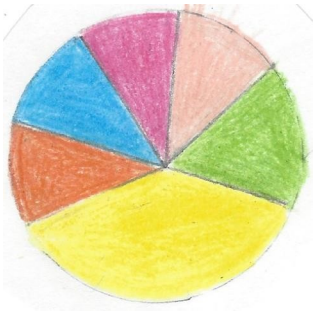
AS FINANÇAS DO BOB

VOLUME 3



Amigo Bob em 2022

Introdução a Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs

Com a diminuição das taxas de rendimentos de Renda Fixa, muitas pessoas têm migrado para a Renda Variável. Dentro desse segmento o que mais se parece com Renda Fixa são os Fundos Imobiliários, pois, normalmente, distribuem rendimentos mensais.



Autor: Bob Brandt. Ilustrações da capa: Esther Brandt. Versão: 1.03

Sumário

Sumário.....2

Lista de Tabelas.....3

Aviso Legal.....4

Introdução.....4

Nota aos Cristãos.....4

Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs.....5

Identificação dos FIIs.....6

Escolhendo FIIs.....7

Setores nos quais os FIIs atuam.....7

Gestão Ativa ou Passiva.....7

Patrimônio Total do Fundo.....8

Liquidez do FII.....8

Razão P / VP.....9

Magic Number.....9

A Vacância.....9

Data dos Proventos.....10

Inflação e ajuste de Dividendos.....10

Buscando informações de FIIs na Internet.....10

Benefícios de FIIs para os Investidores.....11

Cuidados ao adquirir FIIs.....13

Imposto de Renda de FIIs.....15

Comprando FIIs.....15

Vendendo FIIs.....17

Subscrevendo FIIs.....17

Flipagem de FIIs.....19

Arbitragem de FIIs.....19

Relatórios de Investimentos na B3.....**20**

Conclusão.....**20**

Glossário.....**21**

Bibliografia.....**22**

Conheça o Autor.....**23**

Outros Volumes.....**23**

Distribuição deste Volume.....**23**

Agradecimentos e Incentivos.....**24**

Lista de Tabelas

Tabela 1: Exemplo de Pagamento de Proventos.....13

As Finanças do Bob

Aviso Legal

Nenhum dos comentários ou sugestões contidos neste volume é recomendação de compra ou de venda de qualquer investimento, seja ele de Renda Fixa ou de Renda variável. Cada investidor tem a responsabilidade de estudar para decidir quais os melhores investimentos para o seu caso específico, conforme a sua própria estratégia.

Introdução

No volume 1 foram levantadas algumas questões sobre as finanças pessoais no tocante ao orçamento familiar: eliminação das dívidas, fontes múltiplas de renda e preparos para investimentos. No volume 2 explicamos um pouco sobre investimentos em Renda Fixa. Neste volume 3 o foco está voltado aos investimentos em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Pretendemos ainda um Volume 4 sobre Ações na Bolsa de Valores e possivelmente um Volume 5 sendo uma introdução ao Bitcoin e Cryptomoedas em geral.

A leitura deste volume pressupõe a leitura prévia dos volumes 1 e 2 nos quais discorremos sobre a organização das finanças pessoais (orçamento financeiro), eliminação de dívidas e a criação de reserva financeira ou colchão financeiro, aplicando valores em Renda Fixa.

Nota aos Cristãos

Nós cristãos cremos que Deus criou todas as coisas e que Ele também sustenta a sua criação. Cremos também que Ele nos capacitou para sermos mordomos de tudo o que Ele coloca em nossas mãos. Devemos ter cuidado para não ficar “obcecado” pelas riquezas e esquecer do Deus que nos deu tudo que temos. Os nossos ativos devem ser encarados como uma das formas pela qual nosso Deus provê nosso sustento.

É muito importante controlar os gastos para manter a alíquota de investimentos dentro do orçamento. Pensar que os ativos são “dinheiro para gastar” é um erro gravíssimo, pois em gastar o ativo, deixa de ter o respectivo rendimento, reduzindo ainda mais o valor disponível para as despesas mensais.

Investimentos para o Longo Prazo

O meu foco, ao escrever *As Finanças do Bob*, é a geração de renda passiva pela aquisição de ativos. Por isso minha ênfase acaba sendo Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), já que os FIIs normalmente pagam os dividendos mensalmente. Para aumento de capital, as ações na bolsa são mais indicados, a meu ver.

Lembre-se:

- Ativos colocam dinheiro no seu bolso;
- Passivos tiram dinheiro de seu bolso.

E mais:

- Renda ativa é você trabalhando para conseguir dinheiro;
- Renda passiva é quando seus investimentos trabalham por você.

Maiores informações sobre ativos e passivo bem como renda ativa e renda passiva podem ser encontrados no volume 1 dessa obra.

Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs

Imagine que você comprou um terreno e construiu um prédio. Depois de finalizado, você alugou esse prédio. Mensalmente, enquanto o prédio estiver alugado, você vai receber o aluguel. Quando terminar o contrato e não for renovado, você vai pintar o prédio e fazer outros reparos necessários e procurar um novo inquilino.

Agora imagine que você quer ter um prédio grande com muitos inquilinos, mas não quer o trabalho de fazer os contratos e a manutenção nas salas, mas quer que o saldo do aluguel seja depositado mensalmente em sua conta. O que você faz? Você compra cotas de algum Fundo de Investimento Imobiliário (FII).

Mas o que é um Fundo de Investimento Imobiliário ou FII? Trata-se de uma união de recursos de diversos investidores com o objetivo de aplicar no mercado imobiliário. Ou seja, o valor total de um investimento é dividido em cotas e cada investidor adquire uma ou mais cotas e passa a ser um dos donos do investimento. O fundo tem um administrador (muitas vezes uma empresa administradora) e um gestor (muitas vezes uma empresa gestora) para cuidar do patrimônio do fundo. O gestor recolhe os aluguéis, paga as despesas (IPTU, reformas, Administração e Gestão) e distribui parte dos lucros com os cotistas.

As cotas dos FIIs são negociadas na bolsa de valores (na B3). Quem quiser comprar, especifica o preço da cota e quantas cotas. Quando tiver um proprietário de cotas querendo vender no preço especificado, o negócio é finalizado. As cotas são passadas de um investidor para outro. Eventualmente o Fundo pode emitir (disponibilizar) mais cotas, para aumentar o patrimônio do fundo (para comprar outro imóvel, por exemplo).

