

A rentabilidade do FGTS

De 2017 a 2020, retorno do FGTS foi generoso, deixando no passado décadas de juros pífios

Marcia Dessen

Planejadora financeira CFP ("Certified Financial Planner"), autora de "Finanças Pessoais: O Que Fazer com Meu Dinheiro"

O que você acha de uma aplicação sem risco, isenta de Imposto de Renda, que rendeu 4,90% em 2020, enquanto o CDI bruto, antes de pagar IR, rendeu apenas 2,76%?

Que aplicação é essa, cujo dinheiro saiu do bolso do seu empregador, que conseguiu superar a inflação de 4,52% e rendeu o dobro do CDI líquido?

Pois essa foi a taxa de retorno do FGTS, que, além da rentabilidade tradicional de 3% ao ano, contou com a distribuição dos resultados dos investimentos do fundo.

No passado, período de alta

inflação, a poupança pagava TR + 6% ao ano, e o FGTS, apenas 3% ao ano, metade do que os poupadores conseguiriam se pudessem investir o dinheiro por conta própria e optassem pela poupança, por exemplo.

Era altamente recomendável sacar o dinheiro do FGTS, utilizando as poucas alternativas disponíveis, para tentar proteger esse patrimônio das perdas inflacionárias. Utilizar o saldo para comprar um imóvel residencial ou amortizar o financiamento imobiliário era (e continua sendo) um bom exemplo. Os tempos mudaram, e a ren-

tabilidade relativa do FGTS melhorou muito, por duas razões: redução da taxa básica de juros e distribuição de resultados aos participantes, ampliando a taxa de retorno sobre o saldo existente no último dia de cada ano.

Que lucro é esse que passou a ser distribuído aos trabalhadores? O patrimônio do FGTS, formado pelo saldo de todos os trabalhadores, é utilizado para financiar programas de desenvolvimento urbano, como a construção de casas populares, obras de infraestrutura e saneamento básico.

O FGTS recebe juros pelos empréstimos que faz, portanto, é justo que o resultado dessas operações de financiamento seja distribuído aos detentores desse capital. Antes tarde do que nunca...

A rentabilidade básica de 3% ao ano continua sendo creditada mensalmente, e a distribuição do lucro é feita uma única vez, no mês de agosto do ano seguinte.

Vamos olhar pelo retrovisor para avaliar a rentabilidade do FGTS entre 2017 e 2020 e compará-la com alguns indicadores, o IPCA e a taxa do CDI, que

remunera os títulos privados, além de ser parâmetro de inúmeras aplicações financeiras no mercado.

A taxa de retorno líquida, isenta do Imposto de Renda, de 2017 a 2020, considerando 3% ao ano mais o lucro distribuído, foi 7,14%, 5,59%, 6,18% e 4,90%, respectivamente. Acumulou 26% no período. Nada mal...

Ganhou do IPCA

Com a distribuição do lucro, a rentabilidade superou com folga a inflação medida pelo IPCA, proporcionando juro real aos trabalhadores em cada um dos quatro anos desse período. Desempenho excelente em relação a outros investimentos.

Ganhou do CDI

A rentabilidade superou a do CDI em 3 dos 4 anos do período. Em 2017 o CDI levou vantagem, mas o FGTS não decepcionou e pagou 85% do CDI líqui-

do do Imposto de Renda, considerando alíquota de 15%. Nos três anos seguintes, superou o CDI e pagou rendimento equivalente ao dobro do CDI líquido em 2020.

Ganhou da poupança

Como a rentabilidade mudou para 70% da Selic (sempre que a Selic for igual ou superior a 8,5%), a taxa de retorno do FGTS ganhou da poupança também.

Tudo isso para dizer que, se você precisa do dinheiro para despesas essenciais ou para reduzir dívidas, é compreensível que você renuncie a esse rendimento e saque os recursos que podem ser uma solução paliativa nesses tempos difíceis.

