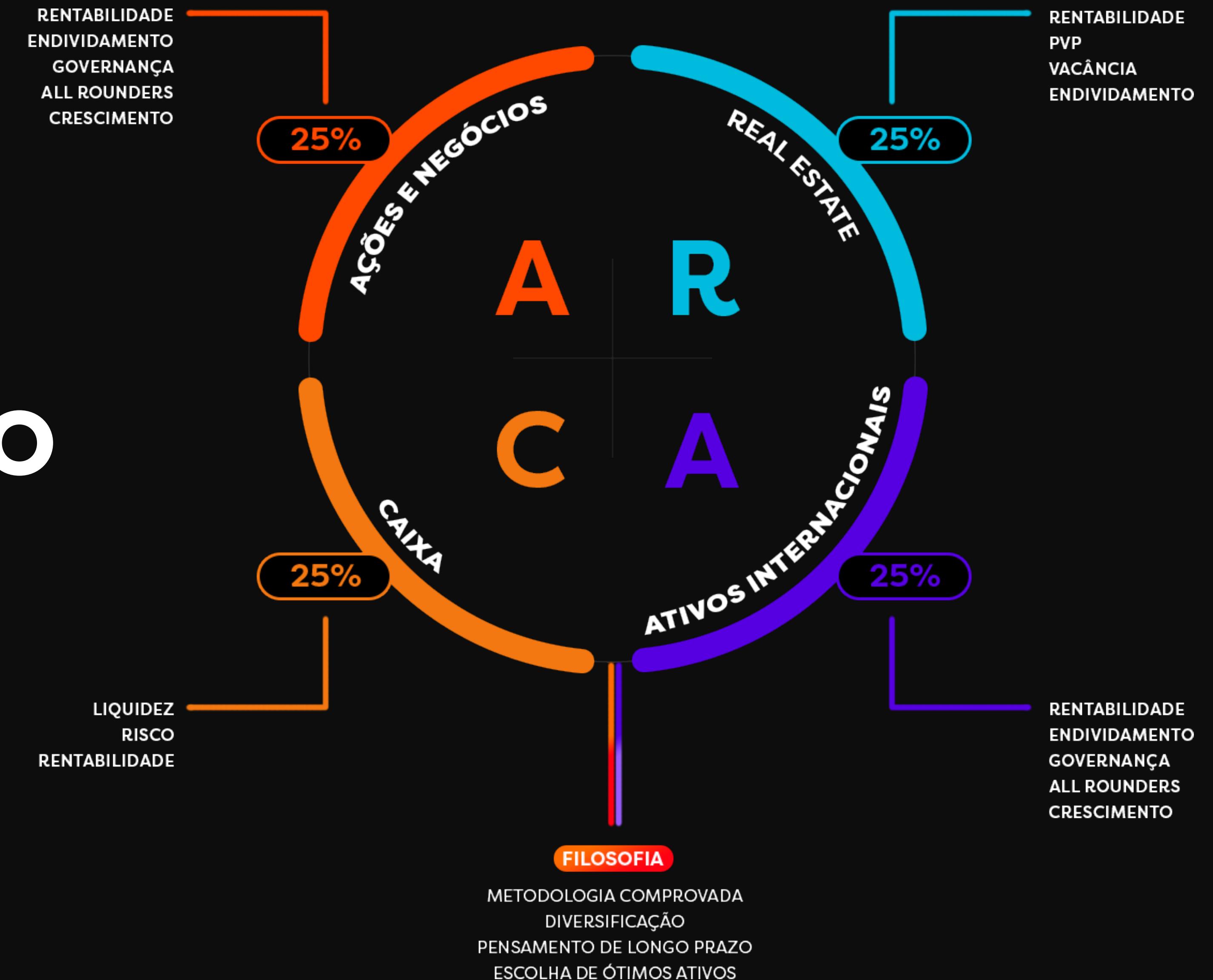


MENTORIA

DO MILÃO
MILHÃO 4.0

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

RECAPTULANDO A ARCA.

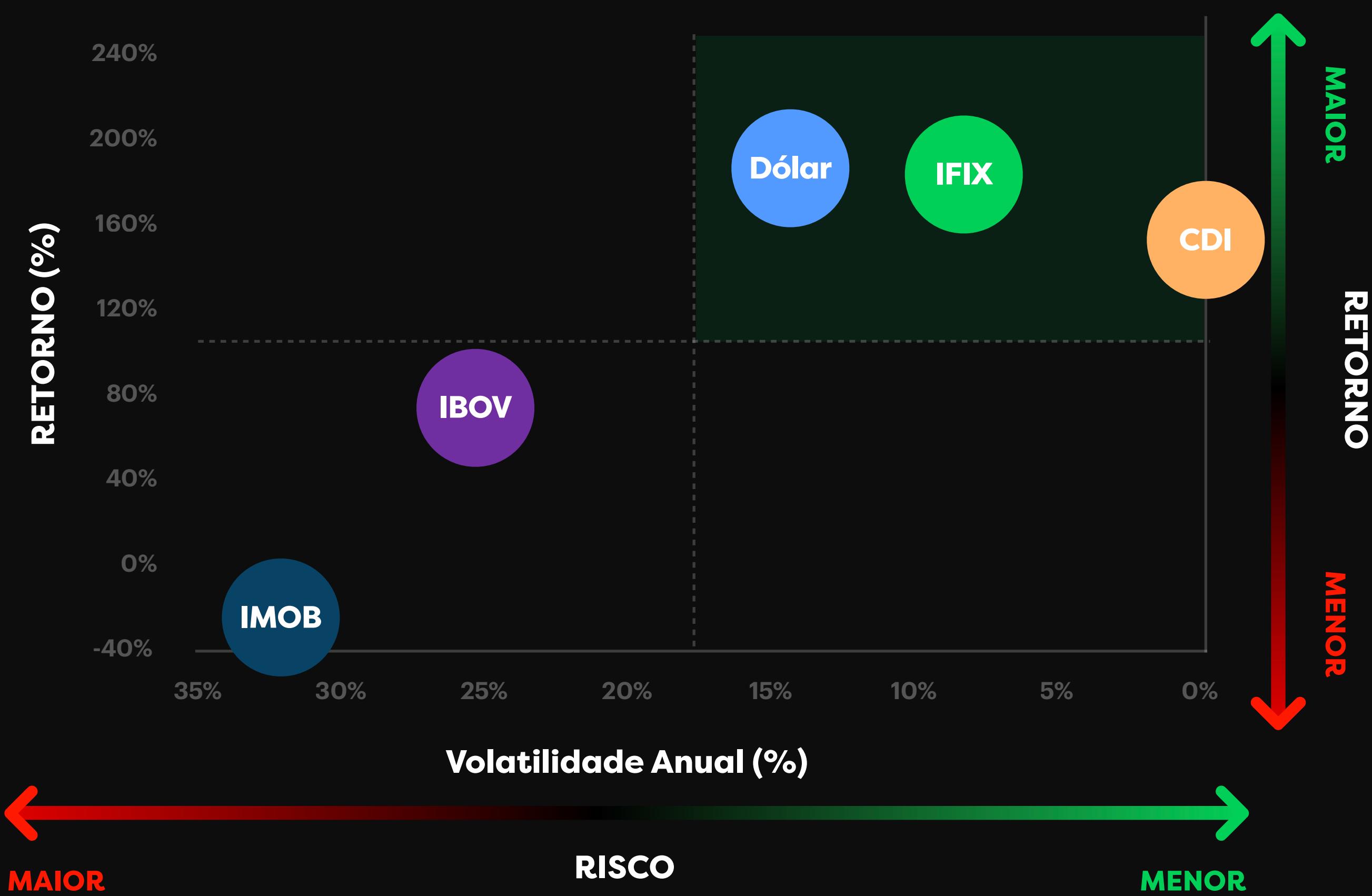


QUAL O PRÓXIMO PASSO: AÇÕES OU FIIS?