Quando tem muita gente querendo comprar um determinado fundo, e pouca gente querendo vender, o preço das cotas acaba subindo. E quando tem muita gente querendo vender e pouca gente para comprar, o preço das cotas cai. No fim das contas o preço é definido pelo mercado, ou seja, pelos compradores e vendedores. As expectativas e os temores influenciam os investidores a comprar mais ou a vender mais, e o preço se ajusta automaticamente. As corretoras mantêm um registro das negociações feitas com seus valores, bem como os valores oferecidos para compra e venda por parte dos investidores. Assim um investidor que pretende comprar algumas cotas de FIIs pode consultar os valores das cotas disponíveis para venda para decidir quantas cotas comprar e a que preço.

O preço dos ativos negociados na bolsa de valores diminui ou aumenta conforme a oferta e demanda. Quanto maior a oferta, menor o preço. Quanto maior a demanda, maior o preço. Não existe nada que possa adivinhar o preço daqui a dez minutos, quanto mais daqui uma semana. Existem muitos fatores que fazem com que as pessoas decidam vender ou comprar ativos. Alguns fatores são pessoais e outros são coletivos.

Entre os fatores pessoais temos o desejo de investir ao receber o salário ou outro provento. Temos também a venda para conseguir verbas para comprar outro bem. Entre os fatores coletivos podemos destacar o efeito manada resultante de alguma notícia amplamente divulgada. Quanto maior divulgação e relevância, maior o efeito manada, tanto para compra quanto para venda.

Identificação dos FIIs

Os FIIs no Brasil são identificados por códigos (ou Tickers) formados por 4 (quatro) letras e o número 11 (onze) no final. Exemplos: MXRF11 é o código da Maxi Renda Fundo De Investimento Imobiliário (no momento da escrita é o FII com o maior número de cotistas, beirando um milhão de cotistas) e o GGRC11 é o código da GGR Covepi Renda que investe em empreendimentos de galpões logísticos. No Brasil, todos os fundos imobiliários terminam em 11, mas nem tudo terminado em 11 é fundo imobiliário (pode até ser ação na bolsa). As cotas temporárias de subscrição e de

sobras não terminam em 11. Mas assim que os recursos de subscrição e de sobras são alocados e confirmados pela B3 as cotas mudam para a terminação 11.

Escolhendo FIIs

Existem diversos parâmetros que devemos verificar para fazer a escolha de um FII. Por exemplo, existe o setor no qual atua, se tem gestão ativa ou passiva, o valor total do patrimônio do fundo, a liquidez, relação entre o preço da cota (P) e o valor patrimonial da cota (VP), a vacância, etc. Nos próximos parágrafos descreveremos alguns desse parâmetros, para facilitar a sua escolha.

Setores nos quais os FIIs atuam

Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) são divididos também pelo setor que atuam. Podemos listar os seguintes setores:

- Hospital;
- Hotel;
- Lajes Corporativas;
- Logística;
- Residencial;
- Shopping;
- Títulos de Valores Imobiliários;
- Híbridos (misto de setores);
- Outros.

Além desses, estão despontando outros setores de FIIs a exemplo do setor Agro (Agricultura) e do setor Educacional. Cada setor tem suas próprias características e expectativas. As variações do mercado atingem os setores de formas diferentes. Por exemplo, na pandemia que atravessamos em 2020 com a orientação de “ficar em casa”, os shoppings fecharam as portas temporariamente e os hotéis ficaram sem clientes. Por outro lado, muitas pessoas passaram a comprar online e os galpões logísticos (de distribuição regional) ficaram em alta. Após a pandemia os hotéis e shoppings recuperaram aos poucos a clientela, e as cotas desses FIIs se valorizaram e voltaram (aos poucos) a pagar bons dividendos.

Gestão Ativa ou Passiva

A gestão dos Fundos Imobiliários (FIIs) pode ainda ser dividida em gestão ativa ou passiva. Na gestão ativa os gestores estão autorizados pela assembleia dos cotistas a comprar e vender ativos sem a convocação de novas assembleias. Assim, os gestores podem vender um ativo que eles consideram “ruim” ou podem adquirir um ativo que

eles consideram “bom”, sem a necessidade de uma assembleia para cada transação. Já na gestão passiva, toda vez que for vender ou comprar algum ativo, a assembleia tem que ser consultada. Na gestão passiva as mudanças nos ativos são muito mais demoradas, mas alguns alegam que dá mais segurança para os investidores, já que o patrimônio não muda com frequência.

Pessoalmente eu prefiro FIIs de gestão ativa, pois acho interessante o fato de que os gestores podem “se livrar” de um ativo “ruim” com mais agilidade. E também têm autonomia para adquirir um novo ativo “bom” antes do preço se valorizar muito, ou de perder parte das vantagens por falta de agilidade nas negociações. Imagine para toda decisão de mudança de ativo precisar marcar uma assembleia, obter quórum, apurar os votos, para então agir. Para mim, isso é tempo precioso perdido em um mercado dinâmico. Mas para investir em um FII com gestão ativa é preciso confiar na gestora para que ela tome as decisões sensatas.

Patrimônio Total do Fundo

O valor do Patrimônio do Fundo se refere ao seu tamanho em Reais. Quanto maior o patrimônio, mais ativos devem fazer parte do fundo, e portanto, maior a tarefa de gerenciar o patrimônio. Esse valor varia de algumas centenas de milhares de Reais até alguns bilhões de Reais. Para alguns investidores, valores maiores indicam maior segurança e maior aceitação. Alguns sugerem buscar fundos com patrimônio acima de certa quantia em milhões de Reais. (Duzentos milhões, quinhentos milhões, etc. dependendo do perfil do investidor.)

Liquidez do FII

A liquidez do FII pode ser medida por dois parâmetros:

1. A quantidade de cotas negociadas em um determinado período;
2. O montante, em Reais, negociado em um determinado período.

Obviamente os dois são correlacionados pelo valor da cota (que é variável). Sabendo-se o valor médio da cota para o período, pode-se calcular qualquer um dos dois parâmetros a partir do conhecimento do outro.