Entretanto, se for possível, avalie a possibilidade de deixar o dinheiro no FGTS. Com rentabilidade competitiva, vale a pena deixar esse capital trabalhando por você, aspirando a um futuro melhor.

marcia.dessen@gmail.com

| DOM. Samuel Pessôa | SEG. Marcia Dessen, Ronaldo Lemos | TER. Michael França, Cecília Machado | QUA. Helio Beltrão | QUI. Cida Bento, Solange Srour | SEX. Nelson Barbosa | SÁB. Marcos Mendes, Rodrigo Zeidan

Tributação sobre dividendo pode afetar fundos imobiliários

Proposta de reforma cria ruídos, mas tendência é de alta para aplicação com retomada da economia, dizem analistas

Isabela Bolzani

SÃO PAULO As mudanças propostas na segunda parte da reforma tributária podem afetar o retorno do investidor que aloca recursos em fundos imobiliários (FIIs).

São dois pontos principais que podem influenciar esses resultados: a cobrança de impostos sobre os dividendos (parte do resultado do fundo, distribuído aos cotistas) e o tributo sobre ganho de capital — cuja alíquota cai de 20% para 15% pelo texto enviado ao Congresso.

Os fundos também seguem obrigados a distribuir 95% dos lucros auferidos, mas a reforma propõe que a periodicidade do pagamento — que atualmente é semestral — passe a ser anual.

As operações do portfólio do fundo imobiliário em si continuam isentas de tributação.

Apesar de as mudanças propostas na reforma terem impactado o preço das cotas a curtíssimo prazo, analistas e executivos do setor afirmam que a tendência ainda é positiva para a indústria de fundos imobiliários.

“O que atrapalha é o ruído no caminho. O mercado perdeu bilhões só pelo ruído [trazido pela reforma tributária]. Mas quem tem visão de longo prazo aproveita [para comprar as cotas] em momentos como este”, afirmou Gustavo Kosnitzer, responsável pela área de mercado de capitais da Warren.

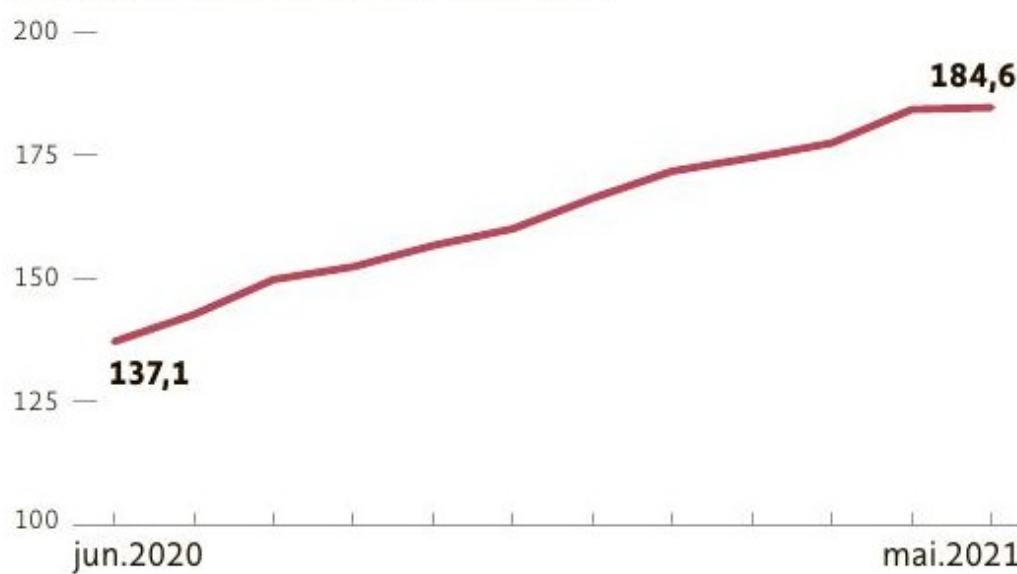
Ele diz que a indústria de fundos imobiliários chegou a perder R\$ 3,5 bilhões quando a reforma foi entregue.

O Ifix (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) da B3, indicador básico do mercado que acompanha o desempenho médio das cotações dos FIIs negociados na Bolsa, terminou junho com 2.754,89 pontos — no mês anterior, estava em 2.816,46 pontos.

Em relatório divulgado pela XP recentemente, os analistas Renan Manda e Lucas Hoon, da área de construção civil, shoppings, imóveis comerciais e FIIs, e a analista Maria Fernanda Violatti, de

Fundos de investimentos imobiliários começam a se recuperar

Patrimônio líquido total da classe, em R\$ bilhões



Fonte: Anbima

research e real state (setor imobiliário), afirmaram que ainda enxergam oportunidades para os fundos imobiliários no atual cenário.

