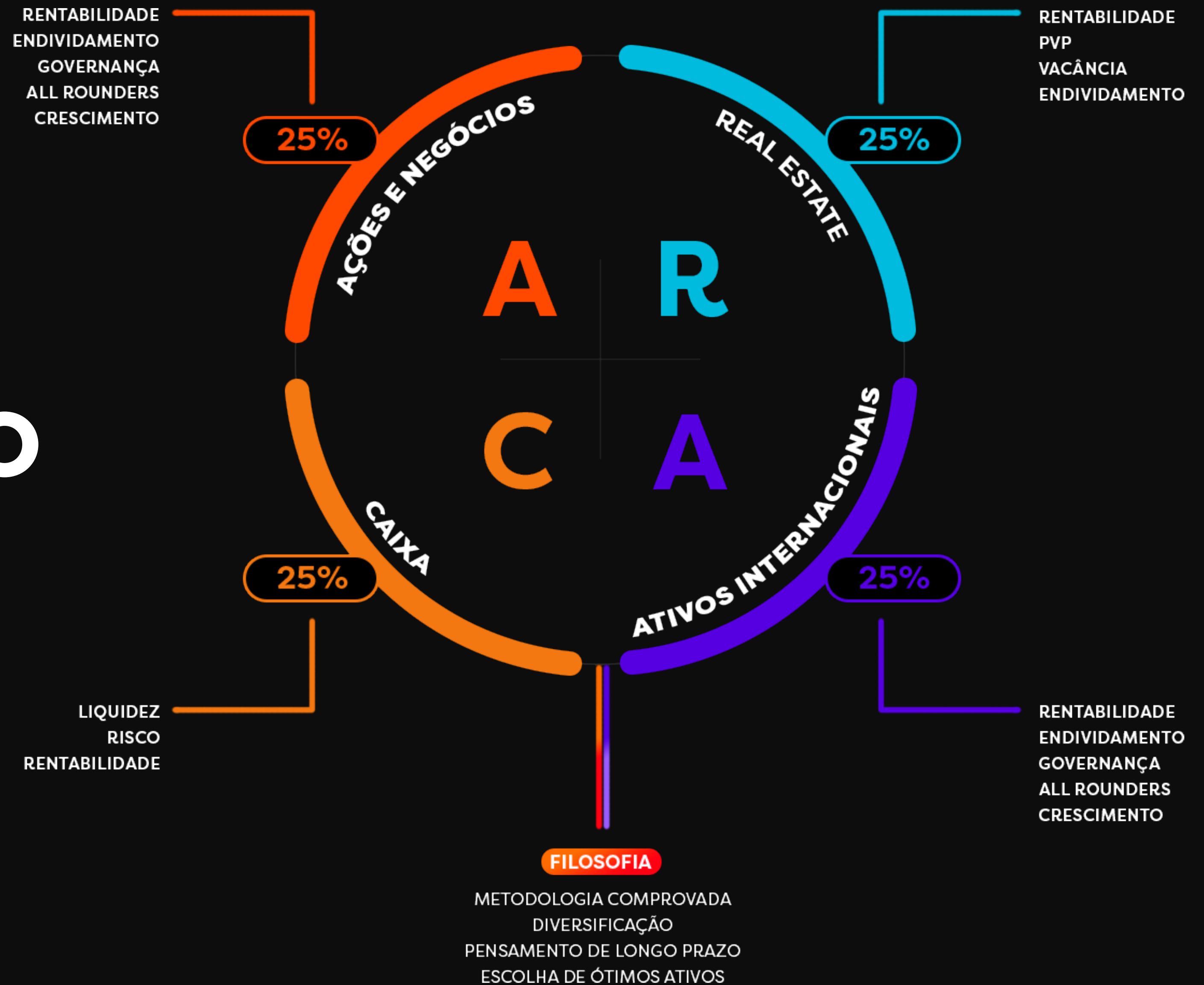


MENTORIA

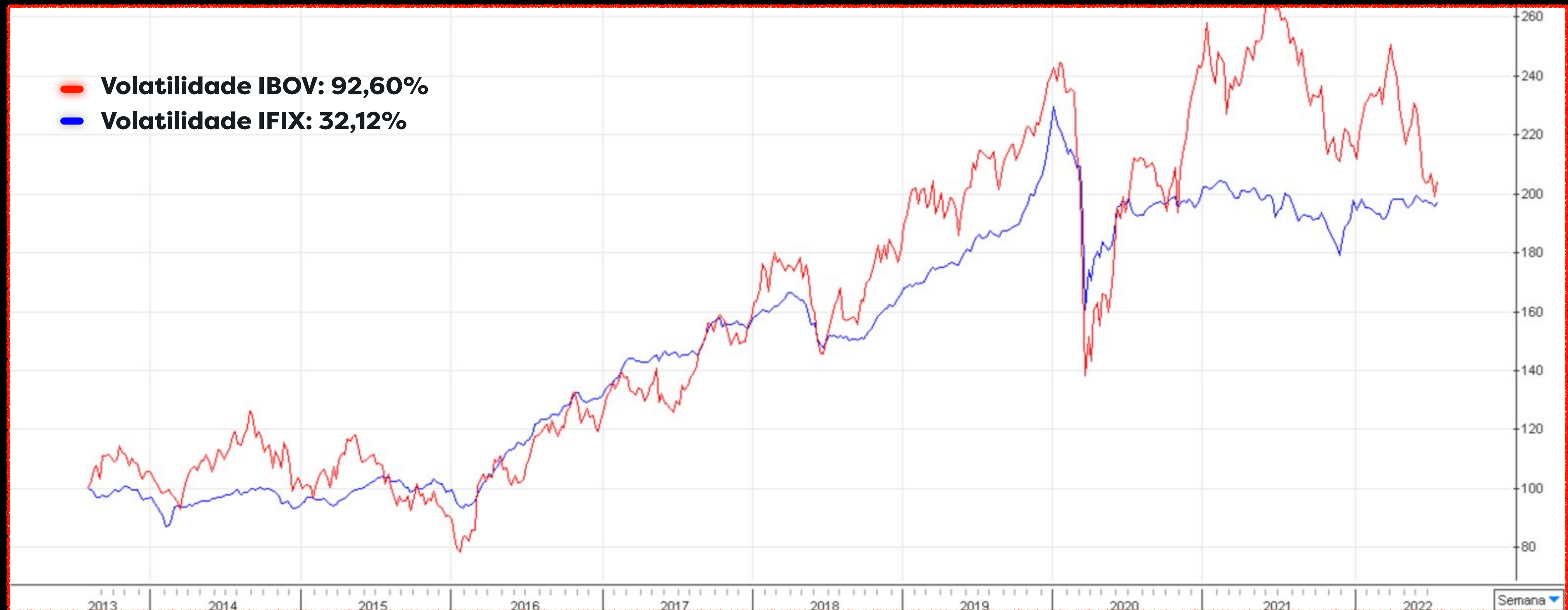
**DO MILÃO**  
**MILHÃO** 4.0

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

# RECAPTULANDO A ARCA.

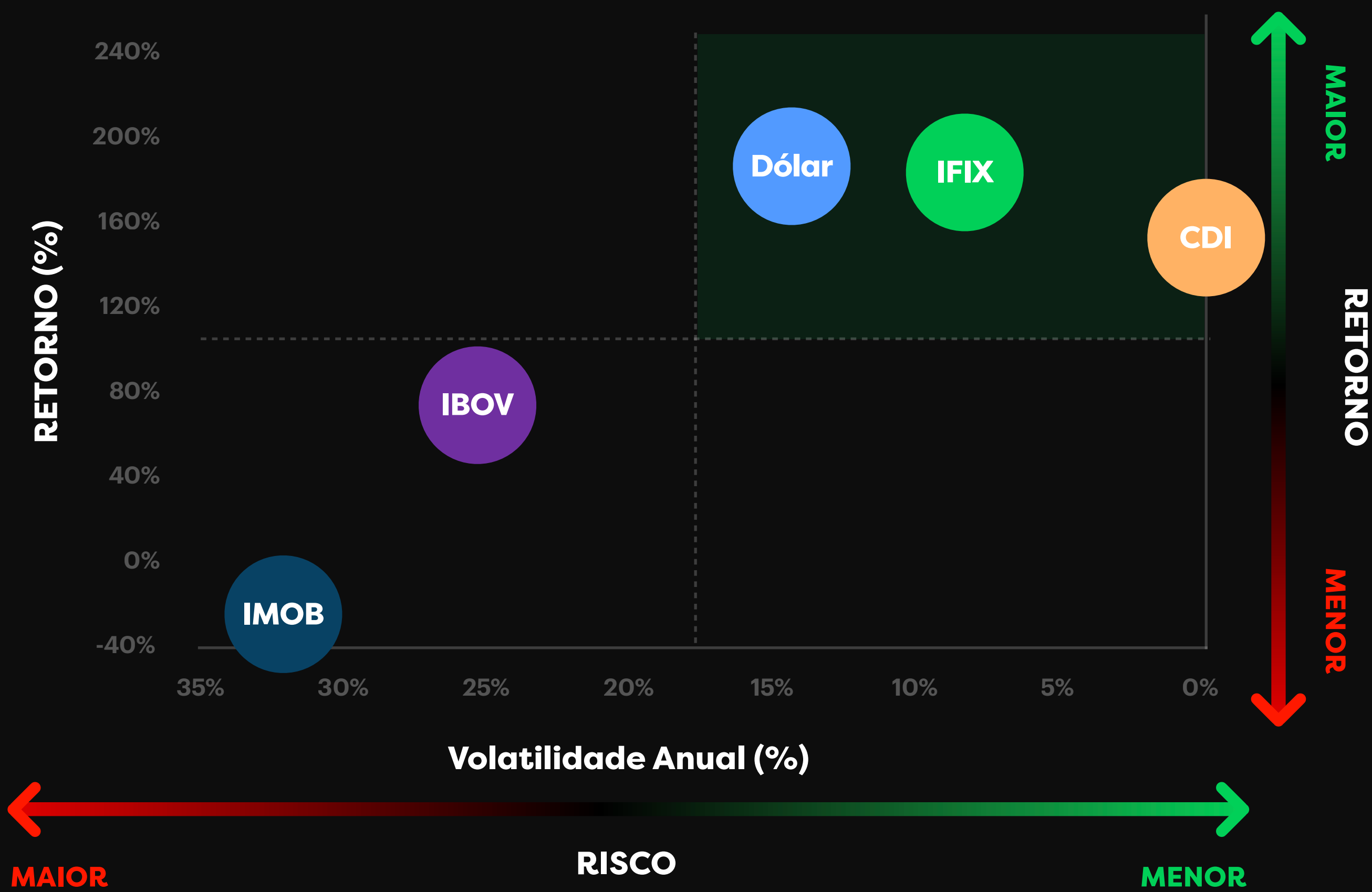


# QUAL O PRÓXIMO PASSO: AÇÕES OU FIIS?



# RISCO vs. RETORNO

CLASSES DE ATIVOS (DE JANEIRO/2011 A MARÇO/2022)