Para o investidor, quanto maior a liquidez melhor. Se quiser comprar várias cotas mas não tem ninguém vendendo, a negociação não será concluída. De forma análoga, se quiser vender suas cotas e não tiver ninguém comprando, também não vai conseguir. Esse problema fica mais sério caso você necessite vender todas suas cotas de um FII em um curto período de tempo: poderá ter dificuldade de vender, ou ter que vender com preço reduzido para atrair compradores.

O período de tempo selecionado para o cálculo da liquidez normalmente é especificado ou em valor diário ou em valor mensal. Ao comentar sobre a liquidez verifique qual é o período em questão.

Razão P / VP

A razão P / VP é a divisão do preço da cota (P) dividido pelo Valor Patrimonial (VP) da cota. Já o Valor Patrimonial da cota é o valor do patrimônio do fundo dividido pelo número de cotas emitidas. O preço ótimo é quando a razão P / VP é igual a 1.00. Quando o valor está abaixo de 1.00 é uma pechincha, mas é preciso saber porque o preço está descontado. Se o valor está acima de 1.00 precisa saber o que levou ao ágio. Cada investidor precisa adotar uma faixa limite para negociação. Alguns negociam apenas se o valor estiver na faixa de 0,95 até 1,05. Outros investidores ampliam a faixa para abranger valores de 0,90 até 1,10. Em todo caso é necessário conhecer o FII e saber por que está sendo negociado nesse preço.

Magic Number

O *Magic Number* é a quantidade de cotas necessárias para que os rendimentos mensais do FII sejam suficientes para a compra de uma nova cota. Portanto o cálculo do *Magic Number* é realizado dividindo o valor atual da cota pelo valor atual dos rendimentos mensais. Esse número também assinala quantos meses são necessários para receber o valor investido de volta. Tipicamente esse valor estará entre 120 e 180 (10 a 15 anos). Quanto menor, melhor. Caso esse valor seja superior a 180, configura um rendimento baixo (ou um tempo de recuperação do investimento muito longo).

A Vacância

Quando o fundo é pequeno, com poucos imóveis (ou apenas um imóvel), o fator de vacância se torna significativamente mais importante. A vacância é calculada pela quantidade de imóveis vazios dividido pela quantidade total de imóveis. Quanto maior o valor, pior para o investidor. No caso de ter apenas um imóvel e estiver desocupado então a vacância é de 1/1, ou seja, 100%. Nesse caso o rendimento tende a cair para zero, já que não tem cobrança de aluguéis e ainda é necessário pagar os administradores e gestores. Já se o FII tem 10 imóveis em seu patrimônio, e apenas 1 está desocupado, a vacância é de 10%. O rendimento cai, mas continua existindo. Os mono inquilino e mono imóveis são os FIIs mais arriscados com a possibilidade de ficar com 100% vacância e consequentemente sem pagamento de dividendos. Os mono inquilino com multi imóveis (dois ou três prédios, mas alugados pela mesma empresa) também podem ser fonte de preocupação se o inquilino decidir sair, pois desocupa todos os imóveis ao mesmo tempo.

Data dos Proventos

Normalmente a data dos proventos, ou seja, a data na qual os dividendos são depositados na conta na corretora, não deve ser um fator importante na escolha de FIIs. Porém, caso o investidor queira que todos os proventos caiam na conta no mesmo dia, como se fosse o dia de receber o salário, essa data deve ser levada em consideração. Cada FII deve ter em seu estatuto qual a "data com" e qual o dia do pagamento dos proventos. O investidor tem a opção de considerar o dia dos proventos para cair todos no mesmo dia (como se fosse salário) ou para cair em dias diferentes, para sempre ter algum valor "pingando" na conta. Ou o investidor pode ignorar a data dos proventos na hora da escolha do FII e depois simplesmente receber os dividendos no dia que for.

Inflação e ajuste de Dividendos

Uma coisa a levar em consideração é que o ajuste dos aluguéis, e consequentemente os dividendos, só se dará na renovação de contratos, ou anualmente conforme data estabelecido nos contratos. Por isso, quando há uma variação na taxa de inflação o cotista só sentirá o efeito alguns meses depois, e muitas vezes de forma gradual. Por exemplo, se a inflação está na faixa dos 2 ou 3% anual e subir para 8 ou 9% anual, essa variação afetará os dividendos da forma estabelecida no contrato de cada inquilino. Os valores dos alugueis aumentarão na renovação dos contratos ou a depender dos termos do contrato. Portanto os dividendos podem demorar algumas semanas (ou meses) para sofrer o reajuste. O efeito inverso acontece na redução da inflação. Alguns contratos têm cláusulas de segurança para não diminuir os alugueis em decorrência de meses com deflação.

Buscando informações de FIIs na Internet

Existem muitos sites na Internet com informações sobre FIIs. Utilizando seu buscador favorito e colocando o código do FII se obtém uma lista de sites. Caso não saiba o código de negociação do FII, pode também utilizar o buscador para encontrá-lo.

Um site interessante que pode ajudar na escolha dos seus FIIs é o Funds Explorer. Na aba de Ferramentas você pode encontrar o ranking dos FIIs e pode escolher o de maior rentabilidade, menor preço, maior liquidez, maior patrimônio, etc. Ao selecionar os FIIs para sua renda mensal NUNCA escolha por apenas um parâmetro. ESTUDE o FII, leia os relatórios dos administradores e gestores, procure entender o foco dos gestores. Nesse site tem mais de 500 FIIs catalogados. (510 em 20/11/2024).

Outro site que pode ajudar na escolha dos seus FIIs é o Status Invest. Na aba de FIIs tem a Busca Avançada que facilita a escolha do FII por setor ou segmento, tipo de gestão (ativa ou passiva), pelo número de cotistas, valor do patrimônio, liquidez, preço sobre valor patrimonial das cotas, etc.

Na preparação para adquirir algum FII, é interessante, além de ler os relatórios, visitar o site do FII (ou dos administradores do FII) e procurar o local para colocar o seu e-mail para receber os relatórios mensais. Assim, toda vez que sai um novo relatório você tem a possibilidade de lê-lo em primeira mão, e decidir se o FII atende aos seus critérios de bom FII para fazer parte de sua carteira. Obviamente você pode se inscrever para receber os relatórios até de FIIs que você não possui, mas pensa em adquirir em um futuro próximo. Assim você acompanha o FII para saber se vai se encaixar no seu perfil e na sua estratégia de investimentos, mesmo antes de comprar alguma cota.