RISCO vs. RETORNO

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

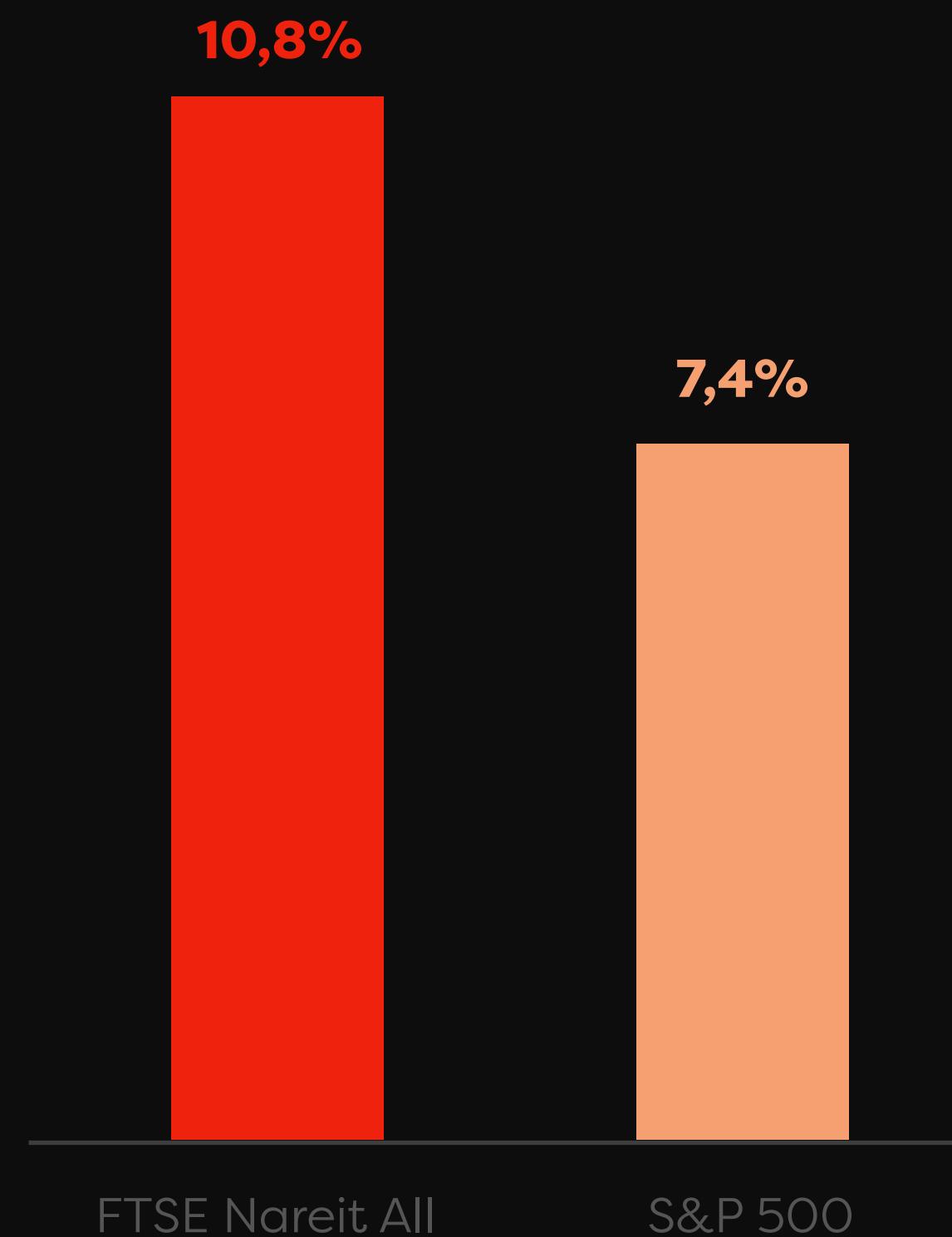


Volatilidade

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...

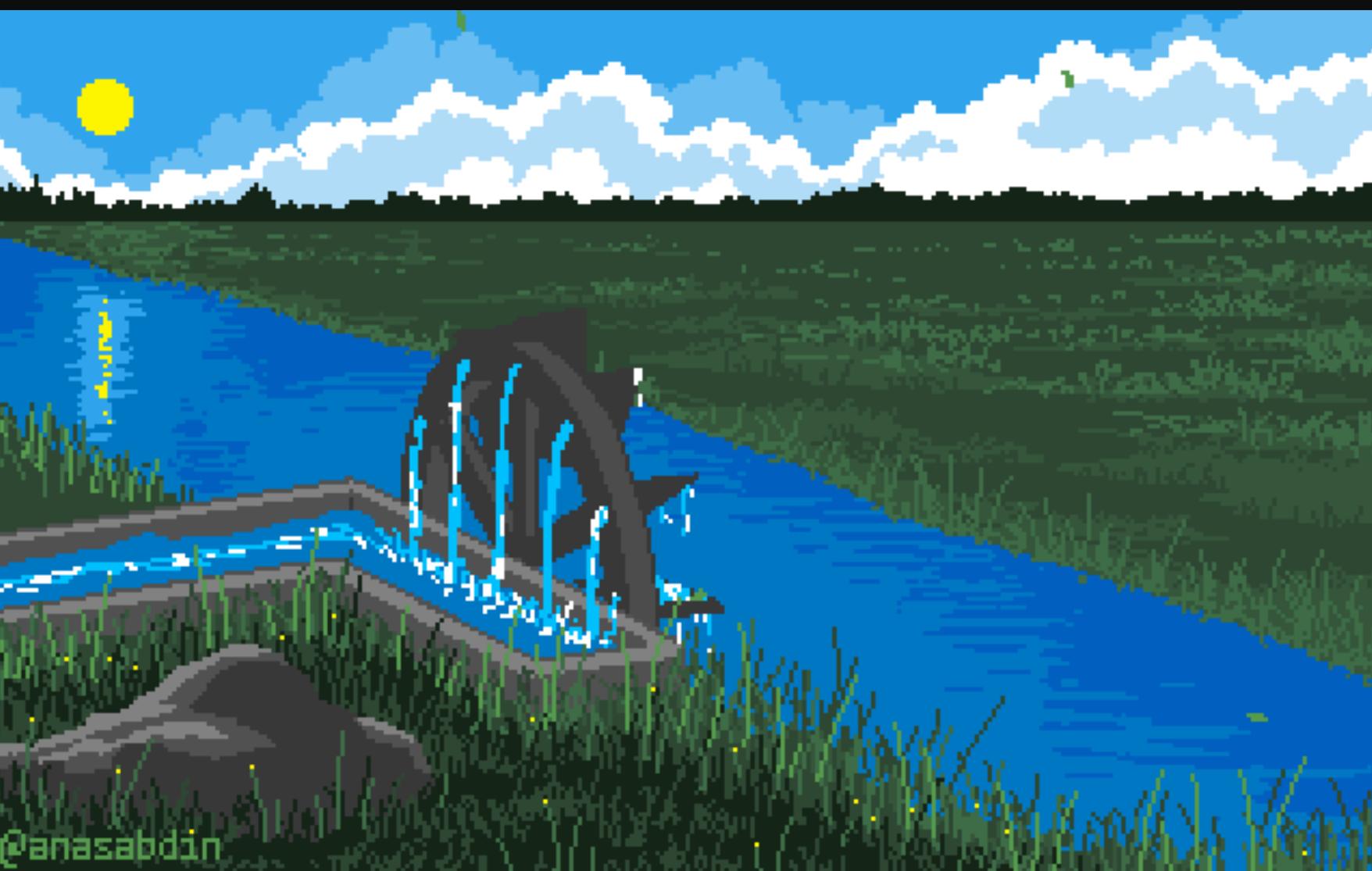
1. A comida era abundante.
2. Tinham muitas terras para poucas pessoas.
3. Os povos não tinham necessidade de se instalar em um mesmo lugar (nômades)
4. Isso fazia com que os homens não dessem tanto valor às terras.



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.

