



# Análise de fundos imobiliários (FIIs)

**Fundos imobiliários são fundos de investimento que possuem ativos do setor. Funciona como uma espécie de condomínio: investidores que fornecem recursos para a aquisição e gestão de imóveis.**

# Características

- Instrumento financeiro de renda variável;
- Cotas são negociadas na bolsa de valores;
- Ao adquiri-las, o investidor passa a ter direito de participar dos rendimentos do fundo;
- A quantidade de proventos recebidos é proporcional ao número de cotas adquiridas;
- Funciona como uma boa alternativa ao investimento direto em imóveis.



# Tipos

- Fundos de tijolo:

*Em geral investem em empreendimentos físicos. Por exemplo, lajes corporativas, shopping centers, hotéis, galpões industriais, hospitais e instituições de ensino.*

- Fundos de papel

*Títulos de dívida lastreados no mercado de imóveis.*

- Fundos de fundos

*Compostos pelas cotas de outros fundos disponíveis no mercado.*



# Imóveis

- 1. Shopping centers
- 2. Lajes corporativas
- 3. Galpões logísticos
- 4. Agências bancárias
- 5. Hotéis
- 6. Imóveis residenciais



# Exemplos

FLMA11

*Prédio comercial e hotel*

## PORTFÓLIO



CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

Área bruta locável	7.874 m <sup>2</sup>
Conjuntos de escritório do FII	18



HOTEL PULLMAN VILA OLÍMPIA

Área bruta locável	11.399 m <sup>2</sup> (75%)
Número de quartos do hotel no FII	135 (75%)

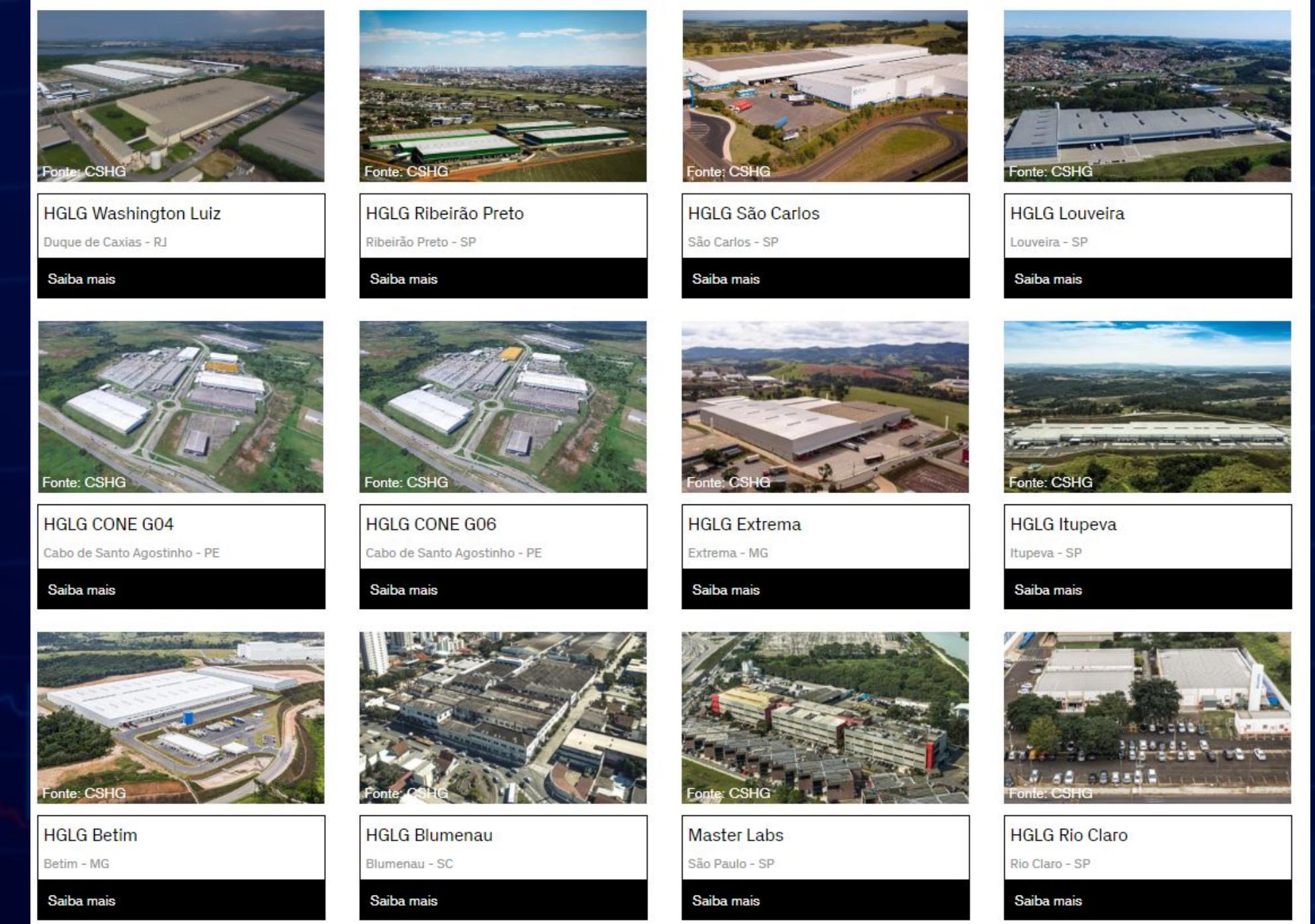
Fonte: Relatório Gerencial FLMA11, BR Capital

