



FERNANDO MEIBAK  
CFP®, economista e sócio  
Moneyplan Consultoria Ltda.

**HÁ LIQUIDEZ PARA COMPRAR E VENDER COTAS DESSES FUNDOS, E ALGUNS APRESENTAM RETORNOS BEM INTERESSANTES E CONSISTENTES.**

## Fundos Imobiliários, Uma Recomendação.

É importante uma constante avaliação do cenário para reposicionamento, particularmente pelo momento que estamos vivendo, com novo governo, mudanças importantes em curso, com tendência de maior queda da taxa de juros ao longo dos próximos meses.

De modo geral somos muito conservadores na indicação de produtos para investimentos de nossos clientes. As taxas de juros no Brasil são muito elevadas e no longo prazo é muito difícil bater a renda fixa.

Somos grandes incentivadores de utilização de mecanismos mais simples para aquisição de títulos, como o sistema Tesouro Direto. Temos também incentivado nossos clientes para a aquisição de papéis atrelados ao índice de inflação, especialmente os títulos Tesouro IPCA. A rentabilidade acima da inflação é elevada. Entendemos ser recomendável travar esse patamar alto no longo prazo e temos sugerido aos nossos clientes esse posicionamento há um bom tempo.

Mais recentemente passamos a indicar certos instrumentos de investimento que têm o benefício de serem isentos de tributação, como CRI, CRA, LCI e LCI, especialmente. Há uma razoável oferta, especialmente no grupo de Certificados de Recebíveis, tanto imobiliários como agrícolas. Há boas operações, de baixo risco, com muito boa rentabilidade.


Um ativo que em geral nunca recomendamos para nossos clientes foi o produto Fundo Imobiliário. Tínhamos um pessimismo sobre a atividade econômica e achávamos que o risco de redução de preço de locação, vacância, frustração de venda, etc., eram riscos elevados nesse segmento. Muitos fundos imobiliários emitidos na casa de 100 reais de cota alguns anos atrás são cotados atualmente a cerca de 55%, 60% do valor. Ou seja, houve forte desvalorização... Há muitos fundos descontados, podem ter fundos bons disponíveis, é



# ALERTA MONEYPLAN

---

verdade, mas ainda entendemos que a atividade econômica é negativa e ainda há riscos nesse segmento.

Avaliamos, entretanto, que podem ter fundos imobiliários interessantes e decidimos estudar um melhor o mercado para fazer uma indicação para clientes. Dentre os diversos tipos de fundos disponíveis, preferimos focar em alguns que não correm riscos de locação ou incorporação, são fundos de CRIs e LCIs, basicamente. Há operações bem estruturadas, de baixo risco de crédito nas carteiras desses fundos. A distribuição de resultados mensal é isenta de imposto de renda. Há muito boa liquidez para comprar e vender cotas desses fundos. Percebemos fundos que apresentam retornos muito interessantes, consistentemente. Rentabilidades equivalentes razoavelmente acima do CDI. Recomendamos que seja avaliada a performance passada, prazo mínimo de 2 anos, mas sugerimos também ter acesso à carteira investida do fundo. Dê preferência aos fundos que tiverem adquirido predominantemente títulos classificados com nota de risco AA- ou melhor, portanto mais conservadores. 

## O NOSSO ALERTA:

HÁ LIQUIDEZ PARA COMPRAR E VENDER COTAS DESSES FUNDOS, E ALGUNS APRESENTAM RETORNOS BEM INTERESSANTES E CONSISTENTES.