

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

COMPOSIÇÃO

1

Conteúdo desta aula:



Recapitulando a aula anterior



Composição



Resumo

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição



COMPOSIÇÃO

3

Composição

Fundo Imobiliário



**Dinheiro
em caixa**

Reserva de
capital aplicada
em renda fixa

Ativos

Imóveis

Recebíveis

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

Composição

Dinheiro em caixa

+

Ativos

-

Despesas

=



Patrimônio líquido

VP

P/VP

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

5

Composição

Exemplo:

Preço da cota na bolsa	R\$ 120,00
Valor patrimonial da cota	R\$100,00

$$\text{P/VP} = \frac{120}{100} = 1,20$$

20% de ágio

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

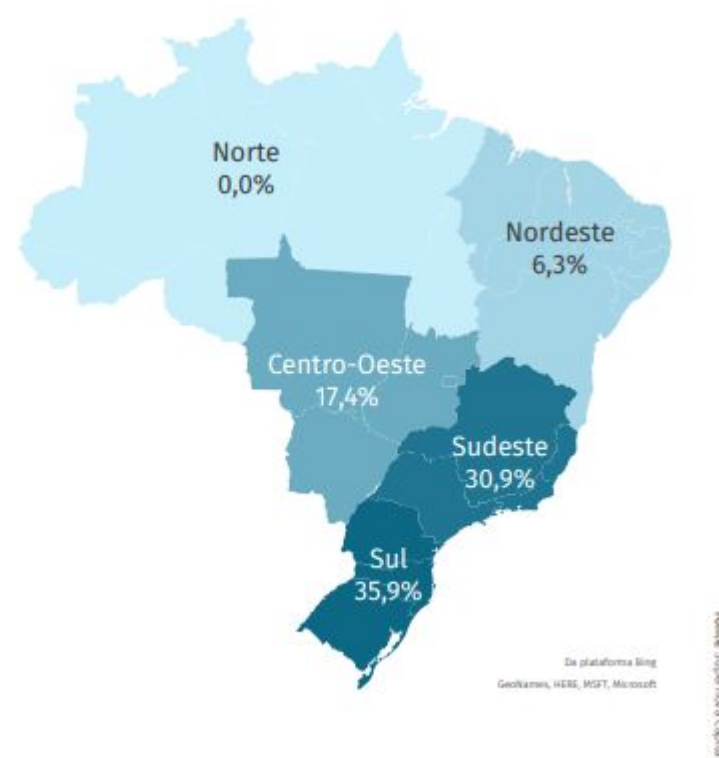
6

Exemplo - FII Logístico/Industrial

Tipologia



Região



Ramo de Atividade



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

Exemplo - Fundo "Mono-Mono"

Ativo Imobiliário

Macaé, RJ
The Corporate



Fonte: Atlantes

Av. Prefeito Aristeu Ferreira da
Silva, 370

Bairro: Novo Cavaleiros

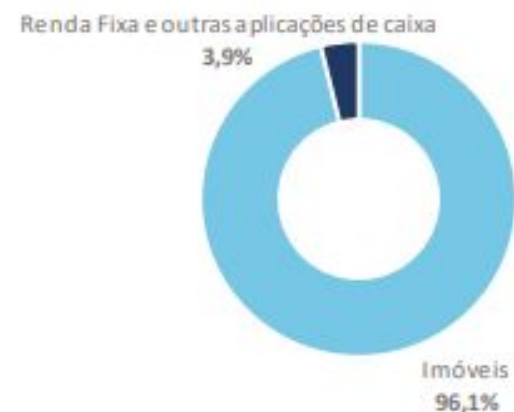
Área construída*: 19.664,23 m²

Participação: 100%

Vacância física: 0%

*Área bruta locável do contrato
de locação

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset

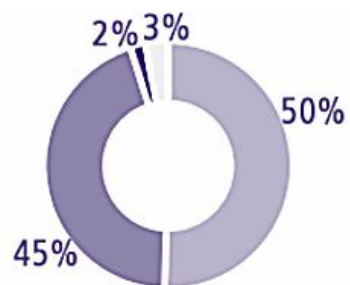
MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3 Composição