NOTA: Minha relação com os sites citados acima é de simples usuário. Não tenho nenhum benefício por listá-los aqui. Simplesmente foram sites encontrados pelo buscador do Google ao procurar informações sobre fundos imobiliários, e que me auxiliaram na seleção de FIIs que atendem aos meus critérios.

Benefícios de FIIs para os Investidores

Os FIIs são obrigados por lei a distribuir pelo menos 95% dos lucros do semestre com os cotistas. Muitos FIIs distribuem rendimentos mensais, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. O investidor normalmente recebe, então, um rendimento mensal por cota adquirida. Atualmente (Outubro de 2022) esse rendimento mensal é isento de imposto de renda desde que:

- O fundo tenha mais de 50 cotistas;
- As cotas são negociadas unicamente na bolsa;
- O cotista seja detentor de menos de 10% das cotas do fundo.

Os FIIs são negociados por cotas, portanto o investidor pode comprar ou vender uma ou mais cotas. Normalmente já começa a receber os rendimentos no mês subsequente à aquisição. O preço das cotas normalmente é bastante acessível, mesmo sendo esse preço determinado pelo mercado. Muitos FIIs são negociados em valores próximos a R$ 100,00 (Considerados de base 100). Claro, existem alguns na ordem de R$ 10,00 (considerados de base 10) e outros com valores acima dos R$ 1.000,00, mas o mais comum é encontrá-los em valores próximos a R$ 100,00.

Periodicamente os gestores do fundo emitem um aviso aos cotistas dizendo qual o último dia para integralização das cotas para o próximo período de distribuição de rendimentos, e qual o valor do rendimento por cota (Tabela 1: Exemplo de Pagamento de Proventos). Normalmente a distribuição de rendimentos é uma ou duas semanas após o aviso. Um dos fundos que minha esposa tem na carteira dela, avisa no primeiro dia útil do mês o valor que será distribuído na semana seguinte. Já um dos fundos que eu tenho avisa em torno do quinto dia útil o pagamento que é no décimo segundo dia útil. Ou seja, o fundo que minha esposa comprou, paga em torno do dia sete do mês, pelas cotas existentes no fim do mês anterior. Já eu consigo comprar cotas nos primeiros dias do mês no fundo que eu tenho e ainda são contabilizados para rendimentos no mesmo mês. Mas o pagamento dos dividendos deste FII só é efetuado próximo ao dia dezessete do mês.

Se algum investidor for comprar imóveis, vai ter que desembolsar um valor alto para comprar cada imóvel. Na hora da venda, vai precisar vender um imóvel inteiro. Já com FIIs o investidor pode começar investindo com valor baixo e investir um pouco a cada mês. Pode comprar ou vender a partir de uma cota. Na venda não precisa se desfazer de todo o investimento de uma vez.

Colocando em números atuais, a compra de um imóvel pode necessitar um valor superior a R$ 100.000,00 (cem mil Reais). Já os investimentos em FIIs tipicamente giram em torno de R$ 100,00 (cem Reais) por cota. Assim, se tiver investido cem mil Reais (em torno de mil cotas) e precisar de dois mil Reais, pode simplesmente vender 2% (dois por cento) das cotas (cerca de 20 cotas), deixando o restante 98% (noventa e oito por cento) investido. Se estiver prevendo lucro na venda, lembre-se de incluir cotas suficientes na venda para arcar com os impostos devidos.

O investidor já deve saber, mas vale a pena lembrar, que os negócios com imóveis são pensados para longo prazo. Portanto quem negocia com FIIs deve ter isso em mente, e se organizar para comprar FIIs e esquecer. Mas quando eu falo esquecer, não significa deixar de acompanhar os relatórios e as informações pertinentes. Quando digo esquecer dos FIIs, me refiro a não pensar que os FIIs são “dinheiro na mão” para ser gasto ou investido em outra coisa. A mentalidade (e as emoções) deve ser para acompanhar e apenas procurar vender quando o ativo estiver apodrecendo (ou assim que detectar que poderá apodrecer). O investidor ao escolher os FIIs deve estar buscando renda mensal provindo dos rendimentos, pois a valorização dos FIIs, quando há, é no longo prazo. Afinal, como podem crescer se os FIIs são obrigados por lei a distribuir pelo menos 95 % dos lucros?

Nome do Fundo	Fundo Imobiliário
CNPJ do Fundo	
Data da Informação	07/10/2022
Data-base (último dia de negociação “com” direito ao provento)	07/10/2022
Data do pagamento	17/10/2022
Valor do provento por cota (R$)	0,60
Período de referência	Outubro
Ano	2022
Rendimento isento de IR*	Sim

Tabela 1: Exemplo de Pagamento de Proventos

Por causa da ligação dos fundos imobiliários com os imóveis (terrenos e edificações) a negociação dos FIIs tende a ser menos volátil que o mercado de ações na bolsa. Sendo assim, muitas vezes cai na preferência daqueles que estão entrando nos investimentos de renda variável pela primeira vez.

Cuidados ao adquirir FIIs

Alguns fatores devem entrar na avaliação de FIIs antes de sua aquisição. Podemos citar o preço da cota, a vacância, a taxa de administração e gerência. Se o preço estiver muito acima do valor patrimonial na compra, deve-se ter cuidado, pois possivelmente, ao vendê-lo, consiga apenas algum valor próximo ao patrimonial. Se comprar muito caro, já começa a investir com os rendimentos prejudicados.

Se o preço de compra estiver muito abaixo do valor patrimonial, deve descobrir e entender o porquê. Será falta de confiança por parte dos investidores? Será má gestão que assustou os investidores? Será uma pandemia que baixou o valor geral da bolsa de valores? Comprar na baixa pode ser um bom negócio, desde que o fundo seja sólido e o preço baixo das cotas seja por fator(es) externo(s).