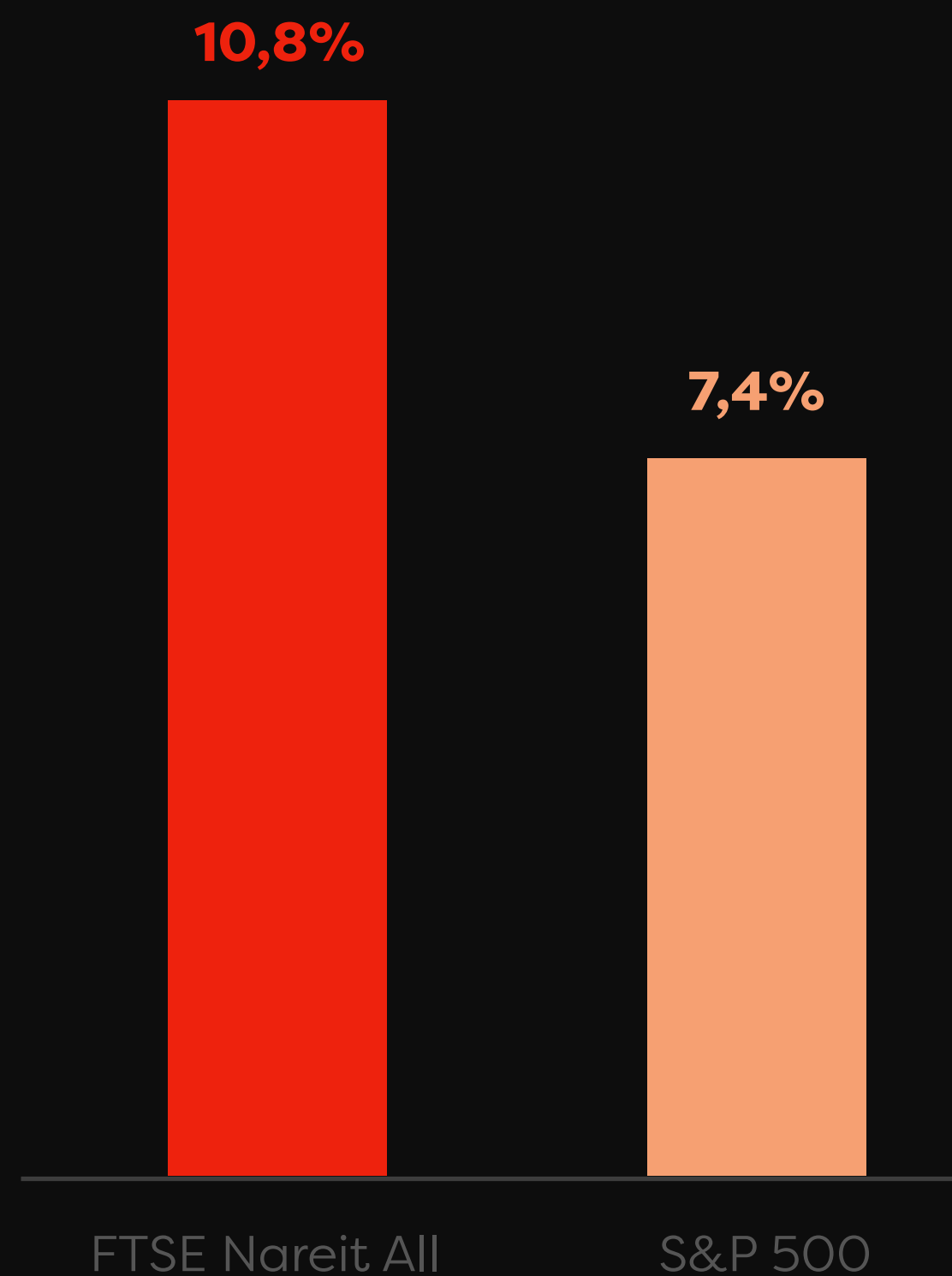
## Volatilidade

ANO	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,03%
2022	5,56%	17,38%



# AÇÕES VS. FII no mercado americano

RENTABILIDADE ANUALIZADA 20  
ANOS REITS VS AÇÕES  
(2002 - 2021)



# COMO TUDO COMEÇOU...

## A ORIGEM DAS TERRAS

### Antigamente...

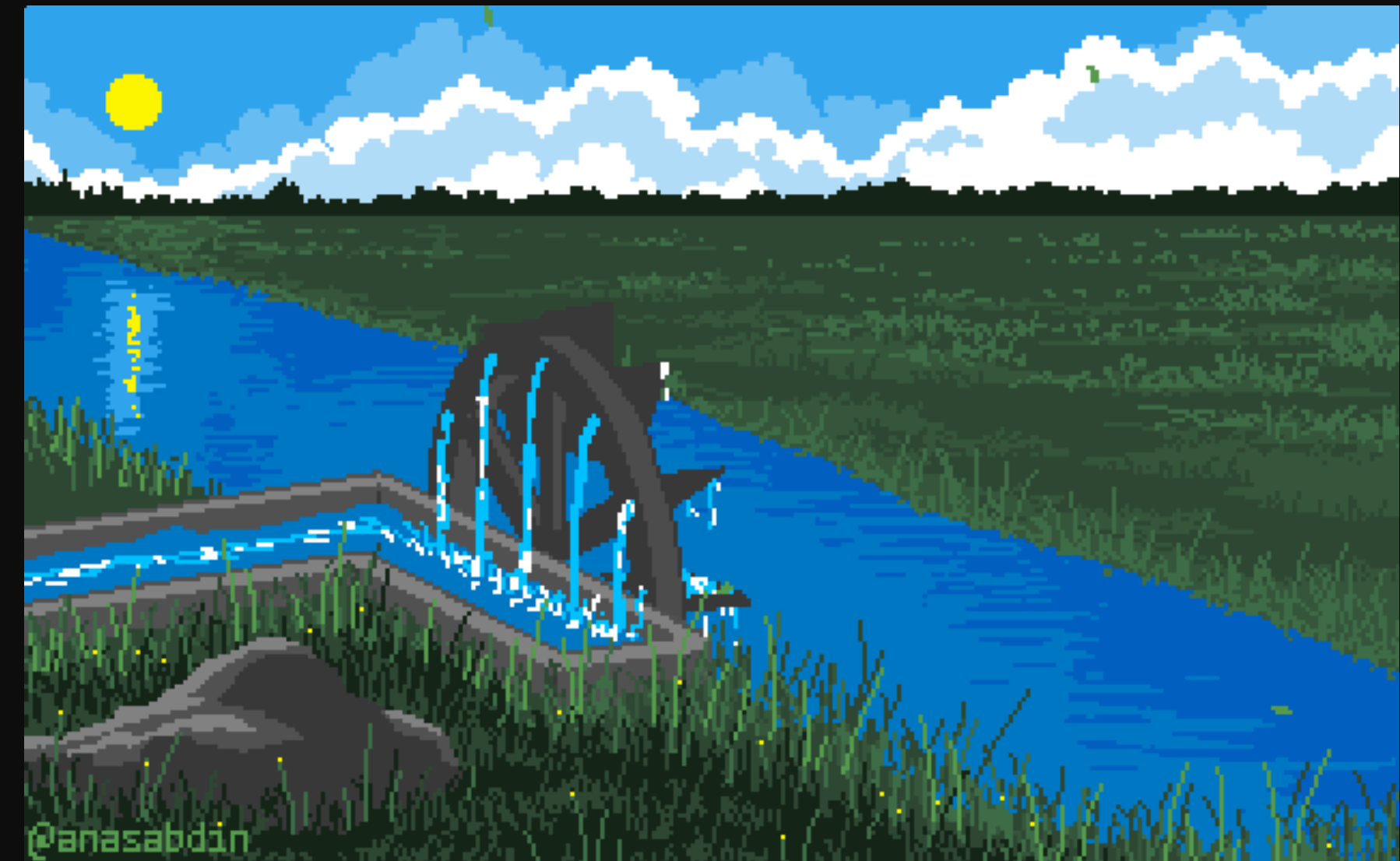
1. A comida era abundante.
2. Tinham muitas terras para poucas pessoas.
3. Os povos não tinham necessidade de se instalar em um mesmo lugar (nômades)
4. Isso fazia com que os homens não dessem tanto valor às terras.



Os homens perceberam que existiam lugares que eram mais propícios para se morar:

1. Temperatura agradável.
2. Próximo aos rios (para desenvolver a agricultura).
3. Lugar seguro para construir seus primeiros vilarejos.

Esse era o caso da **Mesopotâmia**...





Então, a civilização foi sendo construída a partir disso e as terras começaram a ter certo **valor** ao olhos dos homens.

Afinal de contas, seria muito mais prático para um agricultor ter sua terra próximo ao rio do que tê-la muito distante.

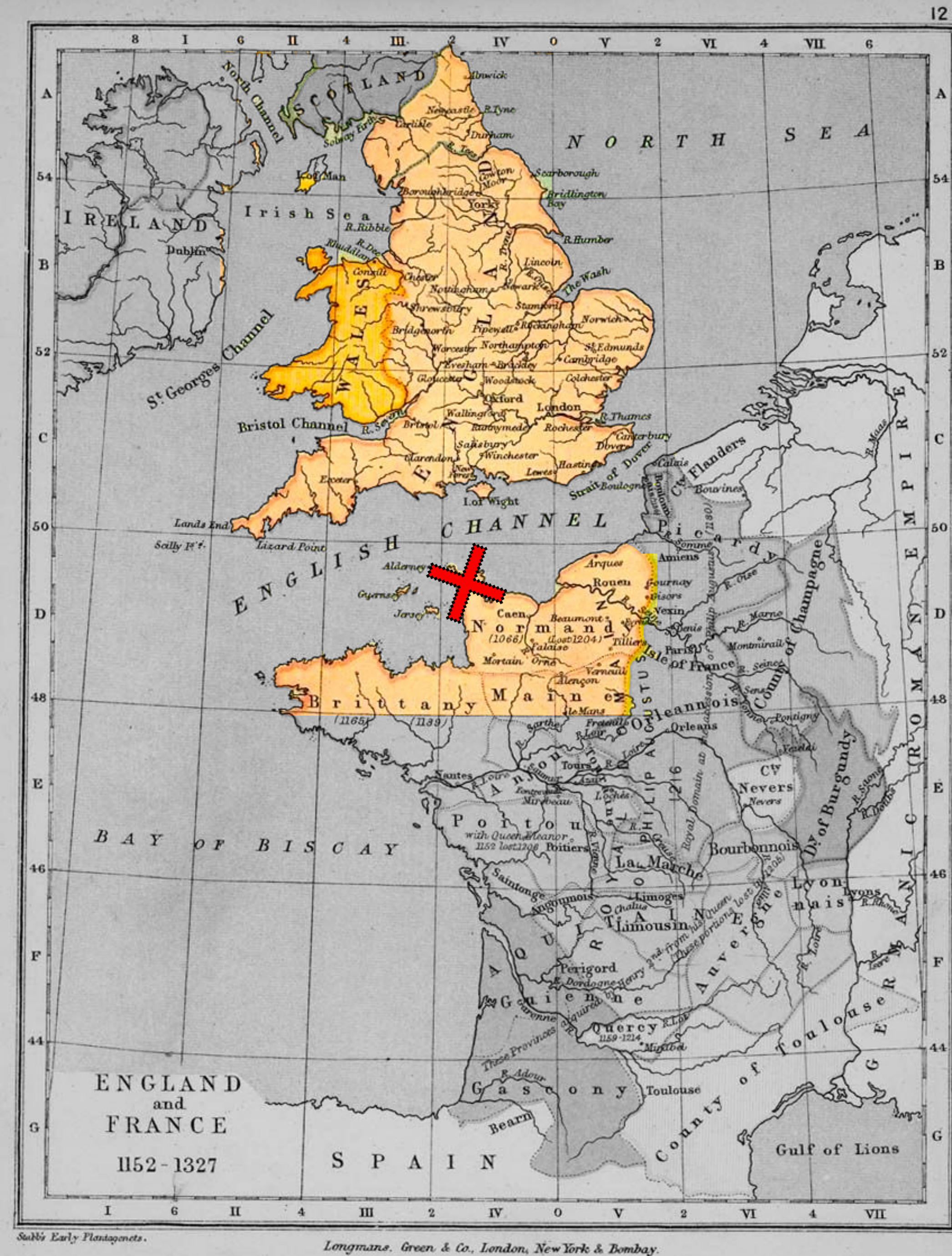
Mas até então, não havia necessidade de brigar por terras. Tinha **muito espaço** para **pouca gente**.



