

Investimentos

Fundos imobiliários crescem 57%, para R\$ 5,36 bilhões

Vanessa Correia (vcorreia@brasileconomico.com.br)

31/07/12 08:40



Juros em queda leva investidor a buscar segurança em outros portos; há mais R\$ 1,2 bi na fila da CVM.

A busca por investimentos seguros, com perspectivas de ganhos no curto prazo está favorecendo fundos de investimento imobiliários, conhecidos como FIIs.

Entre janeiro e julho deste ano as emissões de novas cotas foi de R\$ 5,36 bilhões, um crescimento de 57% em relação a igual período do ano anterior, segundo dados da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Além dos 39 fundos que concluíram captação entre janeiro e julho deste ano, outros 11 estão em análise pela CVM, totalizam mais R\$ 1,21 bilhão.

A queda da taxa básica de juros (Selic) a patamares historicamente baixos, aliada à estabilidade monetária e à melhor distribuição de renda propiciou esse cenário, acredita Rodrigo Machado, diretor de produtos imobiliários financeiros da XP Investimentos.

"Esses elementos foram se consolidando ao longo dos últimos anos. Então é natural que o investidor busque diversificar suas carteiras."

Especialistas acreditam que a perspectiva positiva observada até aqui deve ser mantida, pelo menos, até o final desse ano.

E não só em termos de volume captado: os fundos devem passar a emitir, em uma única operação, volumes maiores comparados aos dos últimos anos; e também devem se sofisticar e atrair gestores cada vez mais qualificados para avaliar o melhor momento de ingresso em um determinado ativo.

O consultor Sérgio Belleza, especialista em fundos imobiliários, diz que o segmento tem recebido investidores diferentes. "Dependendo do fundo, as cotas são vendidas em minutos. Por isso que, em períodos de abundância de oferta, os investidores precisam redobrar a atenção com a qualidade dos gestores."

A XP Investimentos, por exemplo, estruturou seis fundos, cujo volume levantado foi de R\$ 800 milhões. Outros dois estão em fase de captação - TRX Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário FII e XP Gaia Lote I FII.

Outra característica marcante desse mercado é a predominância de pequenos investidores. "A participação da pessoa física nas operações realizadas por nós recentemente foi de 95%", destaca Machado, da XP Investimentos.

O principal atrativo é a isenção de Imposto de Renda (IR) sobre o rendimento pago ao cotista. Contudo, este

precisa ser classificado como investidor de varejo e deter menos de 10% das cotas do fundo. O veículo, por sua vez, precisa reunir ao menos 50 cotistas e ser negociado na BM&FBovespa.

Somente os veículos listados na bolsa brasileira têm quase R\$ 13 bilhões em valor de mercado, segundo dados da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (Anbima), pouco menos da metade do valor de mercado das administradoras de shoppings com capital aberto, segundo Michel Gutnik Steinberg, diretor da Plural Securitização.

"A maioria dos fundos lançados nos últimos meses tem cotas negociadas no mercado secundário. Isso é positivo, uma vez que o investidor tem a possibilidade de vender as cotas adquiridas no lançamento da operação."

No primeiro semestre deste ano, o volume transacionado com cotas de fundos imobiliários no mercado secundário foi de R\$ 1,07 bilhão, de acordo com a UqBar, enquanto no mesmo período de 2011, o volume havia sido de R\$ 374,5 milhões.

A rentabilidade dos fundos imobiliários também atrai pequenos aplicadores, à caça de alternativas rentáveis e seguras.

"Os investidores têm buscado retorno mais atrativo do que o entregue pelo CDBs e pelos fundos DI. Sendo assim, estão migrando para instrumentos com rentabilidade maior, e os fundos imobiliários são um deles", diz o diretor da Plural Securitização. Beleza completa que o retorno médio das cotas de fundos imobiliários é de 0,75%.