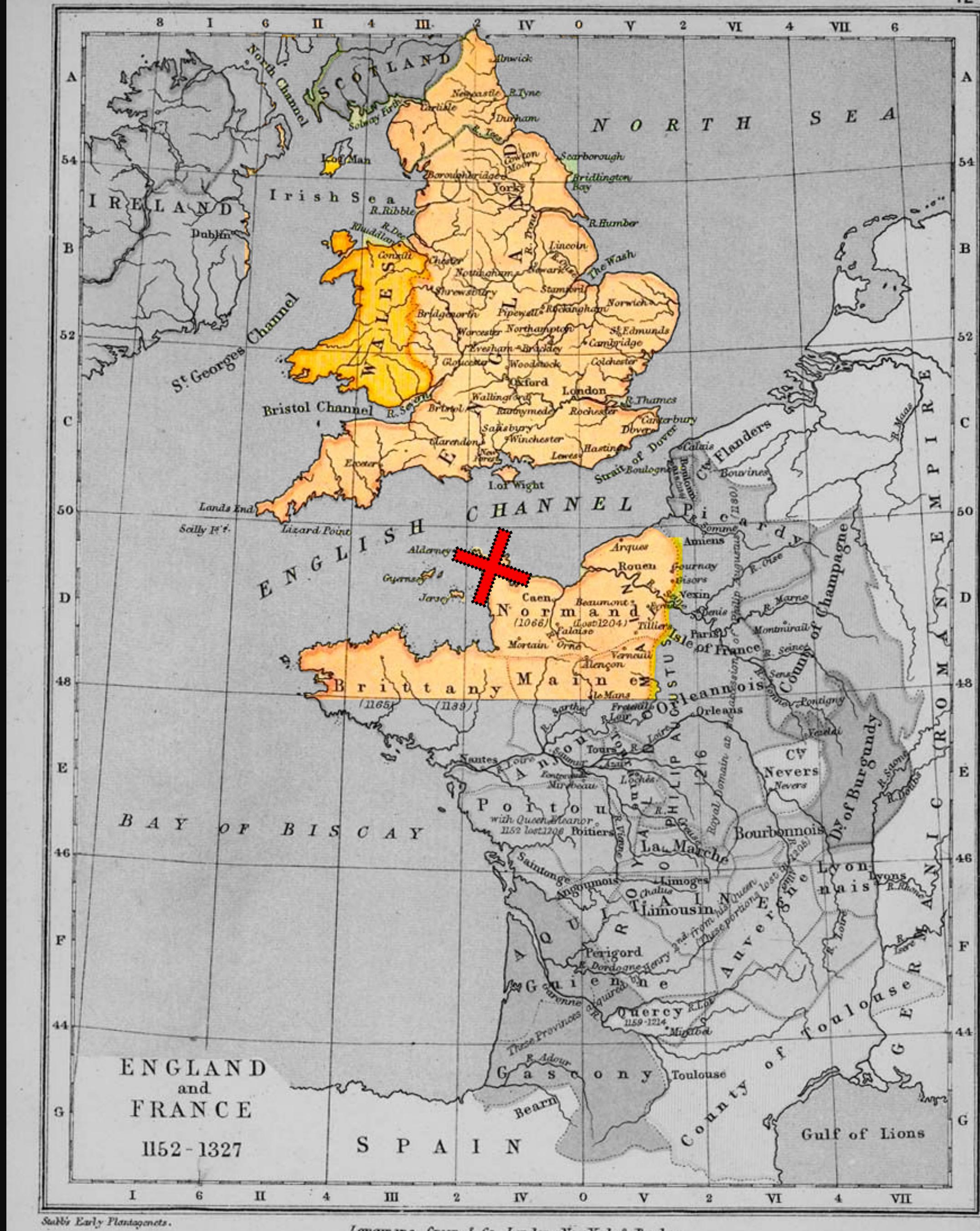
Afinal de contas, seria muito mais prático para um agricultor ter sua terra próximo ao rio do que tê-la muito distante.

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.

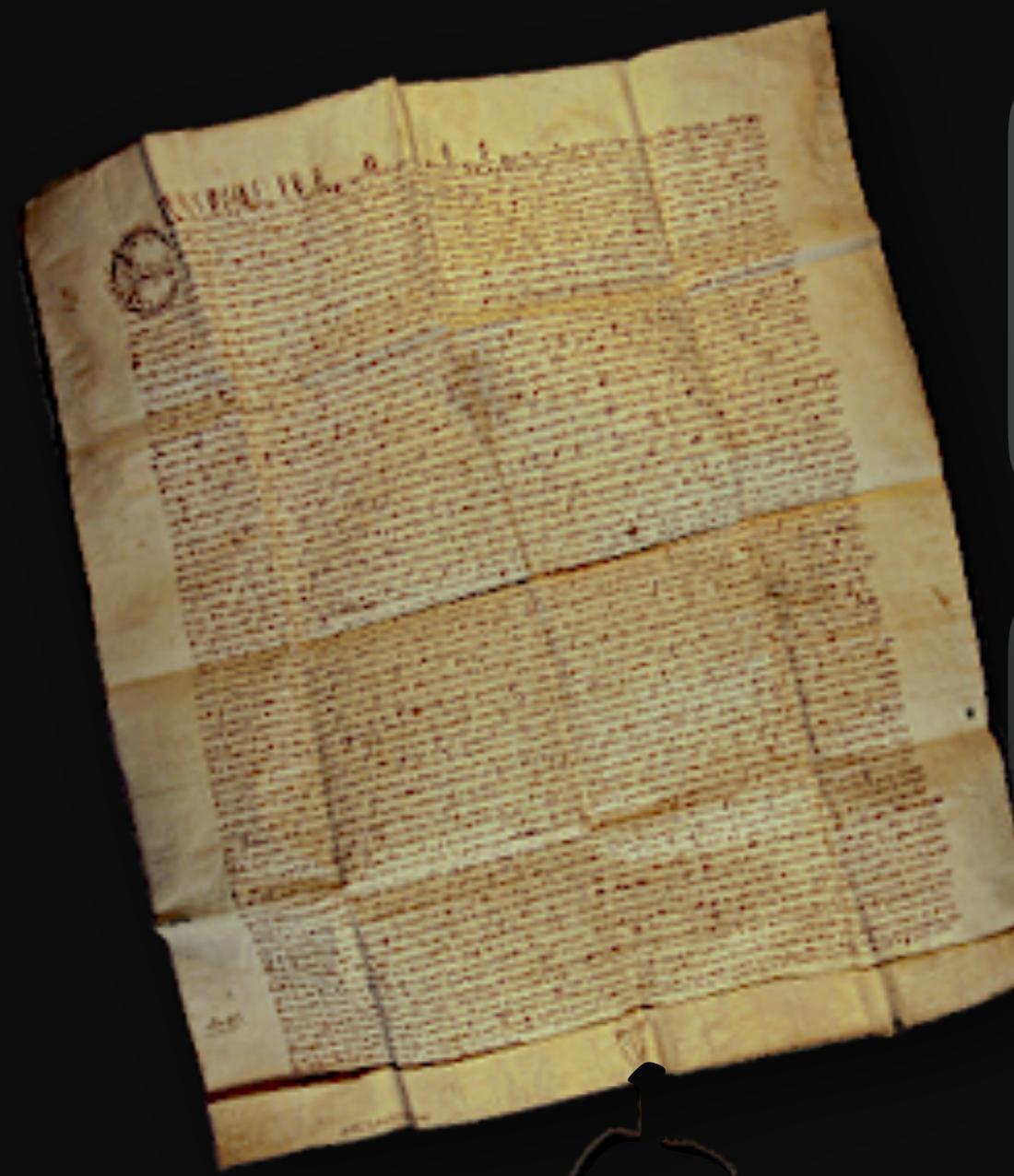


OS NOBRES DA REGIÃO DA NORMANDIA

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.

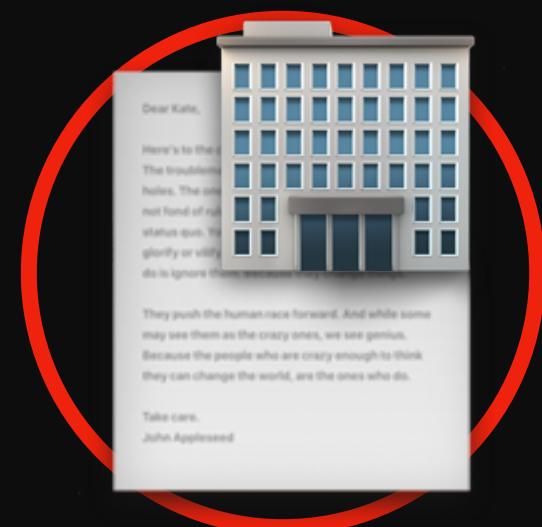


EXISTEM DUAS PRINCIPAIS FORMAS DE INVESTIR EM IMÓVEIS:



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 homepage of the fiis.com.br website. The header features the logo 'fiis.com.br' with a stylized building icon. The navigation menu includes 'Atualizações', 'Notícias', 'Artigos', 'FIIs', 'Gratuito', 'Aproveite', 'Cadastrar', 'Entrar', and a search icon. A yellow banner across the top reads 'FIIs Notícias'. Below the banner, the breadcrumb navigation shows 'Home > Notícias > ALZR11 finaliza aquisição de ativo locado pela Coca-Cola FEMSA'. The main headline is 'ALZR11 finaliza aquisição de ativo locado pela Coca-Cola FEMSA'. A subtext below the headline reads: '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**.