# NOSSA HISTÓRIA AVANÇA PARA O SÉCULO XIII

O Rei da Inglaterra **Guilherme I**, por conta de suas conquistas de terras foi um dos soberanos mais poderosos da Europa.

Sua principal conquista foi a Região da Normandia (que fica no atual norte da França).





# O PRÓXIMO REI JÁ NÃO TEVE TANTO SUCESSO...

O seu nome era **John Lackland** e ele tinha menos poder político do que o seu antecessor. Ele ficou conhecido por perder várias guerras e – consequentemente – seus territórios.

Pra reconquistar seus territórios, ele cobrou impostos maiores dos nobres da Normandia, que imediatamente se revoltaram.





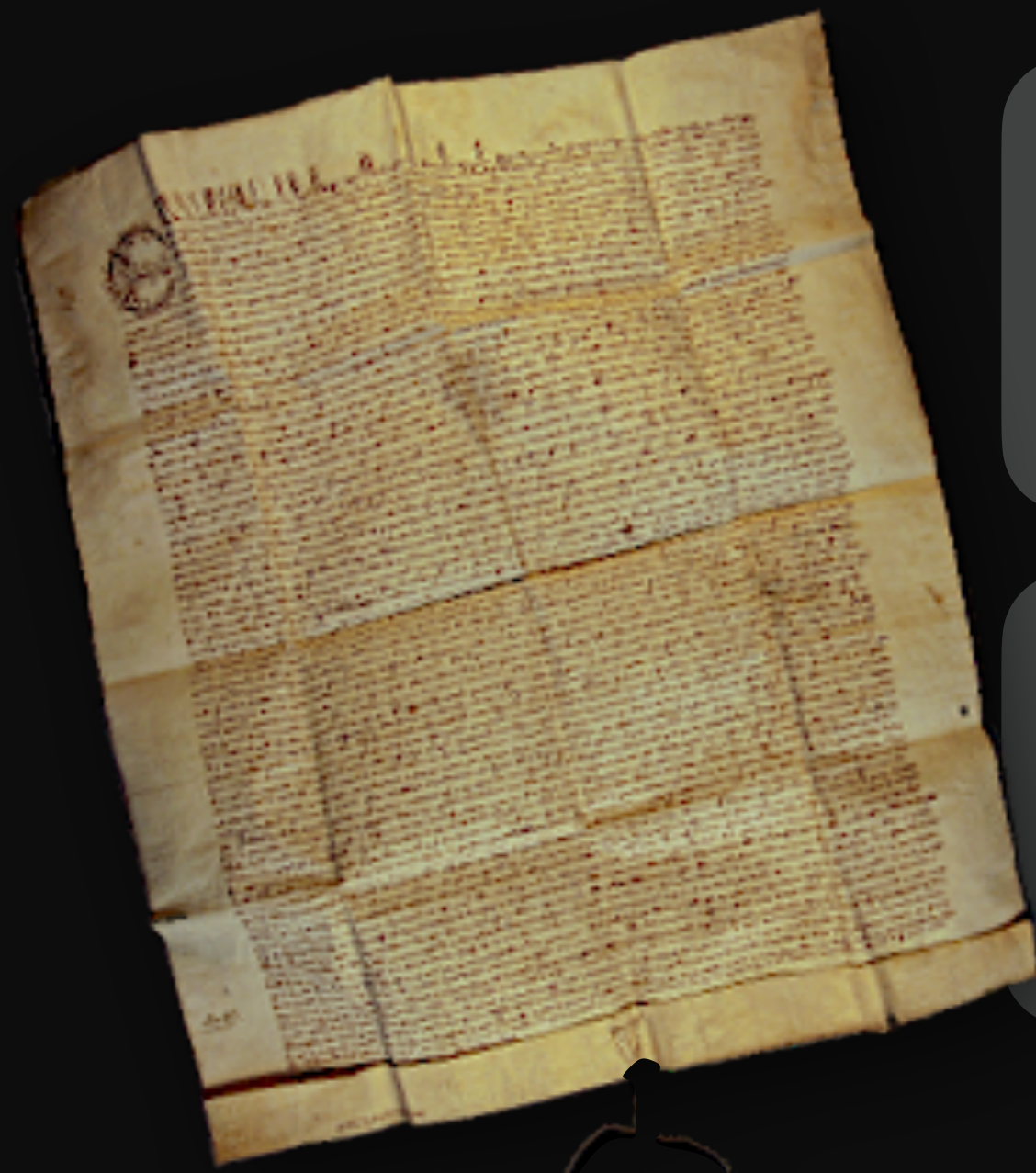
## OS NOBRES DA REGIÃO DA NORMANDIA

só rejeitaram a proposta de aumento de impostos, como também forçaram com que o Rei John Lackland assinasse um dos primeiros instrumentos institucionais que limitou o Poder estatal e que reconheceu alguns direitos humanos fundamentais consagrados até hoje.





# Magna Carta



Válida para a relação entre o rei britânico e a nobreza da Normandia, a Magna Carta tinha o objetivo de regular a relação entre esses dois poderes.

Foi o primeiro ato normativo que colocou a propriedade privada no domínio do direito ao limitar o poder do Rei para a aquisição de novas terras.

**Lá dizia:**

"Nenhum homem livre será preso, aprisionado ou privado de uma propriedade, ou tornado fora-da-lei, ou exilado, ou de maneira alguma destruído, nem agiremos contra ele ou mandaremos alguém contra ele, a não ser por julgamento legal dos seus pares, ou pela lei da terra"



# AVANÇANDO PARA O SÉCULO XIII

Outro processo histórico importante para a configuração da propriedade foi a **Revolução Industrial**, que conferiu à terra não apenas o seu poder de uso, mas de compra e venda.

A partir dessa época, a terra adquire valor de mercado, tornando-se um capital importante para os novos meios de produção industrial.

Conforme a sociedade foi **evoluindo** e a população crescendo, as terras continuaram sendo valorizadas. Hoje, são considerados ativos escassos que se provaram ao longo do tempo.





# O QUE SÃO FIIS?

São uma forma alternativa (simples e prática) de investimento em imóveis.



# EXISTEM DUAS PRINCIPAIS FORMAS DE INVESTIR EM IMÓVEIS:



## IMÓVEL FÍSICO

É literalmente a aquisição física do imóvel.



## FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Investimento em **títulos** relacionados ao mercado imobiliário.



# Como funcionam os FIIS:



# IMAGINE A COCA-COLA...

Eles vendem produtos para o **mundo todo**.  
Como fazer com que tudo chegue rápido,  
com qualidade e gastando o menos possível?

**Com os galpões logísticos.**

Um espaço onde a empresa organiza a sua logística – isto é, armazena produtos em estoque e otimiza sua distribuição, tentando, por exemplo, ficar mais próximo do consumidor.



# E adivinha quem administra muitos desses galpões?

## Os Fundos Imobiliários.



The screenshot shows the website **fiis.com.br** with a navigation bar containing links for Atualizações, Notícias, Artigos, FIIs, Gratuito, Aproveite, and buttons for Cadastrar and Entrar. A search icon is also present. Below the navigation bar is a yellow banner with the text **FIIs Notícias**. The main content area features a breadcrumb trail: Home » Notícias » ALZR11 finaliza aquisição de ativo locado pela Coca-Cola FEMSA. The headline of the article is **ALZR11 finaliza aquisição de ativo locado pela Coca-Cola FEMSA**. The subtext reads: "ALZR11 divulgou em fato relevante divulgado na última quinta-feira (30), os detalhes da conclusão da compra do ativo. Leia aqui!"

fiis.com.br

Atualizações Notícias Artigos FIIs Gratuito Aproveite Cadastrar Entrar

FIIs Notícias

Home » Notícias » ALZR11 finaliza aquisição de ativo locado pela Coca-Cola FEMSA

## ALZR11 finaliza aquisição de ativo locado pela Coca-Cola FEMSA

ALZR11 divulgou em fato relevante divulgado na última quinta-feira (30), os detalhes da conclusão da compra do ativo. Leia aqui!