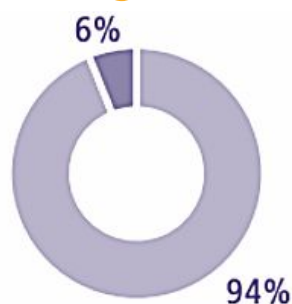
Exemplo - FII de Papel

Taxa Média



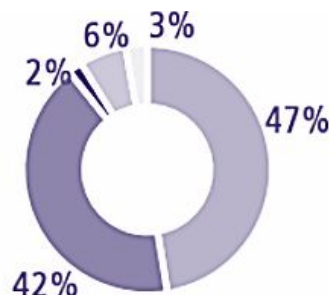
▪ IPCA + 8,0% ▪ IGPM + 8,6% ▪ IGP-DI + 7,1% ▪ CDI + 2,1%

Região



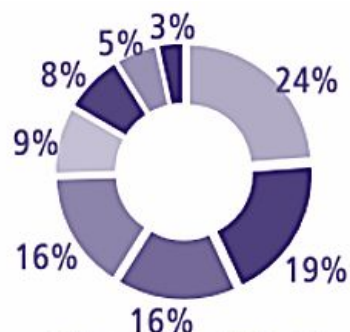
▪ CRI ▪ Caixa

Indexador



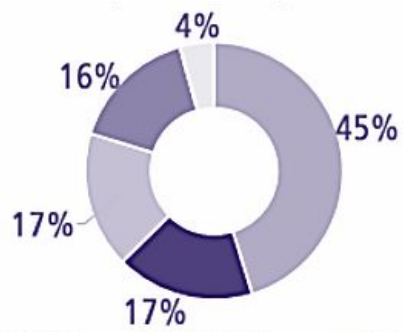
▪ IPCA ▪ IGPM ▪ IGP-DI ▪ CDI % ▪ CDI +

Securitizadora



▪ Gaia ▪ Cibrasec ▪ RB Capital ▪ Apice ▪ Ourinvest ▪ Forte ▪ Habitasec ▪ Outros

Tipo de Operação



▪ Corporativo ▪ Loteamento ▪ Residencial ▪ Fractional ▪ Shopping

3,99
anos
de prazo médio

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3 Composição

Exemplo - FII de Papel

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3 Composição

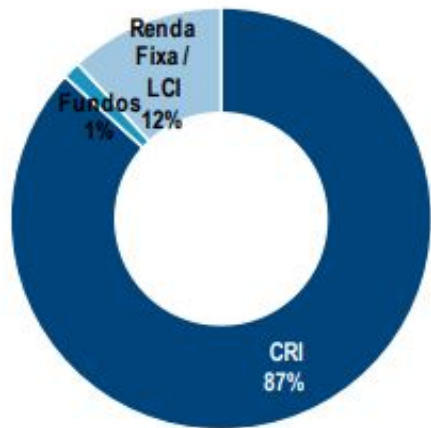
10

Composição da Carteira

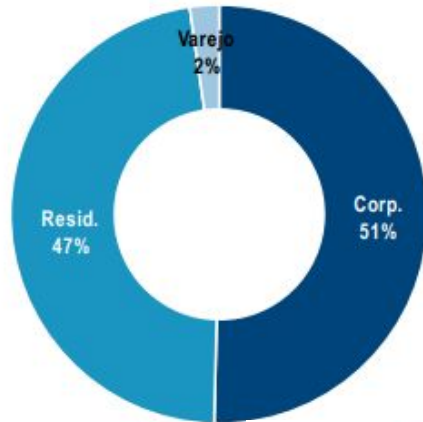
Ativo	Código	Emissor	Emissão / Série	Risco da Operação	Indexador	Tx. Aquisição (a.a.)	Data de Vencimento	% da Carteira Investida	Valor (R\$)
Mauá	18F0922803	Apice	1º143*	Residencial	IGPM	7,50%	25/06/25	3,80%	9.240.796
Mega Moda	16G0500404	Apice	1º774*	Shopping	IPCA	9,32%	17/07/24	3,62%	8.800.016
Shopping Limeira	15L0542353	Apice	1º224*	Shopping	IPCA	9,67%	07/12/27	3,27%	7.556.490
Creditas	18F0879525	Apice	1º149*	Residencial	IPCA	8,51%	29/11/32	2,80%	6.903.212
Montanini	16L0152594	Apice	1º83*	Loteamento	IGPM	11,00%	16/07/31	0,47%	1.133.401
Petrobras Macaé	14I0121166	Barigui	1º8*	Corporativo	IGPM	7,30%	20/10/23	2,60%	6.311.260
Anhanguera	13L0034539	Barigui	1º1*	Corporativo	IGPM	8,65%	15/09/28	1,35%	3.282.093
Pulverizado 156	10D0018560	Brazilian	1º156*	Residencial	IGPM	7,30%	13/12/39	1,12%	1.646.781
Pulverizado 259	11I0019326	Brazilian	1º259*	Residencial	IGPM	8,70%	20/09/31	0,21%	498.651
Pulverizado 269	11K0018241	Brazilian	1º269*	Residencial	IGPM	8,00%	20/11/41	0,04%	102.389
Pulverizado 180	10I0020427	Brazilian	1º180*	Residencial	IGPM	8,03%	20/08/40	0,01%	24.726
Pulverizado 157 (Sub)	10D0018564	Brazilian	1º157*	Residencial	IGPM	12,00%	13/12/39	0,54%	-
Canopus PPP	18J0698011	Cibrasec	2º303*	Corporativo	IPCA	9,00%	15/05/28	8,63%	20.987.780
Rizzo 2	15F0717310	Cibrasec	2º255*	Loteamento	IGPM	10,50%	04/05/27	3,51%	8.529.097
Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	2º290*	Loteamento	IGPM	10,00%	28/04/28	2,87%	6.982.886
Rizzo	13C0037023	Cibrasec	2º208*	Loteamento	IGPM	9,00%	20/07/24	1,97%	4.780.866