GESTOR

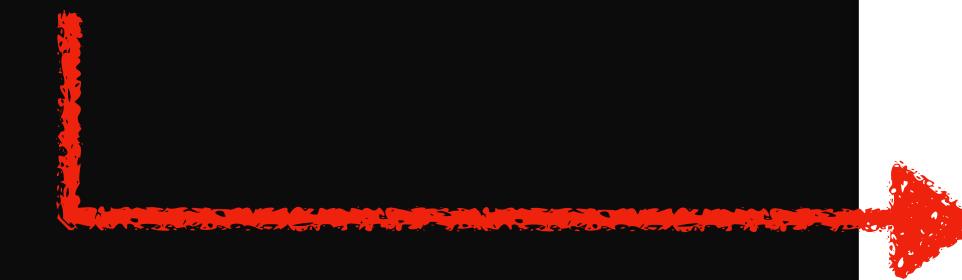
Responsável por **gerir o patrimônio do fundo**, ou seja, comprar e vender ativos conforme a política de investimentos.

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

TIPOS DE GESTÃO
ATIVA × PASSIVA

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	\$
Processo de compra e venda	
Rendimento mensal	
Ganho de capital	
Liquidez	
Venda fracionada	
Risco	
Gestão	

Baixo valor mínimo de aplicação 

Investimento elevado

Simples e totalmente digital 

Complexo e majoritariamente analógico

Isento de IR¹ 

Tributado conforme IRPF

Tributado conforme IRPF 

Há possibilidade de isenção

Bom nível 

Baixa liquidez

Sim 

Se constituído sob forma de condomínio pro indiviso

Diversificado 

Concentrado

Profissional e especializada 

Individual

¹ 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

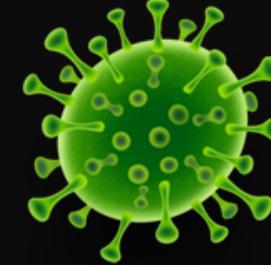
O MERCADO DE LOCAÇÃO UTILIZA BASICAMENTE DOIS ÍNDICES DE INFLAÇÃO PARA CORRIGIR ANUALMENTE OS CONTRATOS:

IPCA

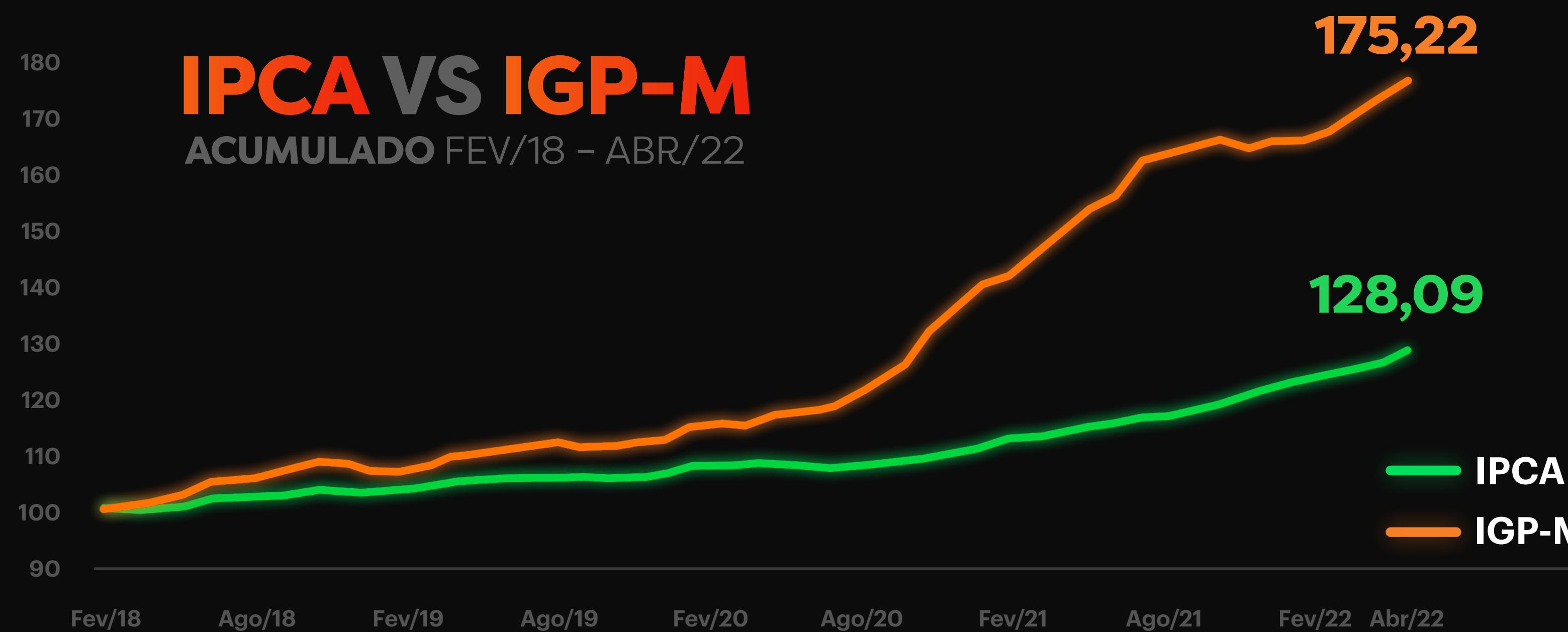
CALCULADO PELO IBGE

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 (IGPM/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 **Insper**.**

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



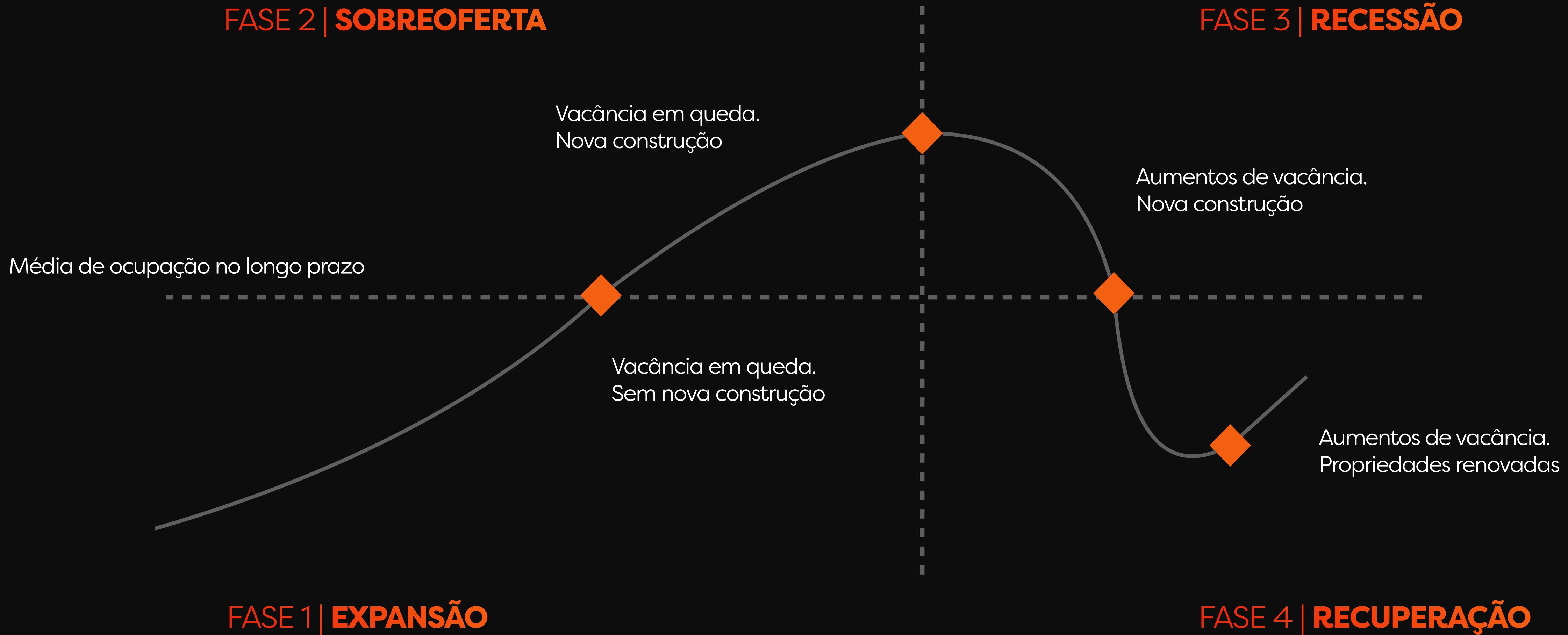
Algumas vezes, para conseguir um novo inquilino para um espaço vago, o dono do imóvel precisa conceder alguns benefícios.