# ALZR11

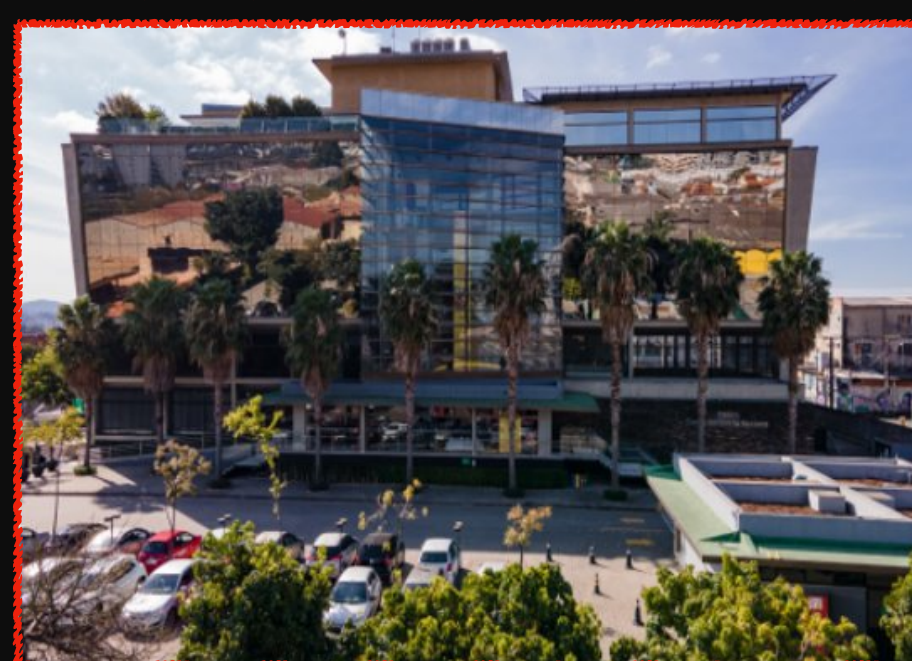
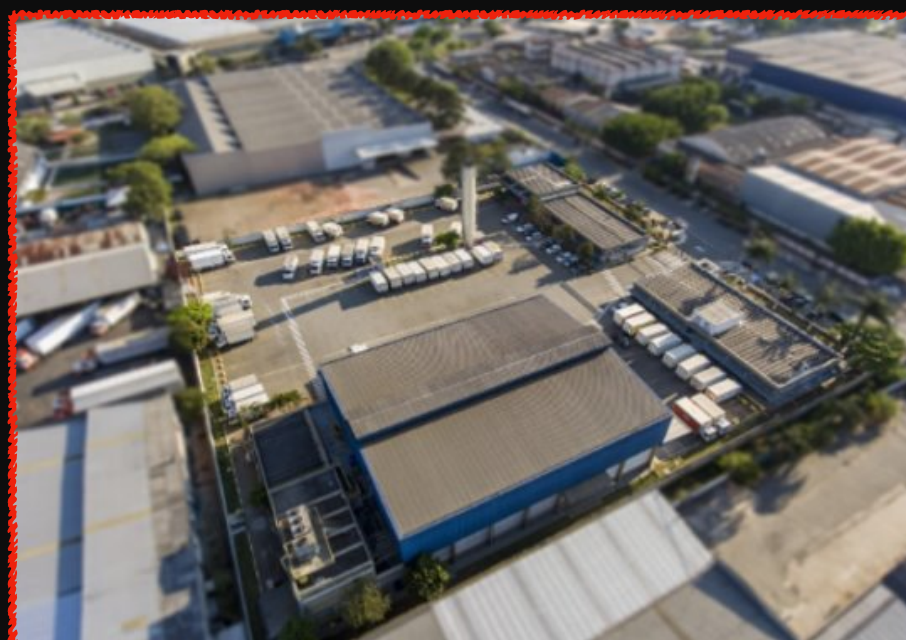
**ALZR11** é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos tem como base a **aquisição de imóveis físicos**.

O objetivo do ALZR11 é o investimento em empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas).





# ALZR11 POSSUI 15 ATIVOS ESPALHADOS POR 2 ESTADOS (SP E RJ)







## ADMINISTRADOR

Cuida das obrigações legais e burocráticas do fundo.  
Figura **obrigatória**.

**TIPOS DE GESTÃO**  
ATIVA  $\times$  PASSIVA



## GESTOR

Responsável por **gerir o patrimônio do fundo**, ou seja, comprar e vender ativos conforme a política de investimentos.

Cuida das questões do dia a dia dos ativos (negociar aluguéis, buscar potenciais inquilinos, avaliar reformas, manutenções e expansões dos ativos etc).

# Administrador x Gestor | Exemplo

Regulamento do  
fundo **ALZR11**



§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**).

## DO GESTOR

**Art. 30** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, contratou a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, conjunto 54, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.950.366/0001-00 (“Gestor”), para que este preste os seguintes serviços, sem prejuízo do disposto no *Instrumento Particular de Contrato de Gestão de Carteiras do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário* (“Contrato de Gestão”):

# PARA QUE SERVEM OS FIIS?

---

## **IMPORTÂNCIA PARA SOCIEDADE**

Fonte de recurso para crescimento do imobiliário (Funding).

## **IMPORTÂNCIA PARA INVESTIDORES**

Alternativa mais sofisticada e eficiente para investimento no mercado imobiliário quando comparado ao investimento direto em imóveis.



# FUNDOS IMOBILIÁRIOS

VS

# IMÓVEL FÍSICO

\$ necessário para investir	\$	Baixo valor mínimo de aplicação	X	Investimento elevado
Processo de compra e venda	RECEIPT JUL 17 MISFITS.....0.00 SQUARE.....0.00 ROUND.....0.00 HOLLES.....0.00	Simple e totalmente digital	X	Complexo e majoritariamente analógico
Rendimento mensal	🪙	Isento de IR <sup>1</sup>	X	Tributado conforme IRPF
Ganho de capital	💰	Tributado conforme IRPF	X	Há possibilidade de isenção
Liquidez	💵	Bom nível	X	Baixa liquidez
Venda fracionada	÷	Sim	X	Se constituído sob forma de condomínio pro indiviso
Risco	⚠️	Diversificado	X	Concentrado
Gestão	👨👩	Profissional e especializada	X	Individual

<sup>1</sup> se atendidas premissas regulatórias.

# VANTAGENS DOS IMÓVEIS:

1. Preço com maior margem de negociação com o proprietário.
2. Subprecificação mais acentuada por conta dos ciclos de mercado.
3. Mercado menos eficiente (2 imóveis idênticos podem estar sendo ofertados por preços distintos).



**COMO A ECONOMIA  
AFETA OS FIIS?**



# ÍNDICES DE REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

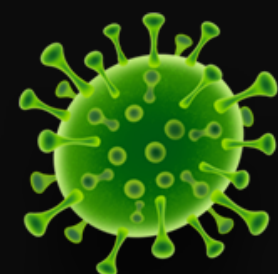
O MERCADO DE LOCAÇÃO UTILIZA BASICAMENTE DOIS ÍNDICES DE  
INFLAÇÃO PARA CORRIGIR ANUALMENTE OS CONTRATOS:

**IPCA**

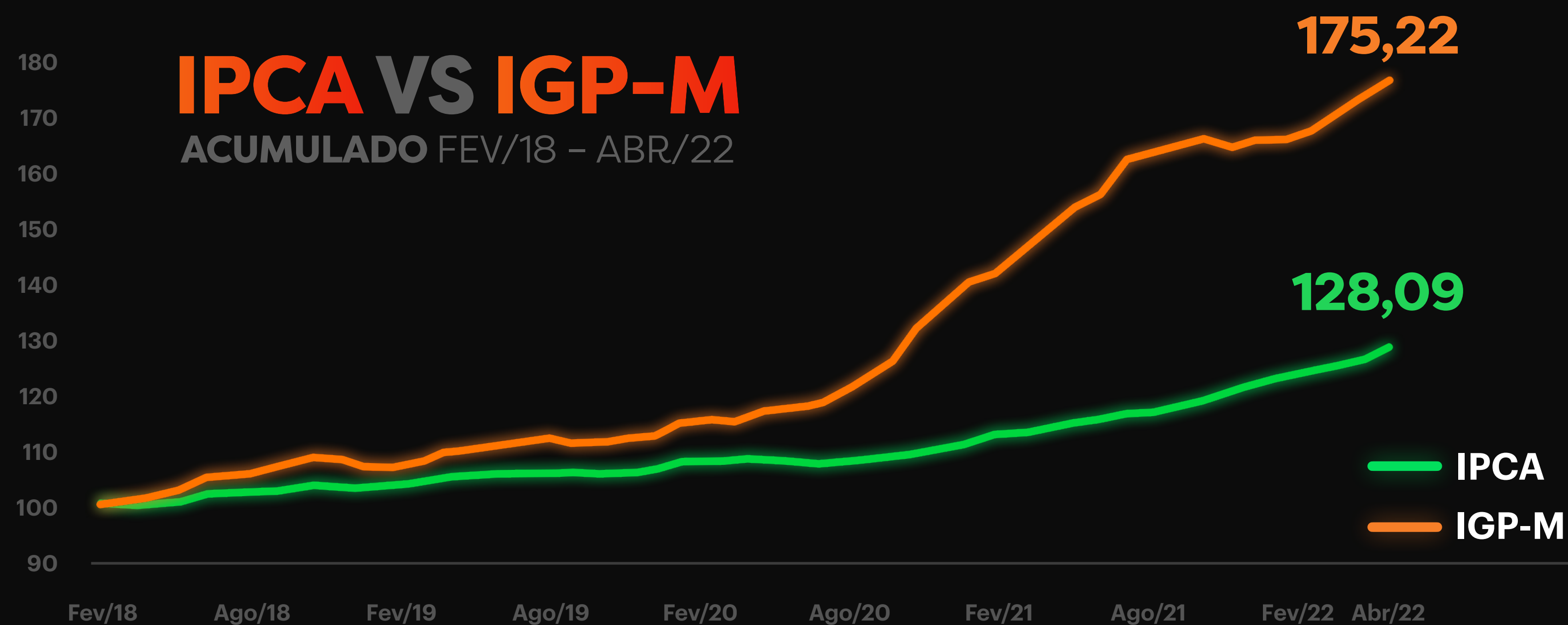
CALCULADO PELO IBGE

**IGP-M**

CALCULADO PELA FGV



Em decorrência da **pandemia**, ocorreram desarranjos nas cadeias produtivas, alta no preço das commodities e desvalorização do real. **O reflexo na inflação foi alta expressiva e forte descolamento entre IGPM e IPCA.**



Como resultado  
desse descolamento,  
vimos muitos  
locatários solicitarem  
**a troca de  
indexador**, de IGPM  
para IPCA.

#### FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA** inscrito no CNPJ sob o nº 11.602.654/0001-01 ("Fundo"), vem pelo presente informar aos cotistas e ao mercado em geral que recebeu pedido de convocação para deliberar de uma matéria Extraordinária, de cotistas que detêm no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, nos termos do Art. 19, parágrafo primeiro, da [Instrução CVM nº 472](#), de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Nesses termos, será submetida aos cotistas, no prazo regulamentar, a seguinte deliberação:

*(i) a aprovação da substituição do índice de reajuste do valor do aluguel previsto no contrato de locação celebrado com o Locatário e nos demais contratos de locação celebrados pelo Fundo (IGP-M/FGV) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IBGE, a partir do próximo reajuste; e*

Troca Indexador **FCFL11** e **Inspcr**.



# CICLOS DE MERCADO

## FASE 1 | EXPANSÃO

- Sentimento de animação
- Vacâncias nas mínimas
- Escassez de áreas
- Demanda alta
- Muitas construções
- Preços no máximo
- Muitas entregas para daqui 2-5 anos



### **Problema:**

Os imóveis demoram anos para serem construídos. Logo, quando atingimos o pico da expansão, já é tarde demais. São várias construtoras que estão levantando os prédios quando percebem que a linha da oferta e demanda já foi cruzada.