O parâmetro que utilizamos para saber se o preço do FII está aceitável é o P/VP, o Preço dividido pelo Valor Patrimonial. Quanto mais perto de 1.00 menos risco se tem em relação ao preço. Se o P/VP está abaixo de 1.00 significa que o preço está

com desconto. Se está acima então o preço está com ágio, ou seja, o investidor pagará mais caro que o valor normal do produto. Isso significa que está sendo muito procurado já que tem mais gente querendo comprar do que vender, e, portanto, o preço acabou subindo. Alguns sugerem adquirir o FII apenas se o P/VP estiver na faixa entre 0,90 e 1,10 outros utilizam a faixa de 0,95 a 1,05. Cada investidor tem sua estratégia, os valores nos quais está confortável.

Existem FIIs que têm apenas um imóvel (mono ativo) e outros que têm vários imóveis. Existem FIIs que têm um único inquilino (mono inquilino) e outros que têm muitos inquilinos. Cada caso é diferente, mas normalmente o melhor FII é um multi-multi. Diversificação. Se um imóvel tiver algum problema (incêndio, enchente, problema estrutural, etc.) os demais vão manter pelo menos parte dos rendimentos. Se algum inquilino não renovar contrato gerando vacância, os demais inquilinos vão ajudar a manter os ganhos do investidor.

A liquidez do FII também é importante avaliar. No caso, a liquidez de FIIs se refere a quantos FIIs são negociados diariamente na bolsa de valores. Se esse valor for muito baixo vai ser mais difícil comprar ou vender cotas. O investidor descobre que o ativo é bom e o preço está bom, portanto ele decide comprar algumas cotas. Mas então descobre que o FII é tão bom que não tem ninguém vendendo. Isso pode inviabilizar a transação.

Outra coisa importante para se lembrar: quem é cotista de algum FII é dono de parte do fundo. Sendo assim, o cotista tem direito (e dever) de participar das assembleias e decisões do fundo. Um dos fundos dos quais sou cotista há apenas quatro meses já me enviou solicitação de opinião sobre uma possível emissão de mais cotas. Também solicitou a participação em assembleia virtual para aprovação das contas (balancete) do ano passado. Nesse caso, enviaram o formulário pelos correios para a votação com as seguintes opções:

- **Sim, aprovo** as contas e demonstrações contábeis do Fundo.
- **Não, não aprovo**.
- **Abstenho-me de votar**.
- Abstenho-me de votar, ***por estar em conflito de interesse***...

Após ter sido preenchido, o formulário deve ser devolvido, ou pelos correios (com firma devidamente reconhecida em cartório), ou por email (junto com cópia do RG ou CNH, para identificação).

Muitos administradores de FIIs estão se atualizando e realizando consultas e assembleias virtuais (on-line) por causa da pandemia recente (2020 a 2022). Isso facilita a votação de cotistas que moram em locais distantes da sede do FII. Ou seja, a

realização de assembleias on-line permite que cotistas que moram no norte, nordeste, centro-oeste ou sul possam dar o seu voto a um FII sediado no sudeste (por exemplo), sem precisar se locomover para a sede.

Imposto de Renda de FIIs

Quanto ao imposto de renda, os rendimentos mensais normalmente são isentos. Mas se vender algumas cotas e obtiver lucro na venda, o imposto de renda de 20% sobre os lucros é devido até o fim do mês subsequente à obtenção dos lucros. Caso o valor do imposto seja menor que R$ 10,00 será necessário juntá-lo com o(s) próximo(s) lucro(s) até passar dos R$ 10,00 para então gerar o DARF e pagá-lo. A Receita Federal não aceita DARF com valor abaixo de R$ 10,00 (provavelmente não compensa o custo de processamento).

É responsabilidade do investidor manter registros das compras e vendas de FIIs com os preços e as datas (a partir desses dados calcula-se o valor médio de aquisição de cotas), bem como dos dividendos recebidos, para serem colocados na declaração de ajuste de imposto de renda (IR). Na declaração de bens, é necessário colocar quantas cotas possuía no dia 31 de dezembro e qual o valor médio de aquisição. O valor médio das cotas é calculado pela soma dos valores de compra (incluindo as taxas), dividido pelo número de cotas adquiridas. Na declaração de rendimentos isentos precisam ser informados o somatório dos valores recebidos mensalmente ao longo do ano. Caso tenha recebido algum valor especificado como juros sobre capital próprio, o somatório tem que ser declarado também. Cada FII tem que ser declarado separadamente como um bem, e os rendimentos listados separadamente (o total recebido no ano daquele FII).

OBS: Eu tenho colocado todas as compras de FIIs em uma planílha de minha autoria, para ter os dados necessários para declaração de ajuste do Imposto de Renda. Além disso tenho colocado as informações de minha carteira em alguns sites que oferecem dados estatísticos sobre a carteira (por exemplo os sites Meus Dividendos, Funds Explorer e Investidor 10). Existem algumas planilhas disponíveis na Internet de forma gratuita que funcionam dentro do Google Drive, com atualização de valores de FIIs, utilizando o pacote financeiro do Google. Uma vez baixando (copiando) para o seu Google Drive pode proceder as alterações que desejar, para personalizar a seu gosto.

Comprando FIIs

Os FIIs são negociados na Bolsa (B3) nos horários normais de operação. Normalmente a B3 abre às 10 h e fecha às 16:55 h em dias úteis (segunda a sexta feira,

excetuando-se os feriados), podendo haver variação dos horários conforme horário de verão no Brasil ou nos Estados Unidos. Existe um horário de pré-abertura (das 9:45 às 10:00 h) na qual pode ser gerado uma ordem de compra ou venda. Assim que chegar o horário de abertura a B3 fará uma média dos compradores e vendedores para fechar a negociação. Existe também o Call de Fechamento das 16:55 até as 17:00 h. Por último ainda tem o After-market com dois períodos distintos: Cancelamento de Ofertas das 17:25 até as 17:30 h e o período de negociação das 17:30 até as 18:00 h (com menos ofertas de compra e venda). Utilize seu buscador preferido e faça a consulta para saber os horários específicos em sua região.

Após a escolha do FII a ser comprado, o investidor deve entrar no Home Broker de sua corretora para verificar o preço atual de negociação do FII. Havendo saldo suficiente na sua conta na corretora, deve criar uma ordem de compra, no qual deve definir o código (Ticker) do FII, o valor unitário que pretende pagar pelo FII e a quantidade total de FIIs que deseja adquirir. Depois deve colocar sua senha de segurança para concluir a ordem. Caso tenha algum proprietário de cota disposto a vender pelo preço oferecido, o negócio é fechado automaticamente. Se não tiver nenhum vendedor disposto a se desfazer das cotas pelo preço estipulado, a ordem não será executada. Caso você tenha solicitado um número maior que uma cota para ser adquirida, a compra poderá ser fracionada, conforme o interesse dos vendedores.