“Destacamos que a proposta ainda pode sofrer alterações e ajustes no seu texto durante todo o processo de aprovação, até que chegue a sua forma final”, escreveram.

Apesar de terem sofrido os impactos do coronavírus no primeiro semestre do ano passado — quando diversos investidores retiraram recursos da categoria diante do cenário da época —, os FIIs já começam a demonstrar uma recuperação próxima aos vistos no ambiente pré-pandemia.

Os analistas afirmam, ainda, que a tendência é positiva diante das expectativas de recuperação da economia, e a retomada total das atividades a curto e médio prazos têm dado novo fôlego aos fundos imobiliários.

As estimativas são positivas tanto para os chamados fundos de tijolo — ou fundos de renda, que investem em imóveis físicos — quanto para as carteiras que alocam recursos em recebíveis imobiliários (fundos de papéis) ou em empreendimentos (fundos de desenvolvimento).

“Percebemos uma melhora muito grande em cima das condições gerais porque o posicionamento que vemos na economia é diferente do que foi precificado no ano passado. Agora, a grande novidade é a tributação, mas temos que esperar para ver o que de fato

Como saber se o fundo está caro ou barato?

Cálculo

Pegue o preço do fundo e divida-o pelo valor patrimonial da cota. Para saber o valor patrimonial da cota, basta olhar o último informe mensal do fundo. Para calcular esse valor patrimonial, caso seja necessário, basta pegar o patrimônio líquido do fundo e dividi-lo pelo número de cotas emitidas

Resultado

Um resultado **acima de 1** indica que a cota pode estar **supervalorizada**, enquanto valores **abaixo de 1** indicam o contrário: está barato e pode ser **hora de comprar**. Por exemplo, caso um fundo esteja negociando suas cotas a R\$ 300, mas seu valor patrimonial seja de R\$ 250, a relação entre preço e valor patrimonial é de 1,2 para esse ativo, o que significa que o mercado está precificando esse fundo por um preço maior do que seu valor real — ele está caro

Atenção

Valores muito abaixo de 1 podem indicar que os fundamentos da carteira não estejam tão sólidos e resultados muito acima de 1 podem acabar prejudicando o retorno do investidor

passa [no Congresso]”, disse Henrique Garcia, executivo-chefe de operações responsável pelo desenvolvimento de produtos da SmartBrain, plataforma de controle e consolidação de investimentos.

Levantamento recente feito pela Smartbrain usando o último relatório mensal da B3, de junho, apontou que 2,77% dos 198 fundos negociados na Bolsa tiveram retornos positivos no mês — ante 64,4% vistos em maio.

A maior rentabilidade do mês ficou com o Alianza FOF (fundo de fundos), que atingiu 102,75%. Em seguida veio o General Shopping e Outlets do Brasil (fundo de tijolo que investe em shoppings), que rendeu 28,78%.

No acumulado de 2021 até o fim de junho, 50 fundos tiveram performance positiva.

“Temos uma visão positiva da economia e, consequentemente, dessas carteiras. O aumento da Selic [taxa básica de juros] já está precificado. Isso significa que, se a Selic e a recuperação se mantiverem dentro da projeção, a tendência é positiva porque os imóveis mantêm uma correlação com a pandemia”, afirmou Kosnitzer.

Para o segundo semestre, os especialistas afirmam enxergar uma recuperação gradual de classes específicas de fundos imobiliários que ainda não demonstraram uma volta tão forte — como é o caso dos de shoppings.

“Alguns setores estão mais perto [dos níveis pré-pandemia] do que outros, mas a volta significativa ainda depende da abertura completa da economia e do ritmo de vacinação. Mas já vemos uma luz no fim do túnel”, disse Renan Manda, analista de FIIs da XP Investimentos.

Apesar das boas expectativas, os analistas e executivos do setor sugerem cautela para os investidores que estão ingressando agora no mundo dos fundos imobiliários.

Segundo Thiago Godoy, diretor de educação financeira da Xpeed, vantagens como a liquidez do mercado, a diversificação do segmento e a possibilidade de renda mensal são aspectos que têm chamado a atenção do investidor iniciante.

“Existem, porém, alguns pontos importantes a considerar. O investidor deve ter clareza de seus objetivos e ciência que esse é um tipo de investimento que não pode ser traçado pensando em retorno a curto prazo”, disse Godoy, para quem o ideal seria uma programação de, no mínimo, de três a quatro anos.