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**



CARACTERÍSTICAS **GERAIS DOS FIIS**

TIPOS DE FIIS

Fundos de renda

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

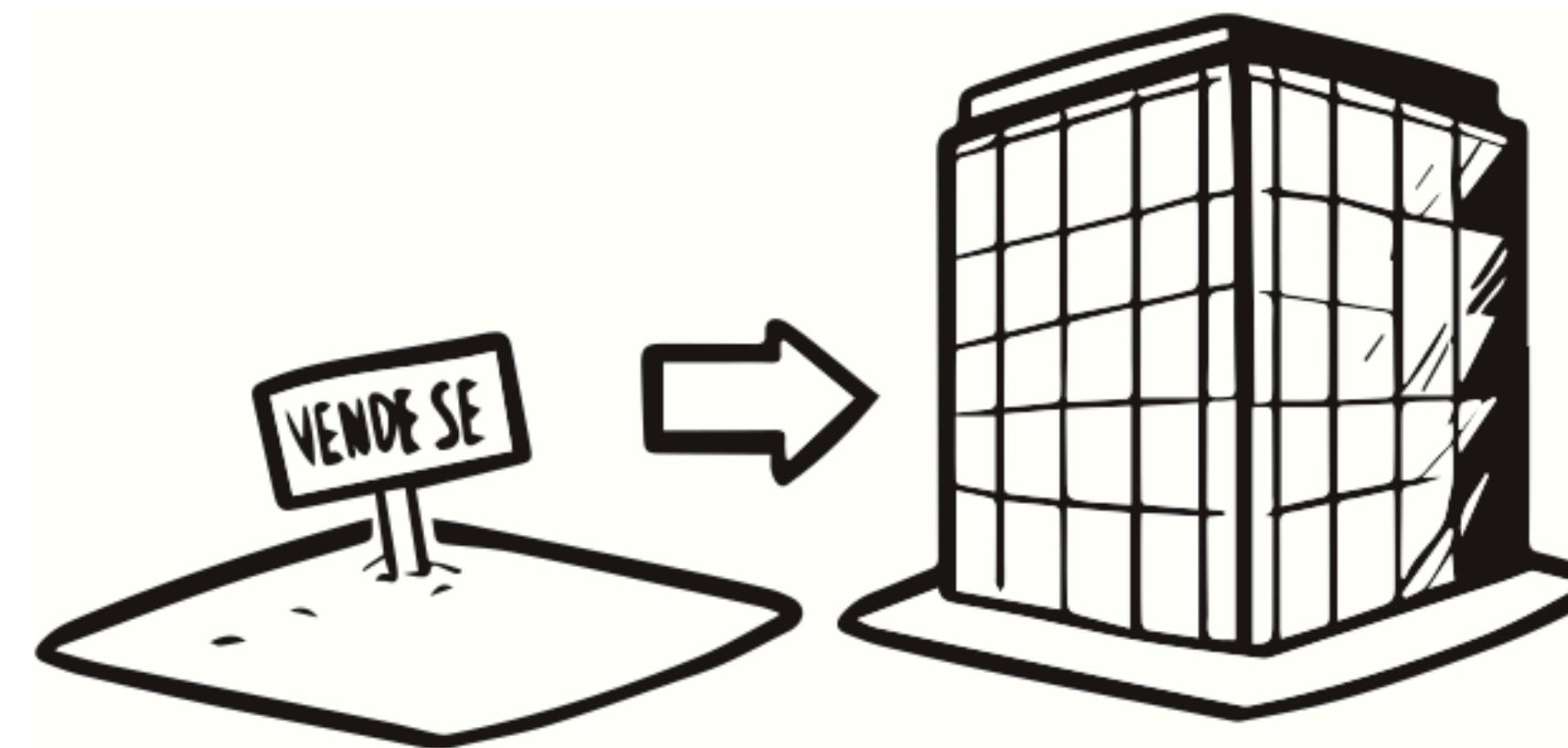


Fundos de compra e venda

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

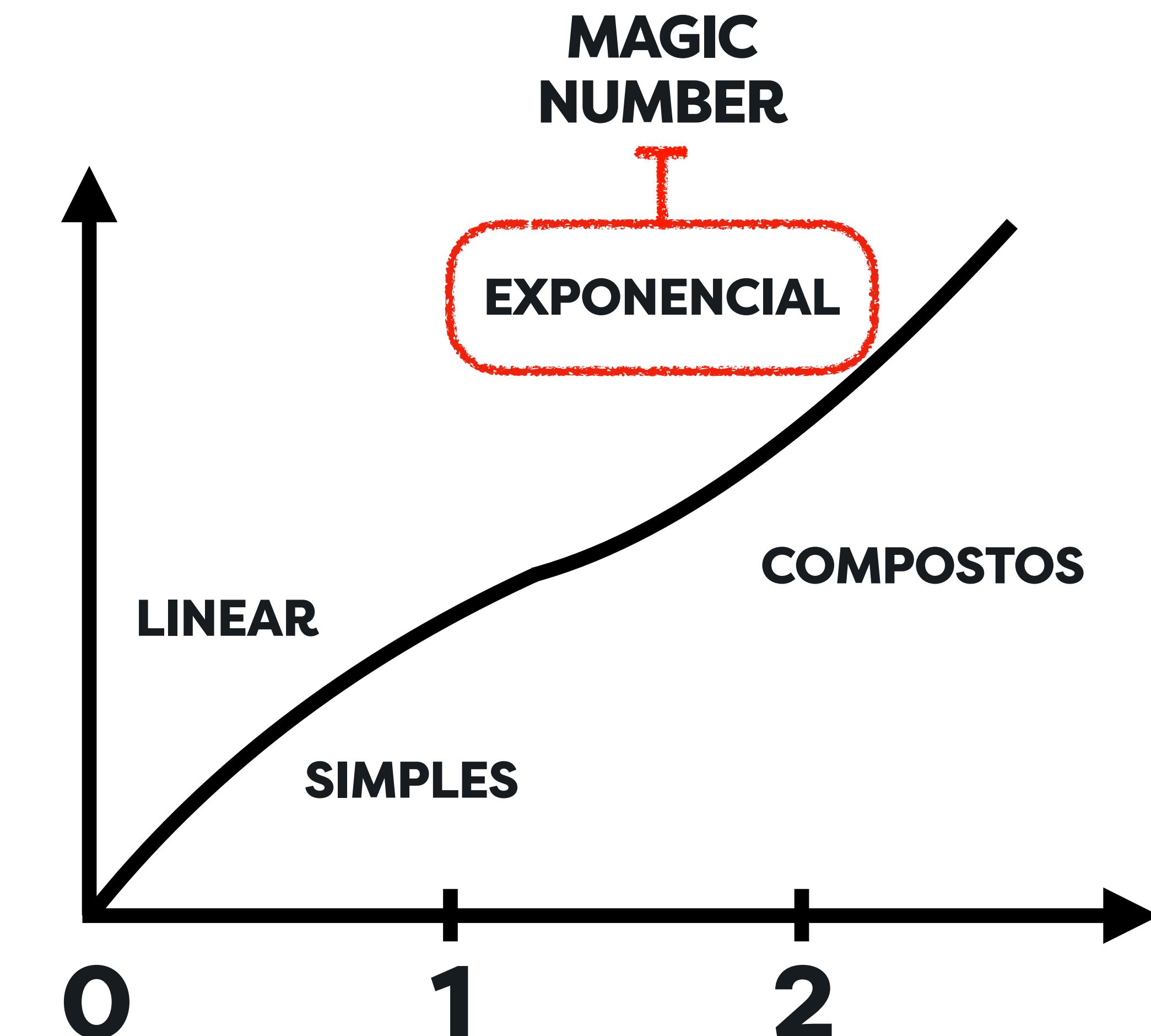
Acelerando o crescimento
do bolo com o
reinvestimento dos
dividendos.