Exemplo: Caso você queira comprar 10 (dez) cotas e o vendedor só esteja disposto a vender 6 (seis) cotas. O negócio pode ser fechado com o primeiro vendedor pelas 6 (seis) cotas e com um segundo vendedor pelas 4 (quatro) cotas restantes.

Na corretora, na ordem simples, se uma ordem não é executada no dia da criação, ela é cancelada no fim da noite. Se ainda tiver interesse na compra, o investidor deve gerar uma nova ordem no dia seguinte (ou assim que o preço agradar ao comprador). Há também a opção de validade até data específica na qual a ordem é cancelada se não for executada até aquela data especificada.

Uma vez criada uma ordem de compra, vai aparecer no seu Home Broker (na aba de ordens) a “Ordem Aberta”. Após a execução da ordem, o status é alterado para “Ordem Executada”. No dia útil seguinte à execução da ordem (D+1) as cotas adquiridas devem aparecer em sua carteira e no segundo dia útil após a execução da ordem (D+2) a verba equivalente é subtraída de sua conta com a corretora. Ou seja, é preciso ter saldo suficiente no dia da compra e manter esse valor na conta até ser descontado no segundo dia útil após a compra.

Existem algumas variações na ordem de compra:

1) Aceitar o valor atual de negociação;

2) Estipular o valor de negociação, bem como o prazo pelo qual aceita negociar.

Cada Home Broker tem suas peculiaridades e não tenho condição de listar todas as variações possíveis.

De uns tempos para cá o Home Broker do Inter até colocou uma opção para agendar uma compra, fora do horário de operação da B3. Quando chega a hora, o Home Broker envia a ordem de compra.

Vendendo FIIs

A venda de Fundos Imobiliários ocorre de forma inversa à compra. A ordem de venda deve ser gerada com o código (Ticker) do fundo a ser vendido, o preço desejado para a venda e a quantidade de cotas a vender. Quando o sistema encontrar um comprador pelo preço estipulado, as cotas serão vendidas. Se estiver oferecendo mais cotas à venda do que o comprador esteja disposto a comprar, uma venda parcial poderá ser efetuada. Uma vez executada a ordem, o valor correspondente será creditado na sua conta na corretora no segundo dia útil (D+2) após a execução da ordem.

OBS: Minha estratégia básica é fazer aportes todo mês em FIIs de alta qualidade e guardar por uns 10 ou 20 anos. Por enquanto meu pensamento é de não vender, porém, poderei pensar em vender cotas em duas situações: 1) Se o FII começar a ficar "podre" (não mais entregar a segurança e os rendimentos esperados); e 2) Se o preço do FII ultrapassar MUITO o valor de patrimônio (vendendo com um ALTO lucro, para pagar o imposto e depois reinvestir na compra de outras cotas que estejam com valores descontados em relação ao valor de patrimônio). Isso inclui a possível venda de poucas cotas a um valor "alto" para recomprá-las em uma subscrição a um valor bem mais baixo (já fiz isso umas duas vezes, e tive que pagar o imposto sobre o lucro).

Subscrevendo FIIs

Após algum tempo (meses ou anos) de negociações no mercado secundário, o FII poderá decidir por aumentar sua captação de recursos no mercado. O Fundo pode optar por colocar mais cotas no mercado. Então o fundo emite mais cotas e oferece aos seus cotistas a preferência de compra.

Vamos criar um exemplo: Um determinado fundo havia lançado no mercado 1.000.000 (um milhão) de cotas que estavam sendo negociadas a R$ 100,00 (cem Reais). Um determinado investidor havia adquirido 5 % (cinco por cento) destas cotas,

ou seja, era detentor de 50.000 (cinquenta mil cotas). Um belo dia os administradores do Fundo resolvem lançar mais 100.000 (cem mil) cotas no mercado. Nesse caso, vão passar a existir 1.100.000 (um milhão e cem mil cotas). Portanto as 50.000 (cinquenta mil) cotas não são mais 5 % (cinco por cento) do montante, mas apenas 4,5 % (quatro e meio por cento). Então o Fundo oferece a esse investidor a oportunidade de adquirir mais 5.000 (cinco mil) das novas cotas a um valor de R$ 95,00 (noventa e cinco Reais) cada. Caso ele queira, pode fazer a subscrição destas novas cotas, e pagar o valor equivalente dentro do prazo estabelecido. Caso não queira permanecer com as cotas novas, poderá vendê-las pelos R$ 100,00 e obter um lucro de R$ 5,00 em cada cota (menos as taxas). No caso, o investidor tem as seguintes opções mediante um aumento de cotas no mercado:

- Não fazer nada, desistindo de adquirir novas cotas;
- Comprar as cotas e acrescentá-las à sua carteira;
- Comprar as cotas com o intuito de revendê-las em breve;
- Negociar as novas cotas na bolsa (permitido em alguns casos).

No caso de querer adquirir as novas cotas será necessário entrar em contato com a corretora (Home Broker) e afirmar o interesse. Vai precisar também prover a verba necessária para a aquisição até a data limite. No caso de não ter interesse em adquirir as novas cotas, não precisa fazer nada. Em todo caso, sempre é bom estudar a proposta para ver quais as condições oferecidas na aquisição das cotas: prazos, custos, quantidade de cotas (proporcionalidade), e quem tem direito a adquirir as cotas. Às vezes apenas investidores qualificados (aqueles com mais de um milhão de Reais em aplicações financeiras) são oferecidos esse direito de subscrição.

Não sendo vendidas todas as novas cotas disponíveis na primeira rodada, então as sobras são oferecidas, proporcionalmente, a quem exerceu seu direito de compra da primeira vez. Se não comprou cotas na subscrição, não tem direito às sobras. Havendo sobras das sobras, o edital especifica o que será feito com elas. Algumas possibilidades são:

- Oferecê-las aos cotistas que participaram das sobras;
- Oferecê-las a investidores qualificados;
- Oferecê-las a investidores em geral;
- Cancelá-las.