Máxima	13C0038450	Cibrasec	2º192*	Residencial	IGPM	6,50%	22/07/23	0,23%	549.319
My Mabu I - Sênior	18L1365601	Forte	1º185*	Fracional	IGPM	13,68%	20/08/23	3,85%	9.344.926
Valle Loteamento	16K0862724	Forte	1º19*	Loteamento	IPCA	12,00%	20/11/26	1,07%	2.590.428
Diálogo II	18C0804313	Gaia	4º106*	Residencial	IGPM	6,10%	10/07/26	5,68%	13.798.778
Ultra II	19D0682432	Gaia	4º111*	Corporativo	IGPM	6,34%	20/04/31	5,17%	12.564.782
Ultra I	17K0216759	Gaia	4º100*	Corporativo	IGPM	6,75%	20/04/31	3,53%	8.933.054
Shopping Valparaíso	13D0463613	Gaia	4º52*	Shopping	CDI +	2,00%	14/07/23	2,06%	5.007.623
THCM	15F0599984	Gaia	4º79*	Loteamento	IGPM	10,50%	14/11/27	1,87%	4.535.582
Shopping Bahia	10G0033154	Gaia	4º7*	Shopping	IGP-DI	7,13%	10/05/25	1,83%	4.448.556
Lagoa Serena	12F0022143	Gaia	4º39*	Loteamento	IGPM	8,00%	20/12/21	0,74%	1.797.142
GSP	12F0035783	Gaia	5º29*	Loteamento	IPCA	10,00%	25/10/21	0,48%	1.162.684
General Shopping II	12L0023446	Habitasec	1º20*	Shopping	IPCA	6,95%	10/12/24	1,65%	4.013.044
Mamoré	16F0242080	Habitasec	1º64*	Loteamento	IGPM	12,00%	15/07/24	1,33%	3.239.276
Urbplan III	12F0028370	Habitasec	1º12*	Loteamento	IPCA	8,75%	15/10/22	3,13%	-
Dengo	18J0831973	Ourinvest	1º14*	Corporativo	IPCA	6,10%	01/08/34	6,25%	15.195.31
Tecnisa Estoque	17K0188743	Ourinvest	1º11*	Corporativo	CDI +	2,30%	25/05/23	0,72%	1.743.069
Rumo	12H0020412	RB Capital	1º107*	Corporativo	IPCA	6,30%	20/06/27	3,02%	7.844.534
Rede D'or	16B0764930	RB Capital	1º122*	Corporativo	IPCA	8,28%	07/05/26	3,02%	7.137.277
BRMalls	14C0067892	RB Capital	1º97*	Shopping	IPCA	6,34%	06/03/24	2,93%	7.123.273
Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1º187*	Corporativo	IPCA	7,76%	14/05/30	2,21%	5.374.656
BR Distribuidora II	13H0094454	RB Capital	1º93*	Corporativo	IPCA	6,46%	15/12/23	1,24%	3.010.375
Rede D'or 3	16G1479395	RB Capital	1º109*	Corporativo	IPCA	7,38%	07/05/26	1,12%	2.722.492
BR Distribuidora I	12J0037879	RB Capital	1º69*	Corporativo	IPCA	5,08%	15/04/31	0,62%	1.503.840
Shopping Lajeado	13B0036712	RB Capital	1º86*	Shopping	IPCA	6,50%	15/02/23	0,29%	-
BRF	16D0112504	TRX	1º14*	Corporativo	IGPM	7,76%	12/12/31	1,01%	2.448.977
Creditas II - Sênior	18L1364767	Vert	5º1*	Residencial	IPCA	7,47%	15/02/34	1,13%	2.754.051
Caixa	CX	Itaú			CDI %	84,00%	01/01/25	4,39%	10.679.227
Caixa Compromissada CRI	CXI	Votorantim			CDI %	85,00%	09/12/19	1,71%	4.165.652