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





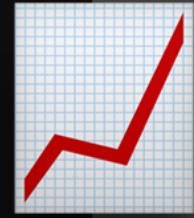
Digamos que o **seu filho nasceu** e você decide guardar uma grana pra ele;



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:

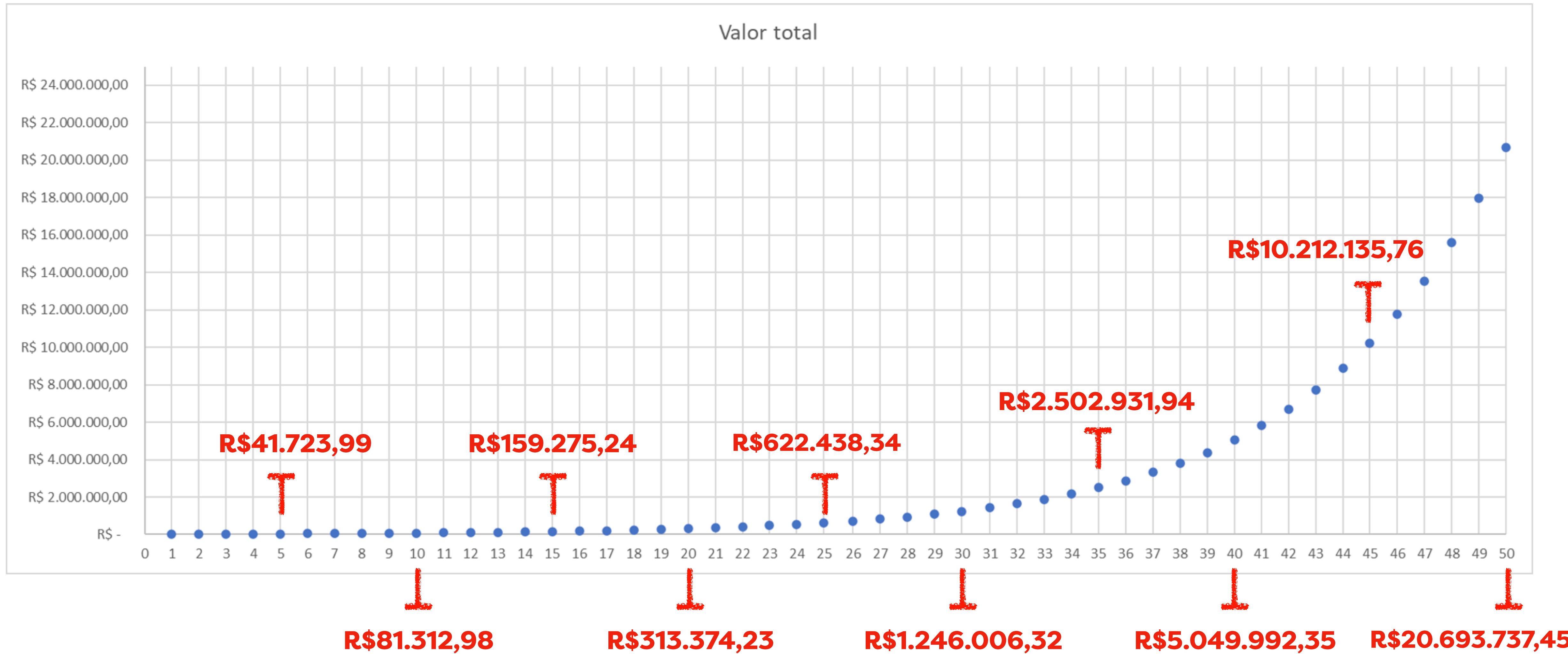
- Rentabilidade do fundo de **6% ao ano** (usamos esse valor por ter sido o rendimento médio anual do IFIX desde sua criação)
 - DY médio de **0,7%** ao longo dos anos

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.

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 image shows a screenshot of a web form for personal data entry. At the top, there are three radio buttons: 'Pessoa Física' (selected), 'Pessoa Jurídica', and 'Estrangeiro'. Below these are two input fields: 'CPF' and 'Data de Nascimento'. Underneath the CPF field is a checkbox labeled 'Sou humano'. To the right of the checkbox is an 'hCaptcha' logo with a pixelated hand icon. Below the hCaptcha is a link to 'Privacidade - Termos e Condições'. At the bottom of the form are three buttons: 'Continuar' (Continue), 'Limpar' (Clear), and 'Retornar' (Return).

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
-----	---------	---------------------	--------------------	----------------------	-----------------	------------------	-------------	-------------

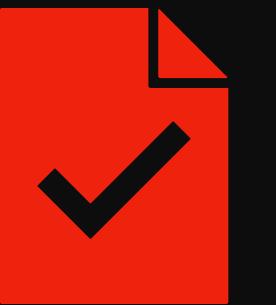
Calcular **Emitir Darf** **Utilizar o e-Arrecada** **Excluir** **Relatório** **Salvar Trabalho** **Limpar** **Retornar**

DARF | PASSO A PASSO

3

Pague a 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 FIIs.

2

VOCÊ USARÁ O HOME BROKER, ASSIM COMO FAZ COM AÇÕES

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

3

LOTE PADRÃO

Enquanto para ações o lote padrão é de 100 unidades, para FIIs 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.

