

## INVESTIDOR

# A AGITAÇÃO



### FEIRA DE IMÓVEIS

O que era padrão há poucos anos se transforma. Investidores agora estão no pregão

# MIGROU PARA A BOLSA

INVESTIDORES EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS PASSAM DE 1 MILHÃO. ESSE MOVIMENTO É SUSTENTÁVEL?

Cláudio GRADILONE

**D**esde 2004, quando a abertura de capital da Natura inaugurou o que se convencionou chamar de retomada do mercado de capitais brasileiro, a Bolsa de Valores de São Paulo, antiga denominação da B3, informava que sua meta de longo prazo era ter 5 milhões de investidores individuais ativos em ações. Durante mais de uma década, essa cifra não superou 500 mil pessoas, mas agora se aproxima dos 3 milhões – a informação mais recente é de 2,958 milhões, no fim de agosto. No entanto, o desabrochar dos fundos imobiliários está ocorrendo bem mais depressa. Nesta semana, a B3 informou que mais de 1 milhão de brasileiras e brasileiros tinha em seu patrimônio pelo menos uma cota de um dos 327 fundos imobiliários listados no pregão.

O número de investidores teve seu grande salto em 2019 quando chegou a 645 mil, mais do que o dobro do ano anterior. A indústria de fundos imobiliários na B3 responde hoje por um mercado de R\$ 105 bilhões, com volume médio diário negociado de R\$ 214 milhões.

O aumento da popularidade também trouxe a diversidade. Se há cerca de dez anos eram apenas 36 mil investidores e 69 fundos, a maioria monoativos (que investiam em um único imóvel, como um shopping center ou um hospital), atualmente a diversidade é muito maior. Há fundos dedicados a títulos imobiliários, a sopa de letrinhas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI). Há fundos dedicados a lajes corporativas de alto padrão. A galpões logísticos e a shopping centers. E têm surgido produtos inovadores, como fundos dedicados a habitação para estudantes e produtos especializados em cemitérios.

Apesar das medidas de restrição à economia provocadas pelo combate à pandemia do coronavírus, o mercado está a todo vapor. No ano até agosto foram feitas 48 ofertas públicas desses fundos, alta de 41,2% ante as 34 ofertas realizadas até agosto de 2019. Pelos números da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), há 16 fundos imobiliários que pretendem ter suas cotas listadas na bolsa, por gestoras como BTG Pactual, Mauá Capital, RBR Asset, XP, Quasar Asset, Kinea Investimentos, Mogno e Rio Bravo. O destaque são os novos fundos de recebíveis imobiliários, mais conservadores por investirem em papéis de renda fixa e não diretamente em imóveis. Há 17 ofertas de fundos desse tipo em preparação. Em seguida vêm os fundos de fundos imobiliários, que compram cotas de outros fundos e também são considerados conservadores, por diversificarem o risco. Nesse caso, há 13 emissões em preparação.

Há cinco fundos de logística, novos produtos de recebíveis e novidades como o primeiro fundo imobiliário focado na compra e arrendamento de terras agrícolas.

**RESILIÊNCIA** O principal motivo para esse crescimento é a queda dos juros. A taxa referencial Selic deve permanecer em 2% ao ano, algo confirmado pelo Comitê de Política Monetária na reunião encerrada na quarta-feira (16). Com a inflação

indicando juros reais próximos de zero, a combinação de isenção de impostos e ganhos acima da Selic oferecida pelos fundos torna-se irresistível. Essa é a avaliação do coordenador do Centro de Estudos em Finanças da Fundação Getúlio Vargas (FGV), William Eid Júnior. “O crescimento é natural, porque estamos sem alternativas para investimento. Antes, era possível comprar um CDB ou uma LCI e ter juros reais de 4% a 5%, mas isso acabou”, disse ele.

O mercado imobiliário tem se mostrado mais resiliente. “Hoje, se pegarmos um imóvel bem alugado, ele pode render 6%, bem mais que os juros atuais”, disse Eid. Essa característica poupou as cotas dos fundos da volatilidade sofrida pelas cotações de ações. No ano, o Ifix, índice que acompanha os FIIs listados na B3, tem desempenho negativo de 12,7%, levemente superior à desvalorização de 13,3% registrada pelo Ibovespa.

Há riscos nesse mercado, porém. A dinâmica dos fundos imobiliários é parecida com a de um imóvel adquirido para gerar renda a partir da locação. Se não houver inquilinos, não haverá

renda. A principal vantagem dos fundos em relação ao investimento direto em imóveis é que a diversificação dos ativos e a locação para clientes de maior porte reduzem o risco de inadimplência, mas não o eliminam. Por isso, a recomendação dos especialistas para o investidor que quiser testar esse mercado (ou quiser mergulhar nele com ímpeto) é optar por fundos diversificados como os fundos de fundos, ou mais seguros como os fundos de recebíveis. E, principalmente, espalhar os recursos por produtos diferentes. **S**

## O MILHÃO DE COTISTAS



## PARA TODOS OS GOSTOS



Fonte: B3

\* Posição em 31/08