Exemplo - FII de Papel

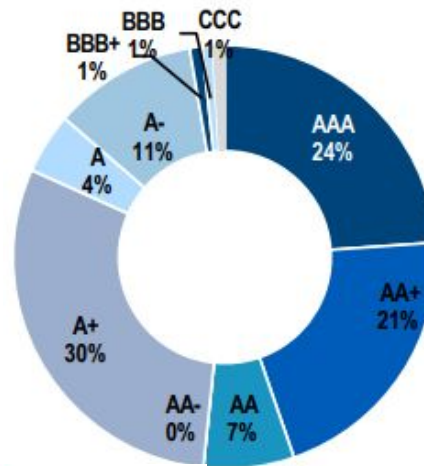
Alocação do Portfolio



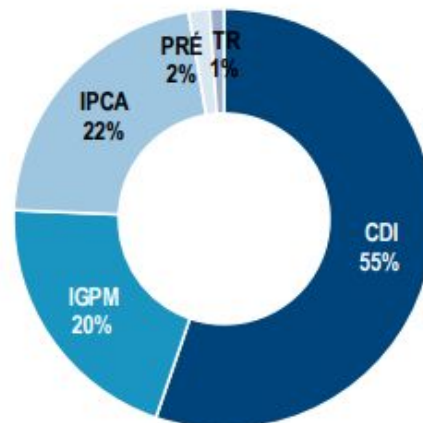
Sector



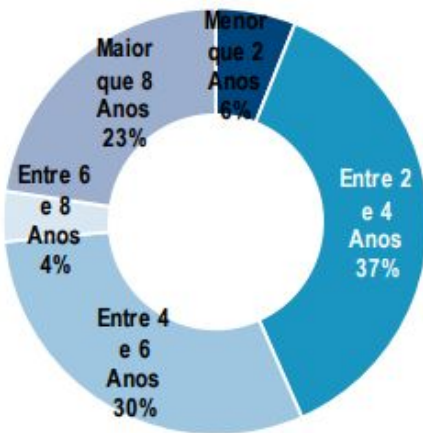
Rating*



Indexador



Duration



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3 Composição

11

Exemplo - Fundo de Desenvolvimento

Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.