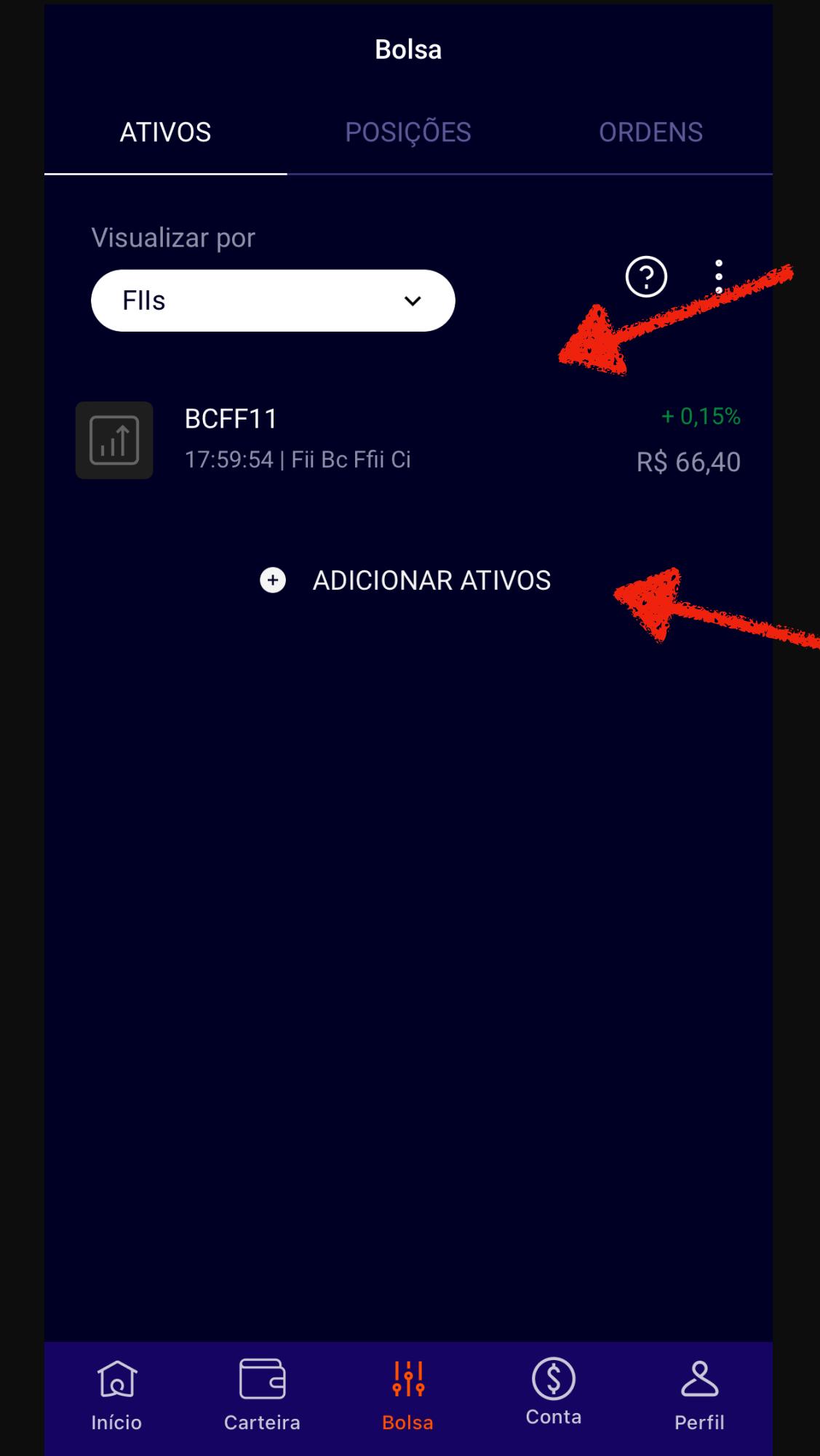
NA PRÁTICA | COMPRANDO UM FIIS

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

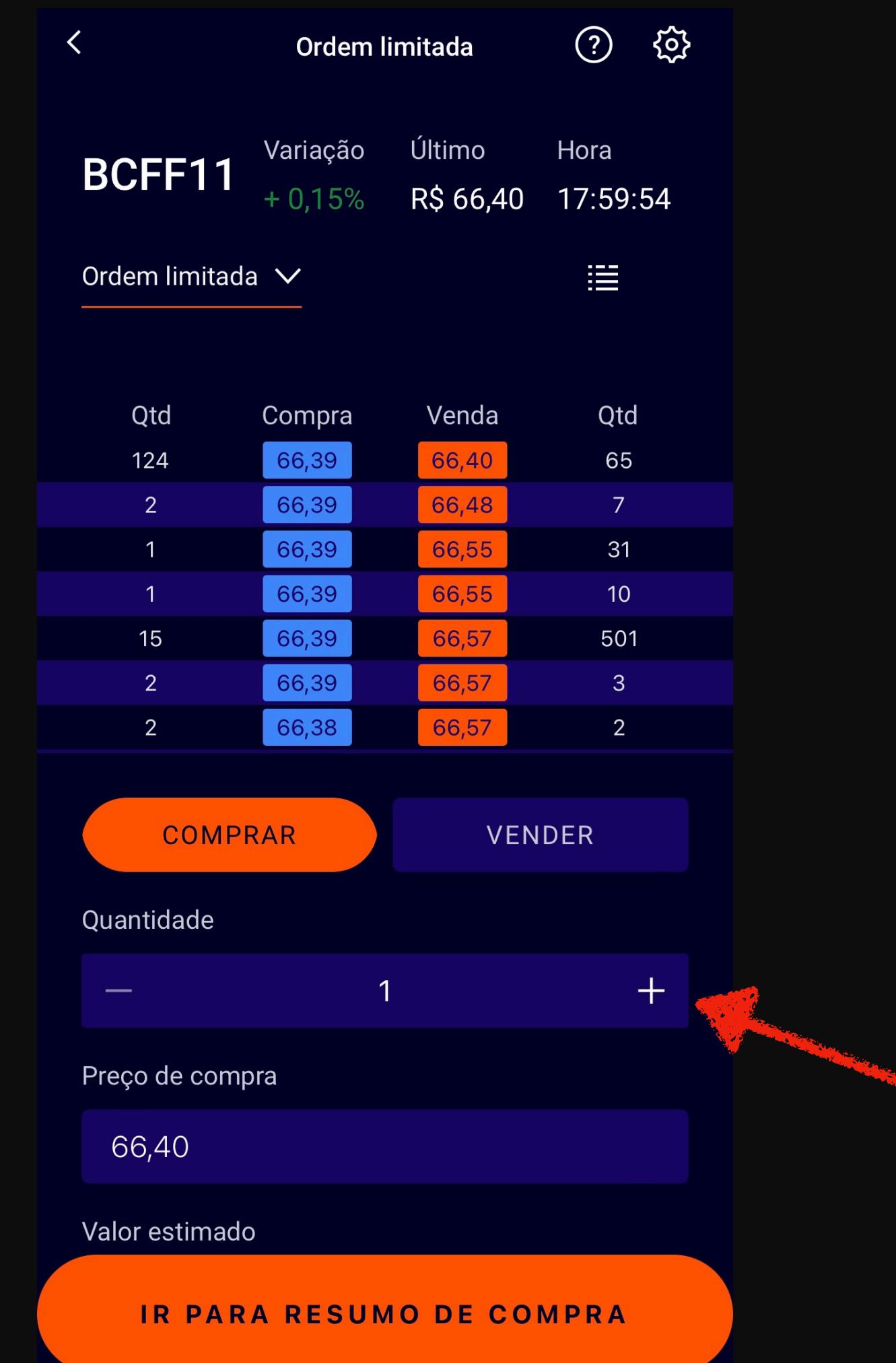
Clique em **negociar**.



NA PRÁTICA | COMPRANDO UM FIIS

Seleciona a **quantidade** de cotas desejada.

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



NA PRÁTICA | COMPRANDO UM FIIS

Confira as informações e envie a ordem de compra.



INDICADORES

INDICADORES

DIVIDEND YIELD (DY)

DIVIDEND YIELD (%)

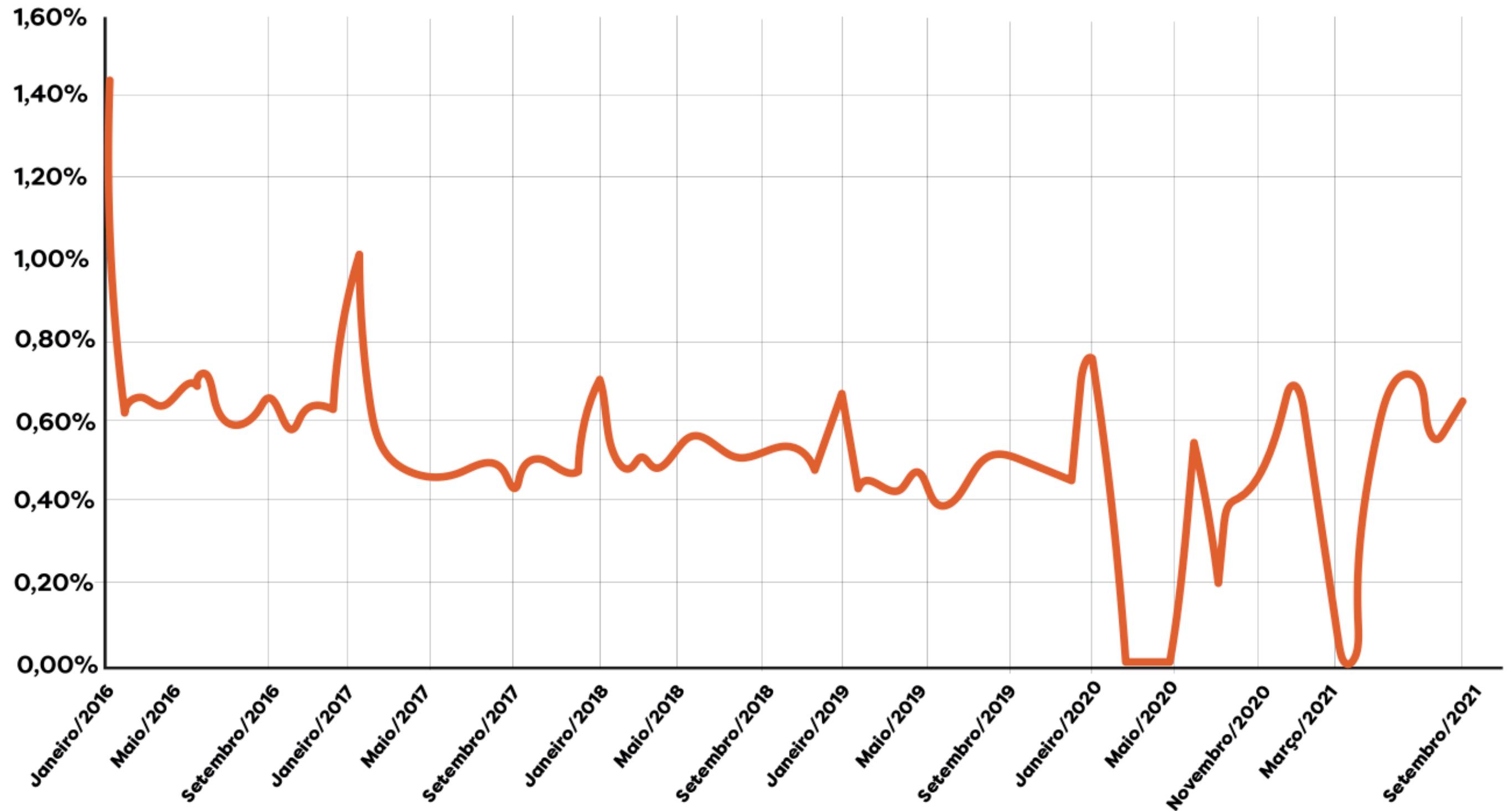
Percentual de retorno obtido através do rendimento.
Expresso pela relação: **Dividendo (R\$) / Valor da cota (R\$)**