“É vale entender a taxa de vacância, o dividend yield [rentabilidade dos dividendos], se o fundo está caro ou barato, avaliar os imóveis do fundo e a gestão da carteira.”

IPOs podem bater novo recorde e movimentar até R\$ 250 bi neste ano

SÃO PAULO As ofertas públicas de ações (IPOs, na sigla em inglês) devem alcançar novos recordes ao longo do ano, dizem bancos de investimentos. A estimativa é que as operações somem de R\$ 200 bilhões a R\$ 250 bilhões até o fim de 2021 — o que pode significar o dobro do registrado em 2020 (R\$ 117,5 bilhões).

Neste ano, já foram lançados 29 IPOs, superando os 28 de 2020. Também já foram feitas 16 ofertas subsequentes de ações (follow ons), ante 23 em 2020.

Só para esta semana, a previsão é que haja a precificação de ao menos quatro IPOs, que devem movimentar R\$ 10 bilhões. Considerando todas as 22 ofertas esperadas (16 já protocoladas e com previsão para precificação até 5 de agosto e outras seis ofertas a confirmar), a movimentação total deve ultrapassar os R\$ 40 bilhões.

Segundo Gustavo Miranda, responsável pela área de investment banking do Santander, as perspectivas positivas se baseiam em um bom cenário macroeconômico, que traz expectativas otimistas de crescimento da economia, por exemplo, e câmbio forte.

“Isso cria um cenário favorável. Pelo menos 70% das ofertas dessa nova safra são acima de R\$ 1 bilhão. Hoje temos cerca de 22 ofertas no pipeline [por vir] que podem movimentar mais de R\$ 40 bilhões. As ofertas vêm num tamanho maior, em uma boa escala e com nomes interessantes”, diz.

Ainda de acordo com o executivo, há uma prevalência de empresas do setor de TMT (telecomunicações, mídia e tecnologia) entre as empresas que estão no pipeline — oito (36,4%) delas são voltadas para esse setor e podem movimentar R\$ 7,1 bilhões.

Em segundo lugar, vêm o setor de comércio e varejo (18,2%), com quatro empresas que podem movimentar R\$ 6,5 bilhões, e as companhias voltadas para indústria (13,6%), que podem movimentar R\$ 8,5 bilhões.

“É claro que enfrentamos um cenário de volatilidade quando olhamos para toda a discussão da reforma tributária, por exemplo. Mas acho que tem uma grande possibilidade de diálogo entre o governo e o setor produtivo. Isso acontecendo, acho que as perspectivas positivas para essa janela e para o restante do ano se concretizam”, afirma o responsável pela área de investment banking da XP Investimentos, Pedro Mesquita.

Apesar das estimativas positivas para o mercado de capitais, os executivos afirmam que esses números ainda podem mudar, uma vez que sua concretização depende de estabilidade do mercado e do apetite dos investidores.

Esse apetite pode ser sentido durante as conversas que as empresas têm com o mercado, antes de abrir seu capital efetivamente. Essas conversas acontecem normalmente durante o chamado bookbuilding.

Bookbuilding é o processo para definir o preço justo de uma ação. É por meio dele que os investidores institucionais sugerem a quantidade de ações que querem comprar e a que valor. Com isso, a companhia sente a receptividade do mercado para a oferta e fixa uma quantidade condizente com as expectativas.

Executivos do mercado que preferiram não se identificar sinalizaram que já existem companhias que podem reduzir sua oferta ou mesmo adiar a estreia na Bolsa de Valores, diante da demanda e dos retornos que têm recebido dos investidores.

Nessa lista estaria a Raizen, cuja oferta pretendia movimentar aproximadamente R\$ 10 bilhões e que, diante das análises que tem recebido do mercado, pode optar por reduzir o valor da sua oferta, segundo fontes.

Os investidores que quiserem participar das ofertas precisarão ter conta em um banco ou corretora — é por meio do home broker que o cliente costuma receber a mensagem sobre um novo IPO.

O prospecto (relatório que detalha informações da companhia e da oferta em si) pode ser encontrado no site da B3, a Bolsa brasileira (b3.com.br) e, segundo analistas, é importante que o investidor leia esse documento antes de tomar a decisão de investir na oferta. **Isabela Bolzani**

