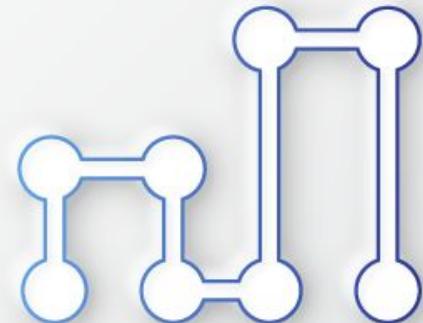




**Como Investir
em Fundos
Imobiliários**

Aula 1.2

*O que você PRECISA
saber sobre FIIs*



O que veremos nessa aula?



O que veremos nessa aula?

1. O que é um FII?



O que veremos nessa aula?

1. O que é um FII?
2. Alguns eventos...



O que veremos nessa aula?

1. O que é um FII?
2. Alguns eventos...
3. Rendimentos caindo na sua carteira



0. Mas antes disso, por que saber o que é um FII é importante?



0. Mas antes disso, por que saber o que é um FII é importante?

Estratégias não caem do céu!



1. O que é um FII?



1. O que é um FII?

FII = Fundo de Investimento Imobiliário



1. O que é um FII?

FII = Fundo de Investimento Imobiliário

- Distribui **95%** dos lucros;



1. O que é um FII?

FII = Fundo de Investimento Imobiliário

- Distribui **95%** dos lucros;
- Focado apenas no **mercado imobiliário** (mas não só em imóveis);



1. O que é um FII?

FII = Fundo de Investimento Imobiliário

- Distribui **95%** dos lucros;
- Focado apenas no **mercado imobiliário** (mas não só em imóveis);
- Ações = acionista; FII = **cotista**



1. O que é um FII?

Política de Investimentos



1. O que é um FII?

Política de Investimentos - HGBS11

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



1. O que é um FII?

Política de Investimentos - HGBS11

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada consistirá na aplicação de recursos do FUNDO na aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, sendo que o investimento poderá se dar através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos neste Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente Shopping Centers, que atendam aos critérios de enquadramento indicados abaixo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.



1. O que é um FII?

Política de Investimentos - HGBS11

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- (i) A carteira de investimento do **FUNDO** será composta de modo a diversificar as aplicações em ao menos 3 (três) ativos localizados dentro do território nacional;
- (ii) Os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
- (iii) Os ativos poderão estar localizados em quaisquer regiões do Brasil, cuja área de influência do imóvel seja de, no mínimo, 500.000 (quinhentos mil) habitantes;
- (iv) Os ativos objeto do **FUNDO** devem estar em operação quando da sua aquisição;
- (v) A administração dos shoppings que venham a compor a carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser feita por operadores conceituados; e
- (vi) O **FUNDO** poderá investir em complexos multiuso ou de uso misto, incluindo participações nos outros segmentos de exploração de tais ativos, desde que a atividade principal do empreendimento seja a exploração comercial.



1. O que é um FII?

Política de Investimentos - HGBS11

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Parágrafo 5º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Artigo 8º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, ou ainda em cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a exclusivo critério da **GESTORA**.



2. Alguns eventos...



2. Alguns eventos...

- Oferta Pública

2. Alguns eventos...

- Oferta Pública
- Subscrição



2. Alguns eventos...

- Oferta Pública
- Subscrição
- Desdobramentos
- Grupamentos

3. Rendimentos caindo na sua carteira



3. Rendimentos caindo na sua carteira

- Rendimentos de FIIs são **ISENTOS DE IR para PF.**



3. Rendimentos caindo na sua carteira

- Rendimentos de FIIs são **ISENTOS DE IR para PF.**
- Pagamento médio: 7,03% do valor da cota do fundo por ano (média dos fundos que participam do IFIX em janeiro/2020)

Fonte: Economatica



3. Rendimentos caindo na sua carteira

Mas e se eu conseguir comprar um imóvel e alugar ele por 1% do valor dele ao mês?



3. Rendimentos caindo na sua carteira

ECONOMIA

Crise aposentou 'regra de ouro' para aluguel

Com a grande oferta de imóveis para locação, referência que sempre foi usada, de 0,5% do valor do imóvel, foi praticamente abandonada

18 FEV 2019 05h10 *atualizado às 14h11*

A Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) calcula todos os meses a taxa de rentabilidade do aluguel. O último ano em que o retorno com a locação chegou a 0,5% do preço de venda foi 2013, antes do início da recessão, em 2014. No ano passado, o valor de aluguel passou a representar, em média, 0,37% do valor de venda.



3. Rendimentos caindo na sua carteira

FipeZap: dezembro de 2019

- 0,39% para imóveis residenciais
- 0,45% para imóveis comerciais



3. Rendimentos caindo na sua carteira

RMG: Renda Mínima Garantida



Resumo da aula 1.2:

Nessa aula:

1. FII: investimento em imóveis via fundo gerido por profissionais...
2. que pode ser comprado a qualquer momento via homebroker (ou em emissões)...
3. e que paga, na média, 7% ao ano em rendimentos (mais do que a média do mercado de imóveis no Brasil).



Próximos passos:

Na próxima aula veremos as duas principais formas de ganhar dinheiro investindo em FIIs. Também veremos no detalhe o conceito de Retorno Total.



Até logo!