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 ²
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 ²
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



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 m² 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:

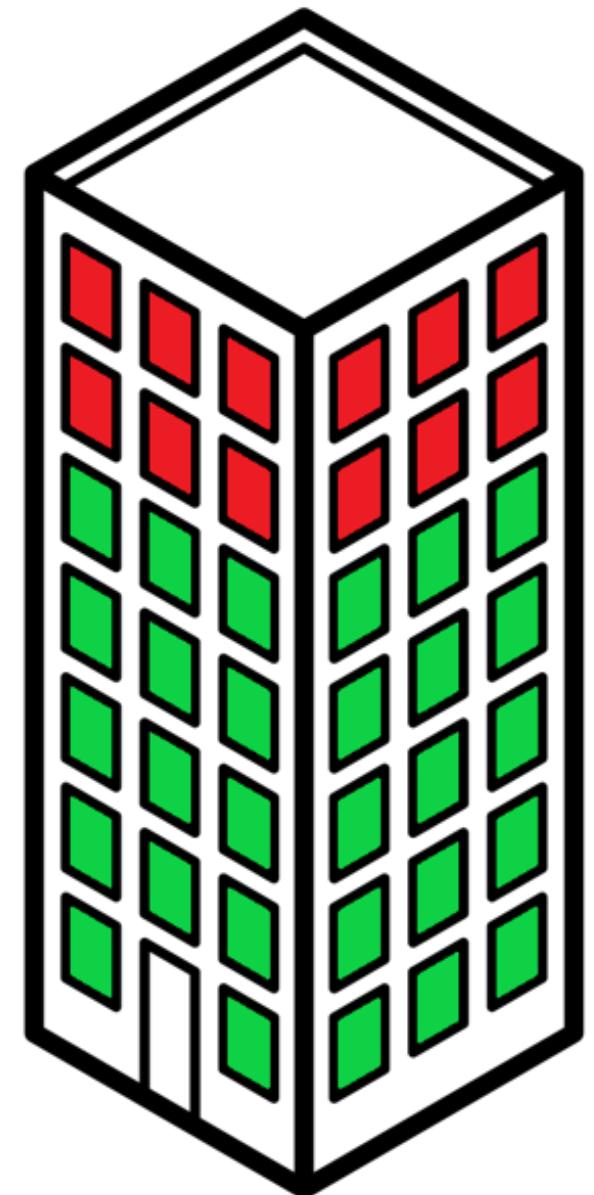
Valor Mensal Garantido	Período
R\$ 3.737.000,00	Nos meses do ano de 2021 a partir da conclusão da transação
R\$ 3.820.000,00	De janeiro a dezembro do ano de 2022
R\$ 3.877.000,00	De janeiro a dezembro do ano de 2023

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:

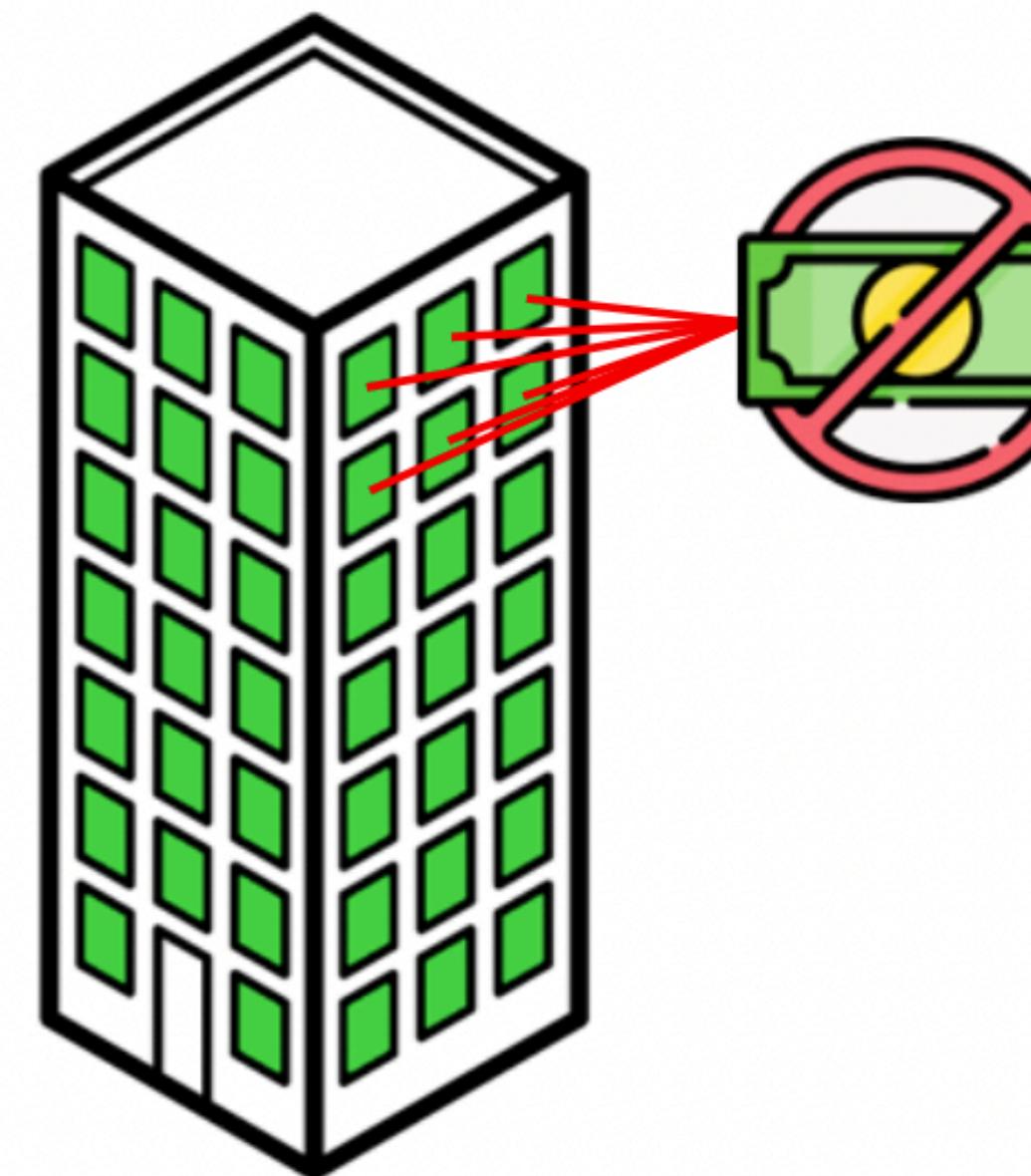
Fato Relevante
VISC11
(27/09/2021)

**VACÂNCIA
FÍSICA**



VS.

**VACÂNCIA
FINANCEIRA**



VACÂNCIA FÍSICA

X

VACÂNCIA FINANCEIRA

VACÂNCIA FÍSICA

$$= \frac{10.000}{50.000} = 0,20 = 20\%$$

→ ABL **vaga** do fundo

→ ABL **total** do fundo

VACÂNCIA FINANCEIRA

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

→ Valor médio de locação (R\$/m²) da **ABL vaga** do fundo.

→ Valor médio de locação (R\$/m²) de **toda a ABL** do fundo.

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



**ABRE O CHAT
MARCELÃO.**