



Análise de fundos imobiliários (FIs)

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		HOTEL PULLMAN VILA OLÍMPIA	
Área bruta locável	7.874 m ²	Área bruta locável	11.399 m ² (75%)
Conjuntos de escritório do FII	18	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

Exemplos

HGLG11

Imóveis do setor logístico

 <small>Fonte: CSHG</small>	 <small>Fonte: CSHG</small>	 <small>Fonte: CSHG</small>	 <small>Fonte: CSHG</small>
HGLG Washington Luiz Duque de Caxias - RJ Saiba mais	HGLG Ribeirão Preto Ribeirão Preto - SP Saiba mais	HGLG São Carlos São Carlos - SP Saiba mais	HGLG Louveira Louveira - SP Saiba mais
 <small>Fonte: CSHG</small>	 <small>Fonte: CSHG</small>	 <small>Fonte: CSHG</small>	 <small>Fonte: CSHG</small>
HGLG CONE G04 Cabo de Santo Agostinho - PE Saiba mais	HGLG CONE G06 Cabo de Santo Agostinho - PE Saiba mais	HGLG Extrema Extrema - MG Saiba mais	HGLG Itupeva Itupeva - SP Saiba mais
 <small>Fonte: CSHG</small>	 <small>Fonte: CSHG</small>	 <small>Fonte: CSHG</small>	 <small>Fonte: CSHG</small>
HGLG Betim Betim - MG Saiba mais	HGLG Blumenau Blumenau - SC Saiba mais	Master Labs São Paulo - SP Saiba mais	HGLG Rio Claro Rio Claro - SP Saiba mais

Fonte: Credit Suisse Hedging-Griffo

Portfolio dos FIIs: <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

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.

Fonte: Banco Fator

https://www.fator.com.br/arquivos/_galeria_arquivos/Fator_Verita/Relatorio_Mensal/2022/Relatorio_Mensal_VERITA_082022.pdf

Fontes de dados no Python

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