- ✓ 21 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 10 concluídos
- ✓ 5 em obras
- ✓ 5 em pré-lançamento
- ✓ 1 empresa loteadora



- ✓ 3 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 1 milhão de m² concluídos
- ✓ 923 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil

Classificação



Fases do desenvolvimento



Por Renda



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

12

Exemplo – Composição de FII de Desenvolvimento

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3 Composição

Classificação	Ativo Imobiliário	Local	Fase	% do Patrimônio Líquido
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	Ubatuba - SP	Concluído	0,2%
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú - CE	Concluído	0,4%
Incorporação Residencial	Villa Ferrara	Ubatuba - SP	Concluído	0,8%
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis - SP	Concluído	6,1%
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto - SE	Concluído	3,5%
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André - SP	Concluído	1,8%
Urbanização	Luar de Estância	Estância - SE	Concluído	4,1%
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari - BA	Concluído	6,8%
Urbanização	Luar do Campestre	Patos - PB	Concluído	5,9%
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia - SP	Concluído	17,5%
Urbanização	Luar de Canaã	Caruarú - PE	Obras	3,1%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	Arapiraca - AL	Obras	3,2%
Incorporação Residencial	Villa Monreale	Ubatuba - SP	Obras	1,7%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos - SP	Obras	9,5%
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva - SP	Obras	8,5%
Urbanização	Dona Amélia	Campinas - SP	Pré-lançamento	2,7%
Urbanização	Damha Fit	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0,3%
Urbanização	Jardins de Tarsila	Campinas - SP	Pré-lançamento	1,6%
Urbanização	Descampado	Campinas - SP	Pré-lançamento	3,8%
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	São Paulo - SP	Pré-lançamento	1,2%
Urbanização	Nova Colorado S.A.	Região Nordeste	Concluídos ²	16,5%

13

Exemplo – Composição de FII de Desenvolvimento

Classificação	Ativo Imobiliário	Local	Fase	% do Patrimônio Líquido
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	Ubatuba - SP	Concluído	0,2%
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú - CE	Concluído	0,4%
Incorporação Residencial	Villa Ferrara	Ubatuba - SP	Concluído	0,8%
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemópolis - SP	Concluído	6,1%
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto - SE	Concluído	3,5%
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André - SP	Concluído	1,8%
Urbanização	Luar de Estância	Estância - SE	Concluído	4,1%
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari - BA	Concluído	6,8%
Urbanização	Luar do Campestre	Patos - PB	Concluído	5,9%
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia - SP	Concluído	17,5%
Urbanização	Luar de Canaã	Caruarú - PE	Obras	3,1%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	Arapiraca - AL	Obras	3,2%
Incorporação Residencial	Villa Monreale	Ubatuba - SP	Obras	1,7%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos - SP	Obras	9,5%
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva - SP	Obras	8,5%
Urbanização	Dona Amélia	Campinas - SP	Pré-lançamento	2,7%
Urbanização	Damha Fit	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0,3%
Urbanização	Jardins de Tarsila	Campinas - SP	Pré-lançamento	1,6%
Urbanização	Descampado	Campinas - SP	Pré-lançamento	3,8%
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	São Paulo - SP	Pré-lançamento	1,2%
Urbanização	Nova Colorado S.A.	Região Nordeste	Concluídos ²	16,5%



