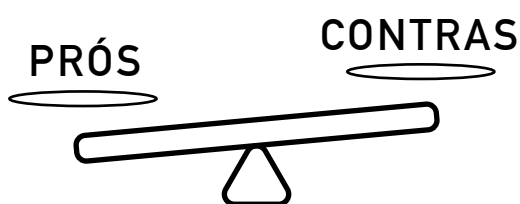


TRIX EXPLICA

Aula 4

AS VANTAGENS E DESVANTAGENS DE SE INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS



POSSÍVEIS DESVANTAGENS:

- **FALTA DE AUTONOMIA DIRETA SOBRE OS IMÓVEIS**
As decisões sobre os imóveis cabem ao gestor do fundo.
- **TRIBUTAÇÃO DE 20% SOMENTE SOBRE O GANHO DE CAPITAL,**
no caso de o preço de venda das cotas ser maior do que o preço de compra.
- **NÃO É POSSÍVEL USAR O IMÓVEL COMO GARANTIA DE EMPRÉSTIMOS,**
como o proprietário direto de um imóvel consegue fazer.
- **RISCOS DE EXECUÇÃO**
Em caso de fundos com o propósito de construir ou reformar imóveis antes de alugar, pode haver atrasos ou custos não previstos, diminuindo eventualmente a expectativa de rendimentos.
- **VOLATILIDADE DAS COTAS**
Por ser renda variável, a precificação das cotas pode oscilar na Bolsa de Valores.
- **LIQUIDEZ**
Embora o Fundo Imobiliário seja mais fácil e barato de vender do que um imóvel físico, a liquidez ainda costuma ser inferior ao mercado de ações e depende muito do fundo investido. Por isso esse é um importante indicador a ser analisado antes de comprar cotas do fundo.

Importante: escolha bem o fundo

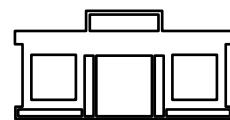
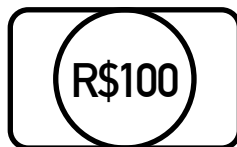
que se adeque às suas

expectativas e sua realidade!

VANTAGENS:

➤ INVESTIR EM GRANDES IMÓVEIS A PARTIR DE R\$ 100!

Comprando 1 cota por valores que giram em torno de R\$ 100, você já começa a ter renda mensal, e pode ir fazendo investimentos fracionados, comprando cotas de Fundos Imobiliários com pequenas somas.



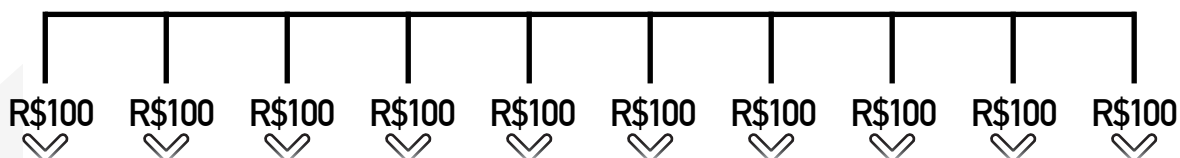
➤ LIQUIDEZ

O que pode ser uma desvantagem, é também uma das grandes vantagens quando comparado a imóveis físicos. Nestes, caso você necessite de algum valor maior do que os dividendos mensais, precisa vender o imóvel todo, muitas vezes com urgência e por isso com relevantes descontos. No caso dos Fundos Imobiliários, você pode vender apenas as cotas referentes ao valor que precisa resgatar.

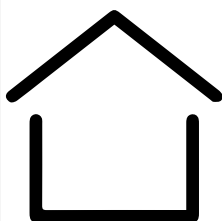
➤ DIVERSIFICAÇÃO

Uma boa análise e seleção de Fundos Imobiliários permite ao investidor comprar diversos imóveis, de setores diferentes, e com diversidade de inquilinos.

R\$1000



ALUGA-SE



Imóveis físicos vagos



dor de cabeça para o investidor!

➤ GESTÃO PROFISSIONAL E ESPECIALIZADA

Uma equipe qualificada cuida de assuntos como contratos, manutenção, interação com inquilinos, venda ou recolocação quando o imóvel fica vago.

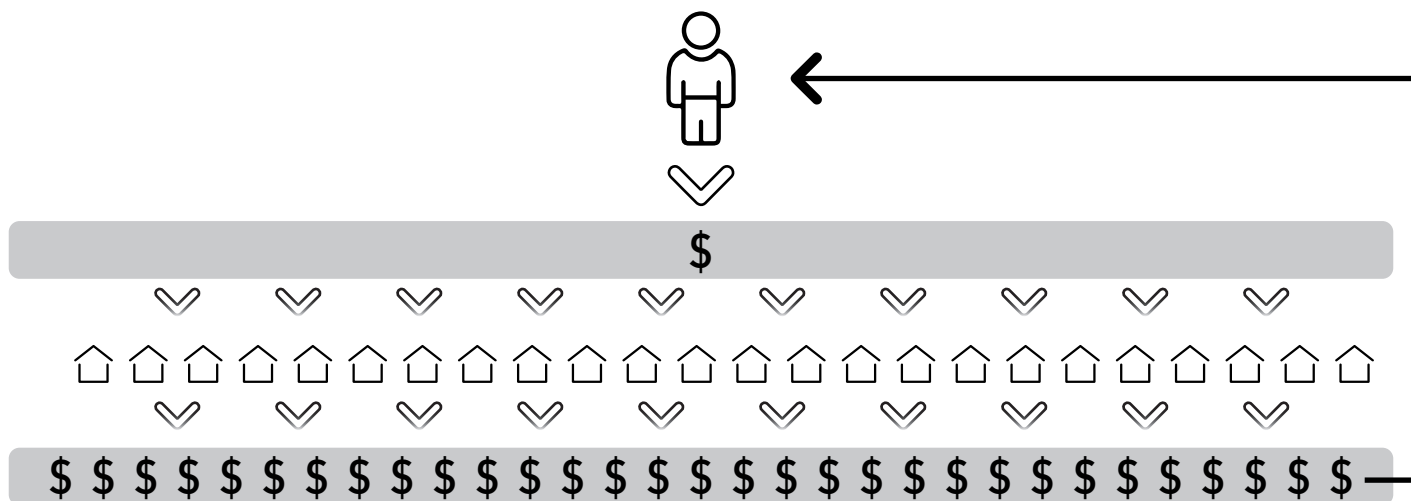
➤ CUSTOS BEM MENORES PARA NEGOCIAR SUAS COTAS

Para negociar imóveis físicos, há obrigatoriedade de taxas de escrituração e ITBI, além da corretagem. Tudo somado, gira em torno de 10% do valor da venda.

Nos Fundos Imobiliários, esses custos são baixos, podendo ser considerados custos marginais, ou até mesmo custo zero, pois várias corretoras zeraram a taxa de corretagem.

➤ RENDA MENSAL E PREVISÍVEL

O fluxo não está concentrado em apenas um imóvel ou um inquilino.



➤ BENEFÍCIO FISCAL

A locação de um imóvel físico pode ter tributação de até 27,5% sobre a renda do aluguel.

Já com Fundos Imobiliários, pessoas físicas são **isentas** de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos mensalmente, desde que respeitadas as regras da legislação vigente.