OBS: O cotista terá direito à subscrição das novas cotas emitidas conforme a proporção definida pelo gestor do fundo. Se o cotista estiver satisfeito com a performance do Fundo Imobiliário, deve fazer um esforço para exercer a subscrição,

pois demonstra sua confiança no fundo, e no seu desejo que o Fundo cresça. Caso não esteja satisfeito com o FII, deve avaliar sua participação no Fundo e se deve vender suas cotas, ou apenas segurá-las na carteira mais um pouco para ver se o fundo melhora.

Flipagem de FIIs

Alguns investidores analisam o valor de subscrição de novas cotas sendo emitidas pela gestora do fundo e avaliam que o preço está bom para reduzir o seu custo médio. Então compram as cotas a que têm direito na subscrição. Com a compra, a carteira fica desbalanceada. Para balancear a carteira novamente, vendem algumas cotas "excedentes" assim que as cotas são disponibilizadas no mercado secundário. Às vezes essas vendas, por parte de diversos investidores, fazem o preço cair e outros investidores que não estavam incluídos na subscrição conseguem adquirir cotas a um custo menor. Essa venda logo após a disponibilização das cotas no mercado secundário se denomina flipagem. É um risco calculado para o investidor por que ele compra na subscrição na esperança de fazer uma boa venda no dia seguinte à disponibilização.

Arbitragem de FIIs

A arbitragem em FIIs é a venda de cotas, após a *data com* de uma subscrição, para ter recursos para realizar a subscrição. Ou seja, vende-se em preço mais alto no mercado secundário na certeza da aquisição a preço mais baixo no mercado primário. A diferença entre a arbitragem e a flipagem é que na arbitragem se conhece de antemão qual vai ser o lucro, pois se vende a preço conhecido, antes da compra da subscrição, também a preço conhecido. Já a flipagem é a compra da subscrição (ou das sobras) antes da venda, na esperança de conseguir uma boa venda. Arbitragem é lucro conhecido enquanto que a flipagem é esperança de lucro.

Exemplo: um dos fundos imobiliários das quais eu tinha cotas resolveu fazer uma subscrição. Pelo fator de proporcionalidade, eu teria direito a 6 cotas. Mas tinha um pequeno problema: eu só tinha caixa para comprar 4 cotas. Verifiquei a cotação após a "data com" e vi que estava bastante alta. Então vendi duas cotas no mercado secundário a um preço maior do que a da subscrição, e na subscrição pude, então, comprar as 6 cotas a que tinha direito. Obtive lucro na venda, e isso fez com que devesse imposto de renda. Fiz o cálculo do IR, mas como ficou abaixo dos dez Reais eu precisei esperar ter mais algum lucro de outras operações para então gerar o DARF.

Relatórios de Investimentos na B3

A Bolsa de Valores Brasileira, chamada de Brasil, Bolsa, Balcão ou simplesmente B3, faz a negociação e a custódia de ações de empresas e também dos FIIs. A B3 mantém um site chamado Canal Eletrônico do Investidor (CEI). O CEI envia mensalmente aos investidores da B3 um e-mail com um link para poder acessar os relatórios dos meses anteriores contendo informações sobre ativos comprados, vendidos e custodiados.

Conclusão

Os Fundos Imobiliários são uma opção para quem deseja rendimentos mensais isentos de imposto de renda. A compra de FIIs, via de regra, deve ser realizada com foco no longo prazo, já que se trata do ramo imobiliário. O imposto de renda só é devido sobre o lucro na venda de cotas (20 % sobre o lucro obtido).

Aquele que investe em FIIs precisa lembrar de que o capital investido em FIIs é exatamente isso, capital investido. Na minha opinião o investidor precisa mudar a mentalidade de que está perdendo dinheiro quando o valor da cota cai, e está lucrando quando o preço da cota aumenta. Isso só vale se vender a cota. Se manter a cota na carteira, o preço diário da cota não tem influência direta nos seus rendimentos mensais.

Vamos a um exemplo hipotético: suponha que você compra uma cota a R$ 100,00 e a empresa paga um dividendo de R$ 0,60 por cota. Isso dá um dividendo mensal de 0,60 % ou 7,2 % ao ano. Agora suponha que o mercado force o preço da cota para baixo, digamos para R$ 90,00 a cota, mas você nem compra nem vende, apenas continua com a cota comprada a R$ 100,00. O seu dividendo vai continuar a 0,6 % ao mês (7,2 % ao ano), enquanto a empresa mantiver esse valor de dividendo. Mas vários aplicativos vão dizer que você está perdendo R$ 9,40 do seu investimento. Cálculo: R$ 100,00 – R$ 90,00 = R$ 10,00 perdido pela diferença de preço da cota, mais 0,60 ganho em dividendos. Perda de 9,40. Mas você continua com uma cota. Você só perde esse dinheiro se resolver vender a cota pelos 90,00. Se segurar a cota e no mês seguinte o valor da cota for para R$ 110,00 o aplicativo poderá dizer que você ganhou R$ 10,60 (R$ 10,00 pela valorização da cota e R$ 0,60 pelos dividendos.) Mas isso novamente só é válido se você vender a cota a R$ 110,00. Se permanecer com a cota em sua carteira, então seu ganho foi de R$ 0,60 de dividendos. Tome muito cuidado ao interpretar os valores dos aplicativos. Não deixe que eles tirem seu foco de investimento a longo prazo.

A pessoa só vai aprender a nadar se entrar na água. Só vai conhecer a alegria de receber dividendos de FIIs após comprar o seu primeiro FII.

Glossário

CDB – Certificado de Depósito Bancário

Data base – Data na qual o investidor terá suas cotas ou ações contabilizadas para o cálculo dos rendimentos (dividendos). Quando fechar a bolsa de valores no fim desse dia, os ativos na carteira serão os que têm direito aos rendimentos do período.

Data "com" – Veja data base.

Data "ex" – Data na qual o investidor não terá mais direito aos rendimentos daquele período. Dia seguinte à data "com" ou data base.

Indexador – Índice capaz de estabelecer, seguindo os níveis de variação do mercado, o poder de compra de uma moeda.

Investidor – Aquele que adquire ativos pensando no longo prazo.

Investidor Qualificado – Aquele que tem mais de um milhão de Reais investido em renda variável.

IPO – Initial Public Offer – Oferta Pública Inicial é quando uma empresa cria ações para colocar na bolsa.