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3 Composição

14

Prof. Eduardo Mira

Exemplo – Composição de FII de Desenvolvimento

Evolução das Obras

Ativo Imobiliário	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
Villa Bazzano	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins da Serra	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Villa Ferrara	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%
Res. Campo Verde	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Luar de Lagarto	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Way Pq. Das Nações	57%	71%	84%	92%	98%	99%	100%	100%	100%	100%
Luar de Estância	-	-	-	-	93%	95%	99%	100%	100%	100%
Luar de Camaçari	-	-	-	-	86%	90%	99%	100%	100%	100%
Luar do Campestre	-	-	-	-	-	-	96%	100%	100%	100%
Villa Monreale	-	-	-	-	-	60%	74%	81%	85%	91%
Terras da Estância	24%	28%	32%	36%	40%	53%	76%	90%	98%	100%
MaxHaus Santos	0%	0%	2%	6%	14%	20%	28%	36%	56%	69%
Luar de Arapiraca II	-	-	-	-	-	-	80%	85%	98%	99%
Luar de Canaã	-	-	-	-	-	-	85%	87%	98%	99%
Dona Amélia	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Damha Fit	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jardins de Tarsila	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Golden Boituva	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	4%	6%
Descampado	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Nova Colorado S.A.	-	-	-	-	-	-	-	95%	96%	98%
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	-	-	0%	0%	0%

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

15

Exemplo – Composição de FII de Desenvolvimento

Fluxos Realizados e Estimados (R\$)

As tabelas abaixo mostram os fluxos dos ativos imobiliários consolidados realizados e estimados.

Fluxo Ativos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Villa di Capri	-0,89	0,46	0,31	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42
Vanguard	-0,84	1,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23
MaxHaus Santos	-3,27	-1,08	0,00	0,00	-2,06	-10,21	-5,25	35,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,40
Way Pq. das Nações	-0,02	-0,94	-2,08	-2,16	-3,20	7,73	4,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,53
Jardins da Serra	-2,89	0,68	0,83	0,77	0,71	0,59	1,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,78
Campo Verde	0,00	-3,00	-1,50	-4,64	1,98	1,68	2,01	2,40	2,74	3,02	3,08	3,15	3,18	3,06	0,64	0,00	17,80
Jazigos Terra Santa	0,00	0,00	0,00	-5,04	6,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,42
Villa Bazzano	0,00	0,00	0,00	-1,37	0,61	0,58	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50
Terras da Estância	0,00	0,00	0,00	-4,65	-15,04	-7,08	3,70	6,40	7,82	8,07	8,32	8,64	8,98	9,34	9,49	2,48	46,47
Dona Amélia	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,21	-0,16	-0,73	-7,23	4,87	11,14	15,08	5,55	0,00	0,00	0,00	0,00	23,32
Golden Boituva	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,24	-6,55	7,87	1,98	4,10	6,48	5,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,66
Jardins de Tarsila	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,01	-0,05	-0,80	-8,58	4,14	6,79	11,93	3,08	1,49	0,00	0,00	0,00	14,99
Descampado	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,03	-7,60	-0,60	-11,45	8,17	18,80	20,12	1,57	0,00	0,00	0,00	0,00	28,98
Damha Fit Uberaba	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,68	0,00	-0,26	-6,84	-11,20	-2,75	7,21	8,56	9,26	9,84	10,49	44,06	67,70
Luaires (6 Projetos)	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,00	-21,35	10,73	12,40	13,37	14,52	15,24	9,01	0,00	0,00	0,00	0,00	38,91
Villa Ferrara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,18	1,01	0,67	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,67
Villa Monreale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,02	3,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92
Lauro de Freitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,35	-0,40	-0,58	-1,93	1,06	3,97	5,59	2,27	0,00	0,00	0,00	7,63
Nova Colorado S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25,00	0,00	5,90	5,76	9,23	12,47	17,38	11,62	11,43	13,07	14,05	75,92
Mérito Realty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	-0,09	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15
Total Fluxo Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	27,27	30,34	37,99	76,35	102,45	62,54	36,80	33,68	33,70	60,59	358,39
Investimentos	-9,85	-5,01	-3,59	-20,09	-50,10	-98,99	-8,03	-34,68	-13,13	-2,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-246,23
Recebimentos	1,93	2,21	1,14	3,54	10,56	24,93	35,30	65,02	51,12	79,10	102,45	62,54	36,80	33,68	33,70	60,59	604,62

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

16

Exemplo – Composição de FOF

Objetivo do Fundo

Gerar renda mensal através de alocações em uma carteira diversificada de fundos imobiliários, bem como gerar ganhos de capital.