## FASE 2 | **SOBREOFERTA**

- Demanda já sendo atendida, mas a oferta continua aumentando
- Sentimento de medo
- Preços estáveis e começando a serem reduzidos

## FASE 3 | RECESSÃO

- Demanda baixa
- Entregas ainda acontecendo
- Vacância aumentando
- O acesso ao crédito começa a reduzir
- Allowances, descontos e carências



Algumas vezes, para conseguir um novo inquilino para um espaço vago, o dono do imóvel precisa conceder alguns benefícios.

Esses benefícios são chamados de **“allowances”**. Os tipos mais comuns são carências, onde o inquilino fica um determinado período inicial sem pagar o aluguel.



## FASE 4 | **RECUPERAÇÃO**

- Sentimento de alívio
- Vacância no auge
- Não há mais entregas
- Absorção das áreas existentes
- Oferta e demanda vão se equilibrando
- Preços sobem aos poucos

FASE 2 | **SOBREOFERTA**

FASE 3 | **RECESSÃO**



FASE 1 | **EXPANSÃO**

FASE 4 | **RECUPERAÇÃO**



# **CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS FIIS**

# TIPOS DE FIIS

---

## Fundos de renda

Shopping, lajes corporativas, galpões de logística, imóveis residenciais, hospitais.



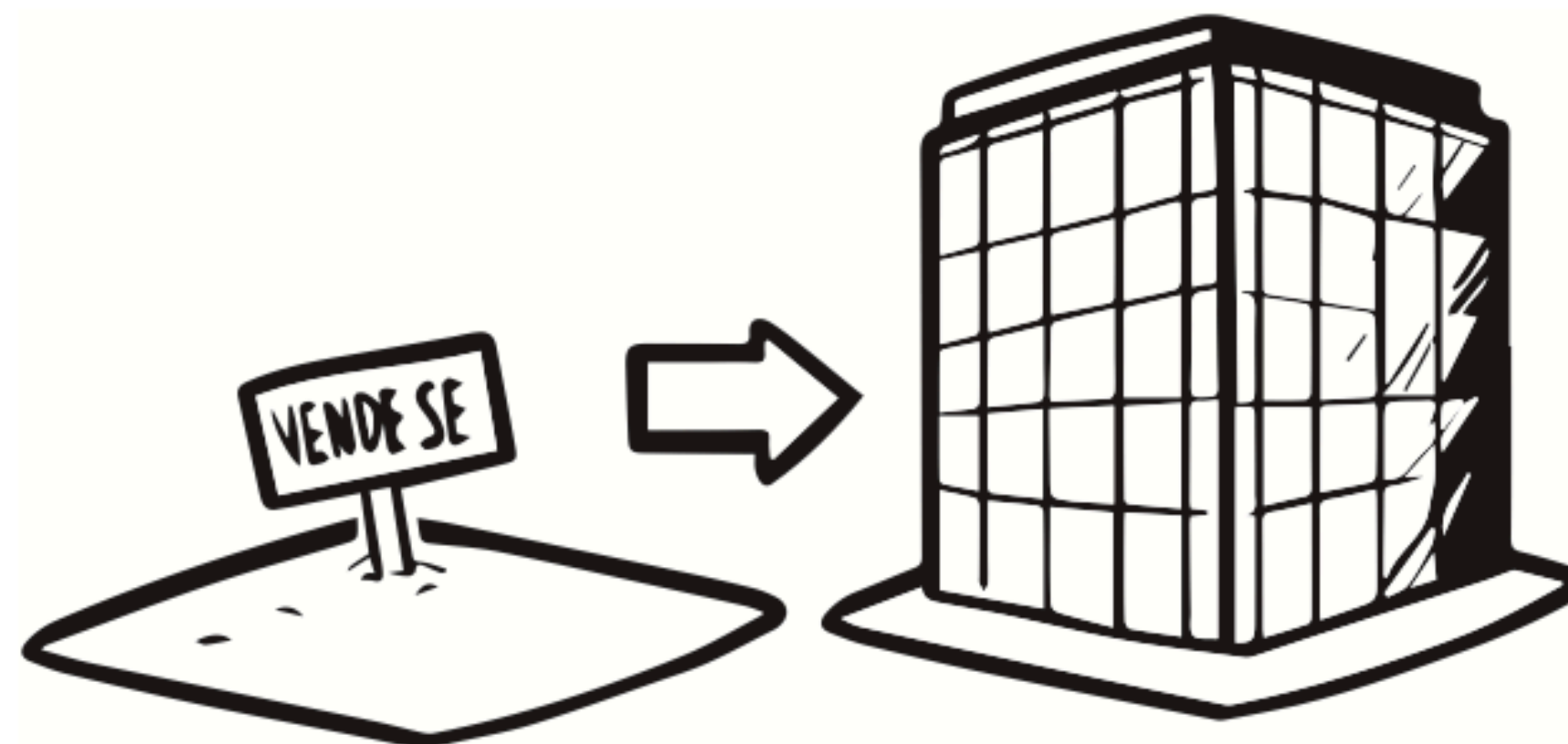
## Fundos de compra e venda

Têm o objetivo de comprar um imóvel que está com o preço baixo, mas com sinais de valorização no futuro, para vender por um preço maior (possui riscos que devem ser levado em consideração).



### Fundos de desenvolvimento

Também têm o objetivo semelhante ao Fundos de Compra e Venda, que consiste em comprar terrenos para construir e vendê-los ou alugá-los no futuro. Os riscos nesse tipo de fundo imobiliário é acontecer qualquer problema ou gerenciamento da construção.



### Fundo de recebíveis imobiliários

É conhecido também como Fundo de Papel, possui características de renda fixa, sendo uma boa opção para perfis conservadores a moderado.

### Fundos de Fundos

É indicado para quem está começando ou não quer assumir nenhuma responsabilidade para escolher ativos, pois neste tipo de fundo um gestor compra diversos fundos e monta a carteira.



### Fundos de tijolo

É o tipo de imóvel já pronto e é um dos mais procurados. Tem como objetivo adquirir as propriedades para alugar para a valorização no longo prazo. É um setor bastante diversificado.



# CUSTOS DOS **FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

- **CORRETAGEM**

Cobrada na compra e venda de cotas (esse custo é zero em algumas corretoras).

- **TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**

Retidas pelo próprio fundo para remunerar o administrador e o gestor pelas respectivas prestações de serviço.

- **TAXA DE PERFORMANCE**

Presente em alguns fundos, visa prover uma remuneração adicional ao gestor mediante o atingimento de determinado nível de performance. Normalmente, a avaliação e pagamento ocorrem semestralmente.

- **OUTROS CUSTOS**

Alguns fundos de investimentos imobiliários possuem Taxa de Consultor Imobiliário (figura que auxilia o gestor) e Taxa de Comercialização, visando gerar um rendimento adicional ao gestor por conta de intermediação de uma locação, quando esta é originada sem intermediação de terceiros.

# Custos dos fundos | Exemplo

ALZR11



## DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

**Art. 23** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de:

(a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do FUNDO e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do FUNDO, correspondente aos serviços de gestão dos Ativos do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA**, mas a ser pago ao Gestor, nos termos do §4º deste artigo; e

(c) valor variável aproximado de até 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do FUNDO, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos do §4º deste artigo.



# SUBSCRIÇÃO:

O FII, com o objetivo de levantar **dinheiro** para aquisição de um novo imóvel, ele decide captar mais recursos por meio da emissão de novas cotas.

Com isso, os antigos acionistas desse fundo ganham o direito de comprar **novas cotas e continuar com a mesma %** de participação desse FII.



## **Vantagem:**

Na maioria das vezes, o preço das novas cotas estão abaixo do valor de mercado.

PS.: Direitos de subscrição também podem ser negociados no mercado secundário (imposto de 15% sobre o valor líquido da venda).

# COMO GANHAR DINHEIRO COM FIIS

## DIVIDENDOS

Distribuição da renda gerada pelo FII

Por legislação, é obrigado a distribuir no mínimo 95% do lucro no semestre.

**Usualmente**, os gestores realizam distribuições mensais.

Isenção de IR sobre dividendos é válida para pessoa física desde que três premissas sejam atendidas concomitantemente:

**Fundo deve ter:** no mínimo 50 cotistas; cotas negociadas na Bolsa ou mercado de balcão organizado; Cotista beneficiado não pode deter mais do que 10% das cotas do fundo.



# EFEITO BOLA DE NEVE

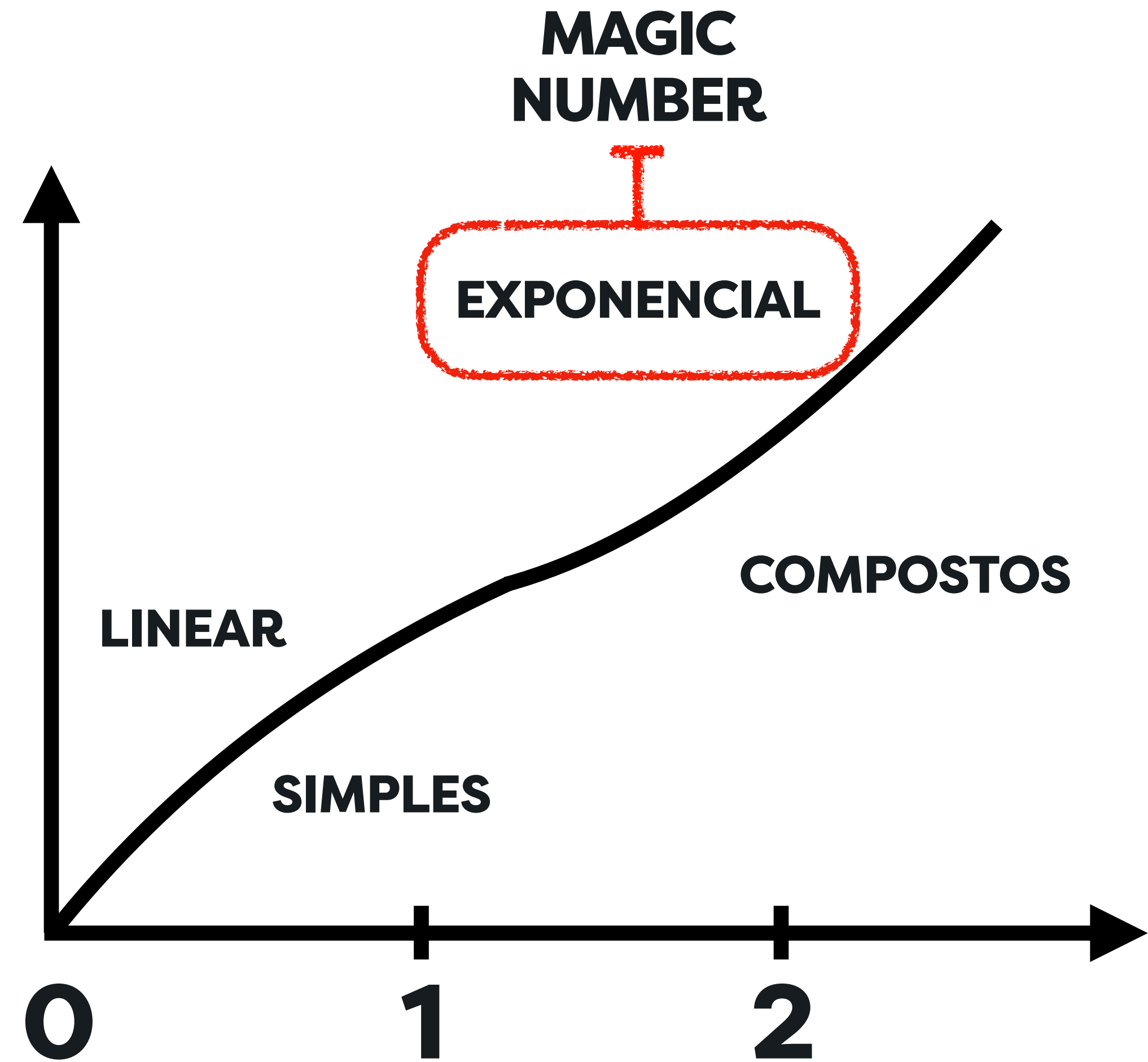
Acelerando o crescimento  
do bolo com o  
reinvestimento dos  
dividendos.