[https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/Continental-Square-Faria-Lima/demonstrativos\\_mensal/2022/flma11\\_relatorio\\_gerencial\\_agosto\\_2022.pdf](https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/Continental-Square-Faria-Lima/demonstrativos_mensal/2022/flma11_relatorio_gerencial_agosto_2022.pdf)

# Exemplos

HGLG11

*Imóveis do setor logístico*



Fonte: Credit Suisse Hedging-Griffo

Portfolio dos FII's: <https://imobiliario.cshg.com.br/nossos-fis/portfolio/>

# Exemplos

VRTA11

*Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)*

*Letra de Crédito Imobiliário (LCI)*

*Letras Hipotecárias (LH)*

*Quotas de FII e quotas de FIDC*

*Quotas de FI Renda Fixa e Debêntures*

*Fonte: Banco Fator*

[https://www.fator.com.br/arquivos/\\_galeria\\_arquivos/Fator\\_Verita/Relatorio\\_Mensal/2022/Relatorio\\_Mensal\\_VERITA\\_082022.pdf](https://www.fator.com.br/arquivos/_galeria_arquivos/Fator_Verita/Relatorio_Mensal/2022/Relatorio_Mensal_VERITA_082022.pdf)

## Operações Adquiridas Abril/22



### Bem Brasil

58ª Emissão 1ª Série da Vert Companhia Securitizadora;  
Adquirimos R\$ 20 milhões, pelo prazo remanescente de 7 anos, a taxa de IPCA + 5,71% a.a., pagamentos de juros mensais e amortizações anuais;

Operação lastreada em debênture com destinação imobiliária, cuja devedora é a Bem Brasil Alimentos S.A. (Rating AA- pela Standard and Poor's), empresa do ramo alimentício que conta com duas unidades fabris no Triângulo Mineiro, contando com um mix de mais de 20 produtos voltados para food service e varejo nacional, sendo líder no segmento de batatas pré-fritas congeladas. Como garantias, temos Fiança e Fundo de Despesas.



### Shoppings Vinci

4ª Emissão 366ª Série da Virgo Companhia de Securitização;  
Adquirimos R\$ 20 milhões, pelo prazo remanescente de 14 anos, a taxa de IPCA + 6,25% a.a.;

Operação lastreada em compromisso de venda e compra e contratos de locação do Prudenshopping. A aquisição de 100% do North Shopping Maracanaú e 40% do Shopping Boulevard Rio está sendo feita pelo Vinci Shopping Centers FII - VISC11, contando com garantia de Alienação Fiduciária e Hipoteca dos shoppings, com LTV máximo de 60%, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de exploração das lojas.



### RBRY11 – FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

4ª Emissão de Cotas do RBRY11;  
Adquirimos 47.847 cotas a R\$ 104,50/cota, totalizando uma exposição de R\$ 5 milhões;

Fundo gerido pela RBR Gestão de Recursos e administrado pelo BTG Pactual, que encerrou sua 4ª emissão de cotas em Maio/22, integralizando o total de R\$ 54,6 Milhões. Os recibos de Cotas foram convertidos em 24/05/22.

O Fundo finalizou o mês de Julho/22 com um PL de R\$ 396,4 Milhões, estando 84% alocado em CRIs e ativos de liquidez, tendo distribuído referente a este mês dividendos de R\$ 1,35/cota, pagos ao longo de Agosto/22.

# Fontes de dados no Python

- Yahoo Finance
- Investing.com
- Metatrader
- Plataformas de Marketdata, como a **Carteira Global**
- via Web Scraping