Liquidez – O tempo após o qual o investidor pode "ver a cor de seu dinheiro". Dias após a solicitação até a quantia ser depositado em conta da corretora. Exemplo: D+1 (um dia útil após a solicitação ou venda). D+2 (dois dias úteis após a venda da ação ou cota).

Mercado Primário – Compra e venda de cotas na Bolsa de Valores entre a empresa e o investidor. Cotas novas entrando no mercado.

Mercado Secundário – Compra e venda de cotas na Bolsa de Valores entre investidores.

P/VP – Preço do ativo dividido pelo Valor Patrimonial do ativo. Utilizado para saber se o preço do ativo está aceitável.

Renda Ativa – Renda proveniente do trabalho imediato. Salário.

Renda Fixa – Ativos cujos índices de renda (porcentagem), prazos e riscos são conhecidos no ato do contrato. Exemplos: Poupança, CDB prefixado, Tesouro Nacional.

Renda Passiva – Rendimentos provenientes dos investimentos. Renda sem ser necessário trabalho imediato. Exemplos: Aluguéis, dividendos. Royalties.

Renda Variável - Ativos cujos índices de renda (porcentagem), prazos e riscos não são conhecidos / definidos no ato do contrato. Exemplos: Ações e FIIs.

Securitizar – Instrumentalizar, mediante novo contrato, a conversão de um débito anterior em nova dívida, com condições diferenciadas.

Subscrição de Cotas – Aquisição de novas cotas emitidas pelo FII. Compra de cotas no mercado primário.

Ticker - é um código alfanumérico usado na bolsa de valores para identificar e negociar um determinado ativo. Ele é uma abreviação do nome do ativo para facilitar tanto a identificação quanto a negociação do mesmo.

Trader – Aquele que troca de ativos constantemente.

Bibliografia

1. Finanças pessoais. *Wikipédia - A Enciclopédia Livre.* [Online] [Citado em: 18 de 04 de 2020.] https://pt.wikipedia.org/wiki/Finanças_pessoais.

2. **Calil, Mauro.** NUNCA TENHA UMA RESERVA DE EMERGÊNCIA. *Academia do Dinheiro.* [Online] 2019. [Citado em: 18 de 04 de 2020.] https://www.youtube.com/watch?v=Q0lqmRpDLbM.

3. **Nigro, Thiago.** Como EU COMPREI um imóvel ABAIXO do preço NA CRISE! (e fiz um bom negócio). *O Primo Rico.* [Online] [Citado em: 20 de 05 de 2020.] https://www.youtube.com/watch?v=SvFPAtGJhJ8.

4. Guia de Renda Fixa . [Online] Banco do Brasil. [Citado em: 18 de 04 de 2020.] https://www.bb.com.br/docs/pub/voce/dwn/rendafixa5.pdf.

5. Renda Variável. *Wikipédia - A enciclopédia livre.* [Online] [Citado em: 18 de 04 de 2020.] https://pt.wikipedia.org/wiki/Renda_vari%C3%A1vel.

6. Bitcoin. *Wikipedia.* [Online] [Citado em: 11 de 05 de 2020.] https://pt.wikipedia.org/wiki/Bitcoin.

Conheça o Autor

O autor é um professor de engenharia elétrica, aposentado. Possui mestrado e doutorado em engenharia elétrica. Participa de Marketing Multinível, tem valores aplicado em Renda Fixa e é investidor em Fundos de Investimento Imobiliário. Pretende em breve comprar ações na bolsa. Já comprou e vendeu algumas criptomoedas.

O autor é Cristão, ou seja, ele crê no Senhor Jesus Cristo para sua Salvação do pecado. O autor entende que todo ser humano é pecador e o único meio de se livrar da eternidade no inferno é sendo salvo pelo Senhor Jesus Cristo que morreu uma morte substitutiva (em nosso lugar, por nós) na cruz do Calvário. Tudo isso conforme a palavra de Deus, a Bíblia Sagrada. E assim, sendo reconciliado com Deus, passará a eternidade no Céu com Deus, e Jesus Cristo.

O autor também é esposo, pai e avô, com uma certa experiência de vida. É Brasileiro, Pernambucano, filho de Americanos, Texanos (ambos falecidos). Já passou algum tempo nos Estados Unidos da América e visita suas irmãs que moram lá de vez em quando. Atualmente mora no Nordeste do Brasil.

Outros Volumes

O primeiro volume versa sobre finanças pessoais e orçamento doméstico. O segundo volume ajuda desmistificar as opções de Renda Fixa. Este volume versa sobre Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs). Outros volumes planejados são introdução a Ações de Empresas, e introdução a Cryptomoedas.

Distribuição deste Volume

A distribuição deste volume é permitido pelo autor, desde que de forma gratuita e em sua forma original. Não é permitida a alteração, retirada, ou inclusão de nenhum trecho ou texto. A distribuição deve ser em formato PDF.

Os volumes disponíveis podem ser obtidos na sua versão mais recente no seguinte link:

https://vendasemrede.com/livros/AsFinançasDoBob/download.php

Agradecimentos e Incentivos

Este livro está sendo oferecido de forma gratuita, em PDF. Porém, como agradecimento e incentivo ao autor, pedimos a sua colaboração. Caso a leitura tenha lhe agregado algum conhecimento, considere ajudar em algumas das formas elencadas abaixo:

- Considere encaminhar este volume para algum amigo que possa aproveitar o seu conteúdo. De preferência, consulte o amigo primeiro, para saber se gostaria de receber o PDF.

- Faça uma crítica construtiva ao autor. Sugira melhorar algum tópico importante que não ficou muito claro. Ou faça uma sugestão de correção de algum texto. Envie suas sugestões pelo e-mail criado exclusivamente para este fim: financasdobob@vendasemrede.com Não esqueça de incluir o nome do livro, o número do volume e a versão (encontradas na primeira página, e rodapé).

- Envie um incentivo financeiro de qualquer valor pelo PIX, no QRCode abaixo. Você decide o quanto este volume vale e o quanto você quer pagar. Se puder, indique no campo de texto, para qual livro / volume você está contribuindo. Caso não esteja em condição de doar agora, não se constranja. Qualquer valor é bem-vindo. Obrigado de coração.



QRCode para doação para o autor.