Ex.: Investimento inicial de  
R\$ 10 mil e aportes mensais  
de R\$ 400 no HGLG11 de  
14/1/2011 até 8/4/2022.



# MAGIC NUMBER

Preço da cota/dividendo







Digamos que o **seu filho nasceu** e você decide guardar uma grana pra ele;

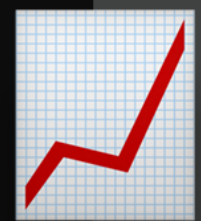


Você tem **R\$24.000,00** e decide comprar **cotas** de um FII.



O fundo que você escolhe tem um preço de **R\$120,00** por cota.  
Logo, você consegue comprar **200 cotas**

Premissas:



- Rentabilidade do fundo de **6% ao ano** (usamos esse valor por ter sido o rendimento médio anual do IFIX desde sua criação)
- DY médio de **0,7%** ao longo dos anos

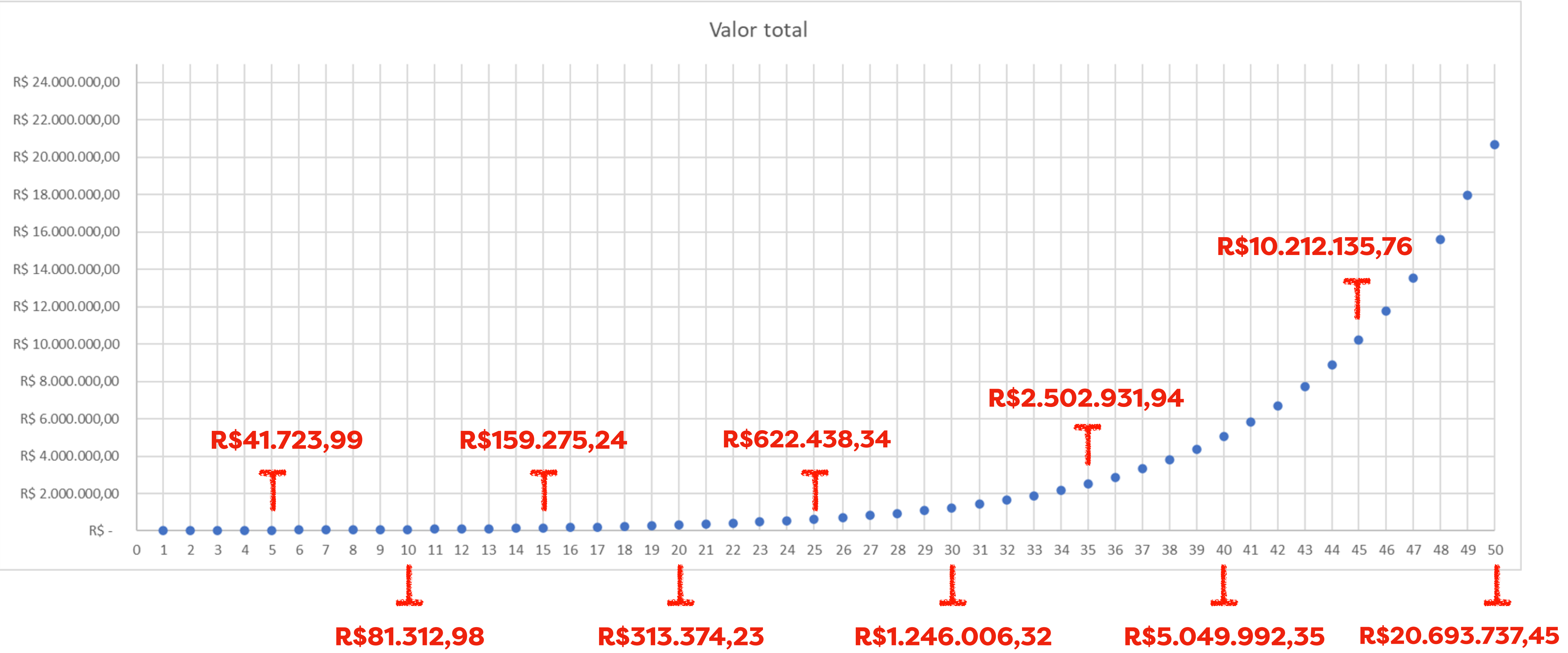
Quanto o seu filho teria  
acumulado ao longo dos anos sem  
fazer **nenhum novo aporte**  
(apenas reinvestindo os  
dividendos)?





# PROJEÇÃO

**PS.:** É preciso entender que esse valor será reajustado pela inflação. 20 milhões daqui 50 anos não valerão o mesmo tanto que os mesmos 20 milhões nos dias de hoje.



# GANHO DE CAPITAL

Valorização da cota do mercado

**Fato Gerador:** venda com ganho de capital.

**Prejuízos** podem ser compensados.

**Alíquota IR:** 20% sobre o ganho de capital.

Não há **valor mínimo** para gatilho da cobrança (diferentemente de como ocorre com ações).

Cotista deve recolher o **Darf** até o último dia do mês seguinte (como ocorre com ações).



# TRIBUTAÇÃO DOS FIIS



**Má notícia:** imposto de 20% sobre o lucro caso venda (não tem limite mínimo de R\$20K como nas ações).



**Boa notícia:** dividendos isentos de imposto de renda.

# DARF | PASSO A PASSO

1

Calcule o **valor** da DARF

2

Acesse o **Sicalc**

3

Emita a DARF no valor a ser pago com o **código 6015**  
(IRPF – Ganhos Líquidos em Operações em Bolsa)

4

**Pague** a DARF



## **Importante:**

o DARF deve ser emitido e pago mensalmente. A data-limite é o último dia útil do mês subsequente ao das operações.



# DARF | PASSO A PASSO

1

Calcule o **valor** da DARF

Imagine que você vendeu 15 mil reais de um fundo imobiliário...

Preço de compra do FII: R\$100,00

Número de cotas: 100

Preço total de compra: R\$10.000

Lucro: R\$15.000 - R\$10.000 = **R\$5.000**

Valor da DARF (20% sobre o lucro) = R\$5.000 \* 20% = **R\$1.000**

# DARF | PASSO A PASSO

2

Acesse o **Sicalc**

1. Pesquise por "Sicalc" no Google e entre no primeiro link do governo.
2. No site, busque por "preenchimento rápido"
3. Preencha seus dados pessoais:



The screenshot shows a web form for quick data entry. At the top, there are three radio buttons for user type: **Pessoa Física** (selected), **Pessoa Jurídica**, and **Estrangeiro**. Below these are two required fields, each marked with an asterisk: **CPF** and **Data de Nascimento**, each with an adjacent text input box. Further down is a checkbox labeled **Sou humano** next to the hCaptcha logo and the text **hCaptcha** with links for **Privacidade** and **Termos e Condições**. At the bottom, there are three buttons: **Continuar** (disabled), **Limpar** (active), and **Retornar** (active).

# DARF | PASSO A PASSO

3

Emita a DARF no valor a ser pago com o **código 6015**  
(IRPF – Ganhos Líquidos em Operações em Bolsa)

- 6015 - 01 - IRPF - Ganhos Líquidos em Operações em Bolsa - IRPF - GANHOS LIQ OPER BOLSA
- Passível de pagamento exclusivamente por pessoa física
- O período de apuração é mensal (ME) e inicia-se em 01/01/1995
- Informe a data no formato MM/AAAA (mês e ano)
- O valor total não pode ser inferior a R\$10,00.

\* Data de Consolidação 27/07/2022

Tipo do Período de Apuração ME - a partir de janeiro de 1995

\* Período de Apuração 07/2022

Número de Referência

Principal

\* Data de Vencimento 31/08/2022

\* Valor do Principal 1.000,00

Sel	Receita	Período de Apuração	Data de Vencimento	Data de Consolidação	Valor Principal	Valor Multa Mora	Valor Juros	Valor Total
-----	---------	---------------------	--------------------	----------------------	-----------------	------------------	-------------	-------------

Calcular

Emitir Darf

Utilizar o e-Arrecada

Excluir

Relatório

Salvar Trabalho

Limpar

Retornar



# DARF | PASSO A PASSO

3

**Pague** o DARF

Pague o boleto gerado.



# COMO COMPRAR SEU PRIMEIRO FUNDO IMOBILIÁRIO

1

## CASO AINDA NÃO TENHA CONTA EM CORRETORA, DEVERÁ ABRIR UMA

Há opções que oferecem taxa de corretagem zero para negociar cotas de FIs.

2

## VOCÊ USARÁ O HOME BROKER, ASSIM COMO FAZ COM AÇÕES

Apesar de FIs terem estrutura de fundos, você negocia as cotas de FIs como negocia ações, inclusive com liquidação financeira em D+2.

3

## LOTE PADRÃO

Enquanto para ações o lote padrão é de 100 unidades, para FIs o lote padrão é de apenas 1 unidade. Justamente por isso, é possível realizar investimentos com valores pequenos, em alguns casos, inferiores a R\$ 100.

# NA PRÁTICA | COMPRANDO UM FIIS

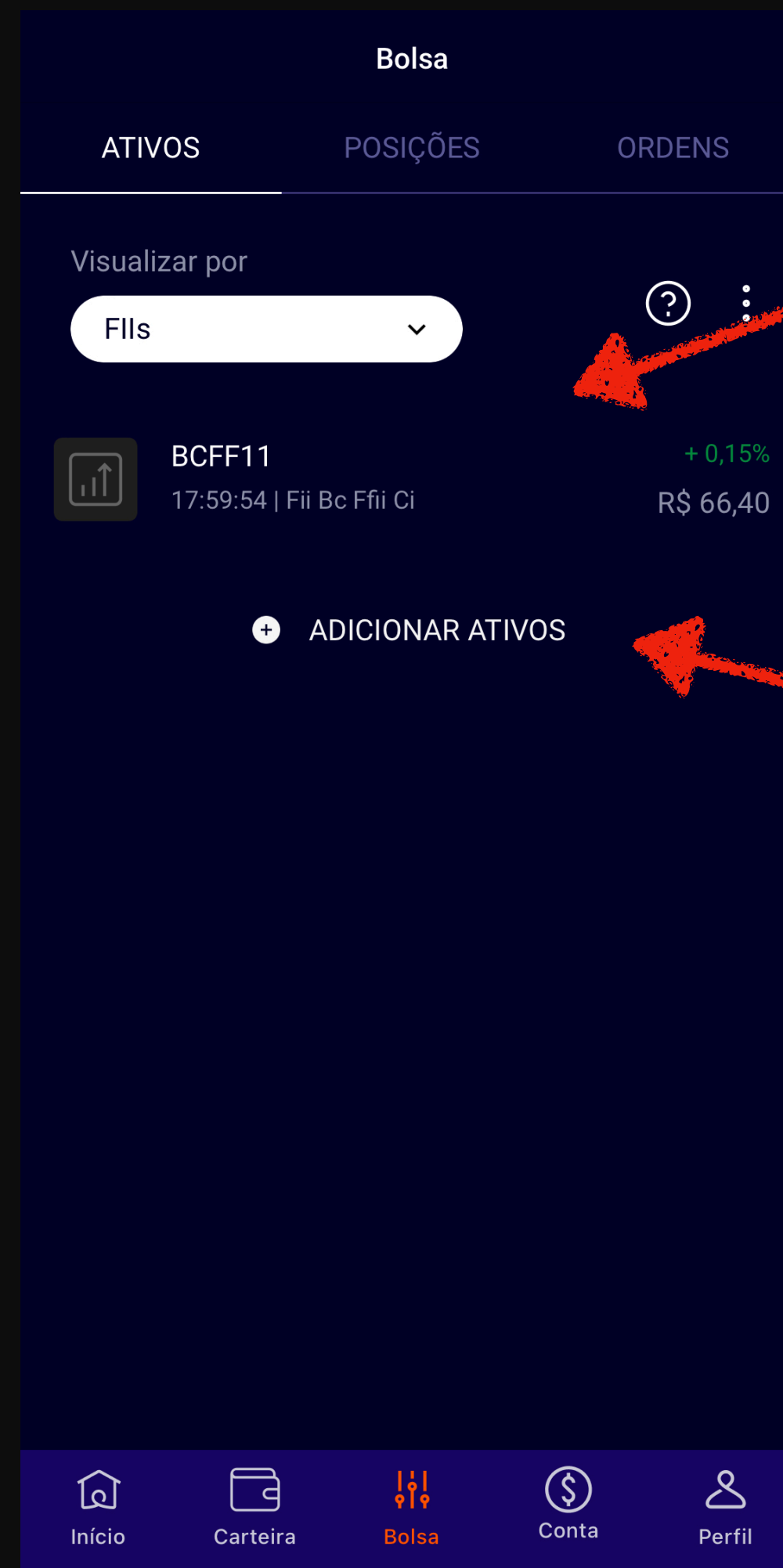
Abra sua corretora e  
clique em **bolsa**.





# NA PRÁTICA | COMPRANDO UM FIIS

Selecione o ativo que deseja comprar, ou adicione um novo.



# NA PRÁTICA | COMPRANDO UM FIIS

Clique em **negociar**.



# NA PRÁTICA | COMPRANDO UM FIIS

Selecione a **quantidade** de cotas desejada.

Ps.: O preço de compra vai ser definido automaticamente, conforme o valor de mercado

<

Ordem limitada

?

⚙

BCFF11

Variação  
+ 0,15%

Último  
R\$ 66,40

Hora  
17:59:54

Ordem limitada

▼

☰

Qtd	Compra	Venda	Qtd
124	66,39	66,40	65
2	66,39	66,48	7
1	66,39	66,55	31
1	66,39	66,55	10
15	66,39	66,57	501
2	66,39	66,57	3
2	66,38	66,57	2

COMPRAR

VENDER

Quantidade

—

1

+

Preço de compra

66,40

Valor estimado

IR PARA RESUMO DE COMPRA



# NA PRÁTICA | COMPRANDO UM FIIS

**Confira** as informações e envie a ordem de compra.

<

Resumo

Confirme se as informações de compra estão corretas:

Quantidade

1

Preço de compra

66,40

Valor estimado

R\$ 66,40

Validade

Hoje

Ativo

BCFF11

Enviar ordem de compra

**INDICADORES**

**INDICADORES**

# DIVIDEND YIELD (DY)

## DIVIDEND YIELD (%)

**Percentual de retorno** obtido através do rendimento.  
Expresso pela relação: **Dividendo (R\$) / Valor da cota (R\$)**

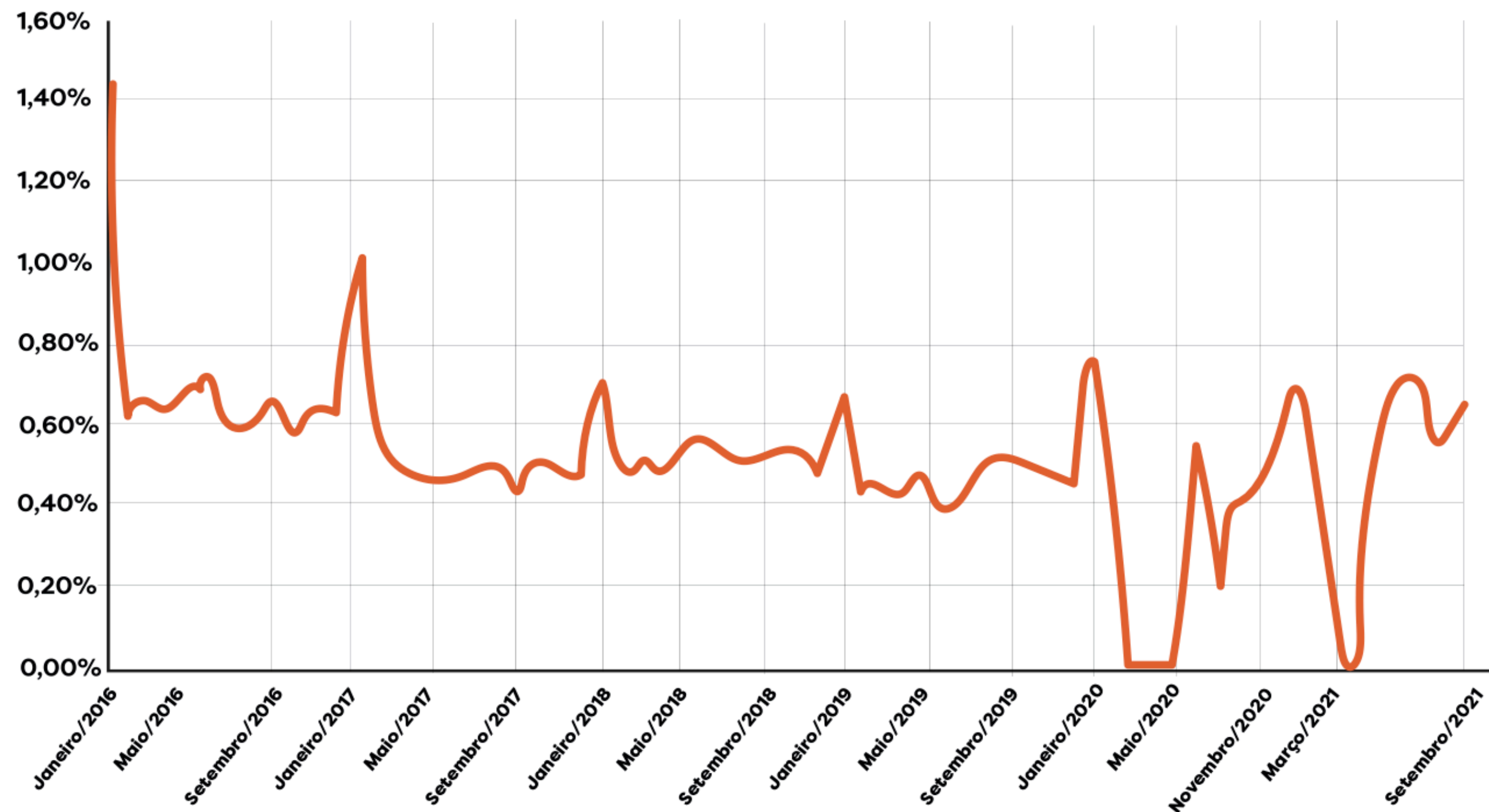
Se a cota de um determinado fundo está custando R\$ 100,00 e o fundo te pagou R\$1,00 nesse mês, significa que o fundo tem um DY (Dividend Yield) de 1% ao mês.

**PS.:** É importante analisar o histórico de dividendos do fundo, assim, você entende a estabilidade desses proventos e elimina a possibilidade de comprar um fundo que paga dividendos de forma não recorrente.



# OBSERVE O DY DESSE FUNDO ABCP11:

## DIVIDEND YIELD



O FUNDO ABCP11 ADMINISTRA UM ÚNICO SHOPPING NA REGIÃO DO ABC.

Esse FII teve um rendimento razoavelmente estável até o começo do ano de 2020. Porém, durante a crise, seu rendimento caiu drasticamente.

Isso aconteceu pois o fundo imobiliário em questão era um fundo de Shoppings, e durante a pandemia, sua vacância aumentou e o fundo não conseguiu distribuir normalmente os proventos.

# P/VP

## **P/VP**

Preço/Valor Patrimonial, também conhecido por Price to Book (P/B). Métrica que compara o valor da cota no mercado (P) com seu valor patrimonial ou contábil (VP).

## **P/VP > 1**

Mercado está operando com ágio ou prêmio, ou seja, pagando pela cota um valor acima de seu valor patrimonial.

## **P/VP < 1**

Mercado está operando com deságio ou desconto, ou seja, pagando pela cota um valor abaixo de seu valor patrimonial.

A depender do contexto, isso pode ser uma oportunidade para o investidor, mas lembre-se que você NUNCA deve olhar para apenas um indicador isoladamente.

Um fundo pode estar com um P/VP abaixo de 1 por algum problema estrutural ou até mesmo uma crise mais séria com a gestora.

# EXEMPLO

## Relatório de Avaliação | BTS Coca-cola Femsa Brasil

### ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FII

**Finalidade da Avaliação:** Estimativa do valor de mercado para Compra e Venda

**Metodologia(s):** Método Comparativo de Dados de Mercado;  
Método da Renta – Fluxo de Caixa Descontado;

**Data da Avaliação:** Julho de 2021

**Data da Vistoria:** 17 de junho de 2021

**Descrição da Propriedade:**

Área Construída Total:	12.753,00 m <sup>2</sup>
Ano de Construção:	2021
Tipo de Construção:	Concreto Pré Moldado, piso de alta resistência e cobertura metálica com isolamento termoacústico
Número de Galpões:	1
Área do Terreno:	36.740,00 m <sup>2</sup>
Formato:	Retangular
Zoneamento:	Zona de Reestruturação Urbana - Eixo Tamanduateí



**Valor de Mercado para Venda:** De acordo com os indícios de mercado e da região na qual o imóvel está inserido, concluímos que o valor do imóvel na data de julho de 2021, é de:

**R\$ 118.200.000,00**  
**(CENTO E DEZOITO MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)**

→ **Resultado da Avaliação**



**Atenção:**

Esse é o valor patrimonial de apenas um ativo desse fundo. O valor patrimonial do fundo equivale a soma de todos os seus ativos.

# LIQUIDEZ

É o **volume diário negociado pelo FII**. Quanto maior, mais líquido é o fundo e, por conseguinte, mais justa tende a ser sua precificação pelo mercado. Importante não olhar dias isolados, utilize médias de 30 a 90 dias.

# EXEMPLO LIQUIDEZ

HCR11						
FDO INV IMOB - FII HOSPITAL DA CRIANÇA						
R\$ 230,00 -1,67%						
Liquidez Diária	Último Rendimento	Dividend Yield	Patrimônio Líquido	Valor Patrimonial	Rentab. no mês	P/VP
215 negociações	R\$ 4,98	0,88%	R\$ 51,8 mi	R\$ 259,05	-17,35%	0,89

MXRF11						
MAXI RENDA FDO INV IMOB - FII						
R\$ 9,82 +0,10%						
Liquidez Diária	Último Rendimento	Dividend Yield	Patrimônio Líquido	Valor Patrimonial	Rentab. no mês	P/VP
349.590 negociações	R\$ 0,10	1,03%	R\$ 2,3 bi	R\$ 10,19	-1,31%	0,96

O **risco de liquidez** está presente quando um investidor compra ativos com pouco volume de negociação.

Nesses casos, podem existir diferenças significativas entre as ofertas de compra e venda no pregão e isso pode fazer com que o vendedor tenha que vender por um preço um pouco abaixo do mercado.



# CAP RATE

**Métrica que indica a área disponível para locação no FII**, pode ser expressa em m<sup>2</sup> o como percentual do total da ABL do fundo. Além de observar o número, é fundamental entender como essa vacância é composta e há quanto tempo os espaços estão disponíveis.

# EXEMPLO DE APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÃO DE CAP RATE

## Fato Relevante VISC11

Nos termos do [Fato Relevante divulgado em 03 de agosto de 2021 \("Fato Relevante Anterior"\)](#), na data de hoje, o Fundo conclui a aquisição, de forma direta e indireta, dos seguintes shoppings centers:

- i) 21,4995% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, MT.
- ii) 49,0% do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho, RO.
- iii) 40,0% do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro, RJ.
- iv) 100% do North Shopping Maracanaú, localizado em Maracanaú, CE.

Desta forma, a partir desta data o Fundo passa a ter o direito ao recebimento integral dos resultados em regime caixa dos shoppings referentes às frações imobiliárias adquiridas. Cabe lembrar que, conforme informando no Fato Relevante Anterior, a transação conta com uma estrutura de garantia de NOI mensal em regime caixa pelo vendedor até dezembro de 2023, limitado ao total de R\$ 20 milhões no acumulado do período, obedecendo os valores da tabela abaixo:

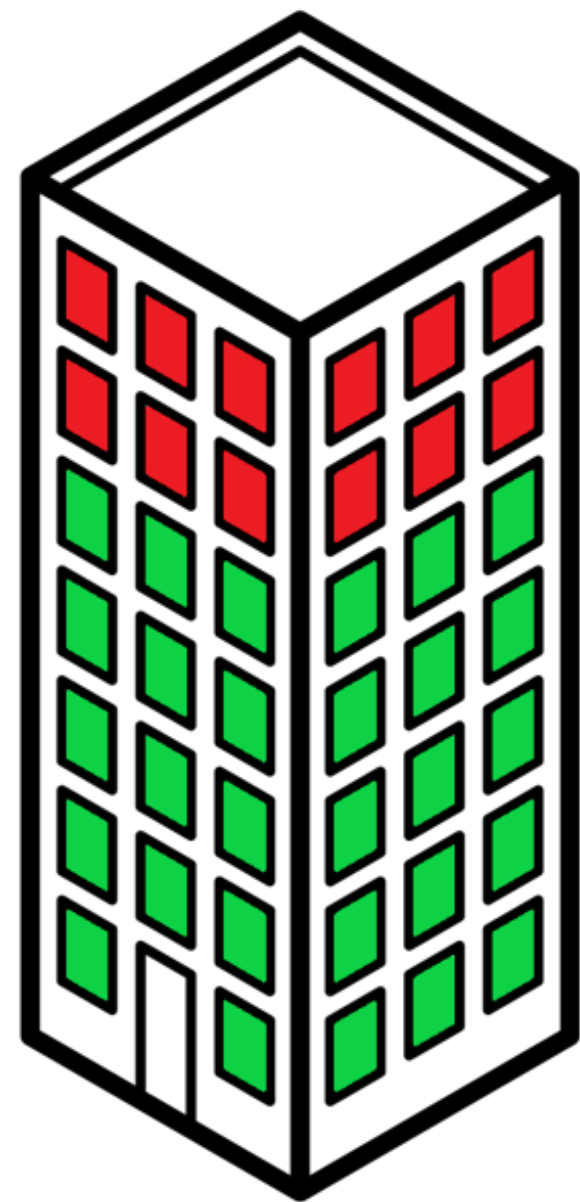
Valor Mensal Garantido	Período
R\$ 3.737.000,00	Nos meses do ano de 2021 a partir da conclusão da transação
R\$ 3.820.000,00	De janeiro a dezembro do ano de 2022
R\$ 3.877.000,00	De janeiro a dezembro do ano de 2023

Considerando as projeções da administradora dos shoppings para os ativos a serem adquiridos, o *cap rate* estimado da transação é de 8,0% para os próximos 12 meses, e considerando apenas a garantia mínima de NOI, o *cap rate* seria de 6,9%. Adicionalmente, a gestora estima que a transação irá gerar uma taxa interna de retorno (TIR) de 15,1% ao ano.

Fonte:  
**Fato Relevante VISC11**  
(27/09/2021)

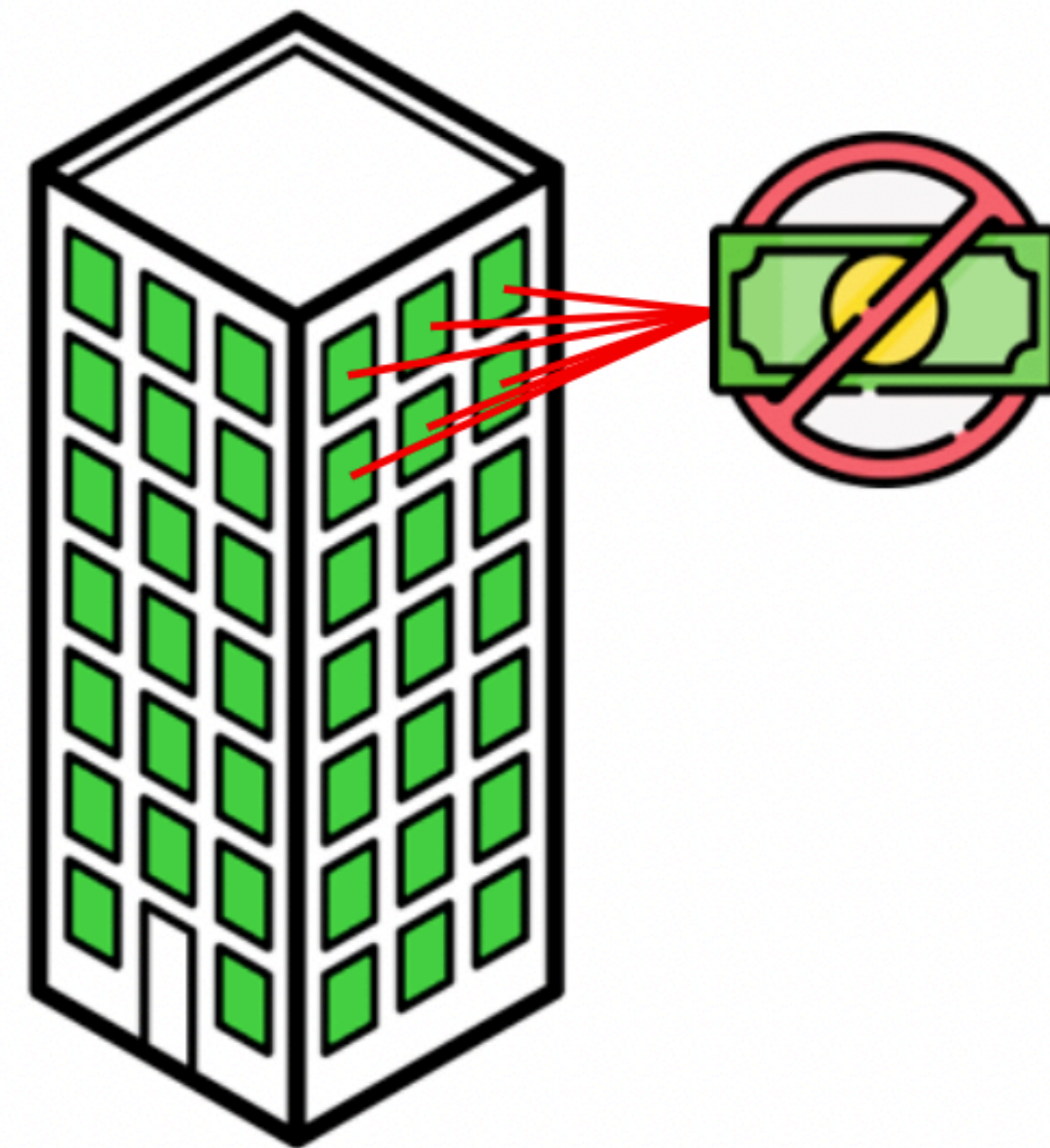


# VACÂNCIA FÍSICA



VS.

# VACÂNCIA FINANCEIRA





**VACÂNCIA  
FÍSICA**

**X**

**VACÂNCIA  
FINANCEIRA**

$$\text{VACÂNCIA FÍSICA} = \frac{10.000}{50.000} = 0,20 = \mathbf{20\%}$$

ABL **vaga** do fundo

ABL **total** do fundo

$$\text{VACÂNCIA FINANCEIRA} = \frac{(80 \times 10.000)}{(100 \times 50.000)} = \frac{800.000}{5.000.000} = 0,16 = \mathbf{16\%}$$

Valor médio de locação (R\$/m<sup>2</sup>) da **ABL vaga** do fundo.

Valor médio de locação (R\$/m<sup>2</sup>) de **toda a ABL** do fundo.

**COMO FILTRAR OS FIIS  
COM OS MELHORES  
INDICADORES?**



**ABRE O CHAT  
MARCELÃO.**