Patrimônio líquido¹

R\$ 145.933.954,22

Número de cotistas

1.149

Valor patrimonial da cota

Posição em 31/07/19

R\$ 110,73

Valor de mercado da cota

Fechamento em 31/07/19

R\$ 113,25

Taxa de administração e gestão²

0,92% a.a.

Taxa de performance³

20% do que exceder a variação do IFIX⁴

Início do fundo

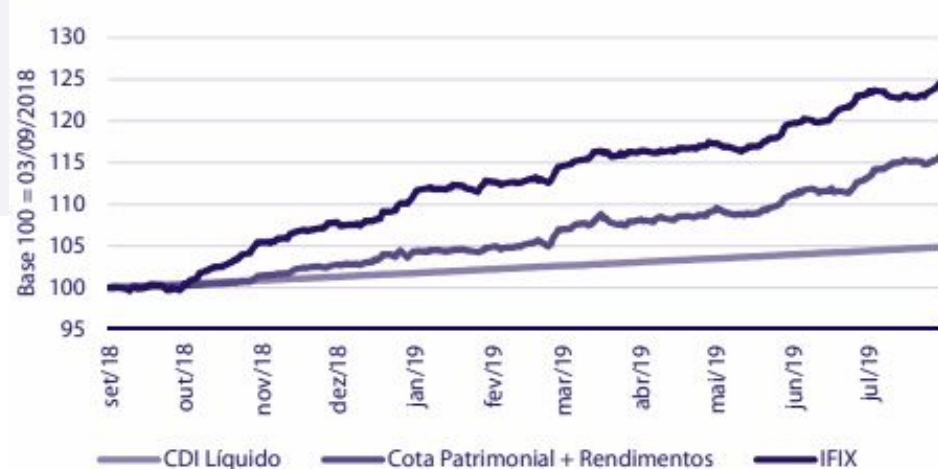
03/09/2018

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

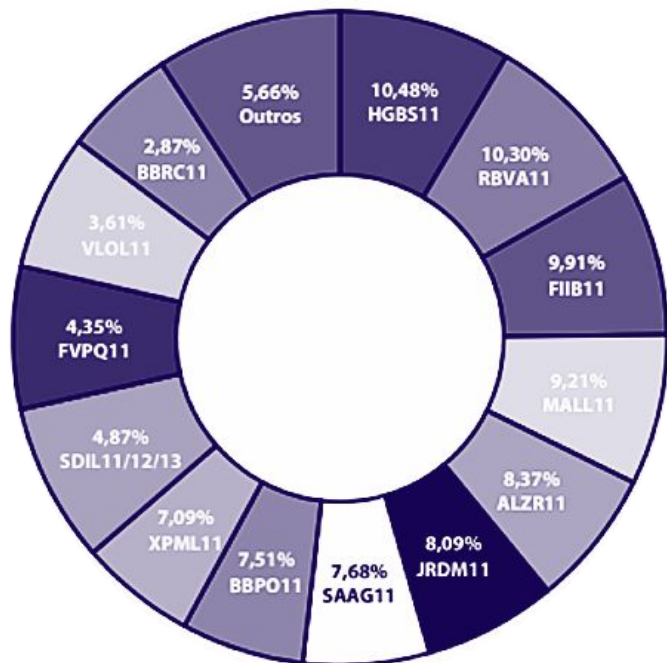
AULA 3

Composição

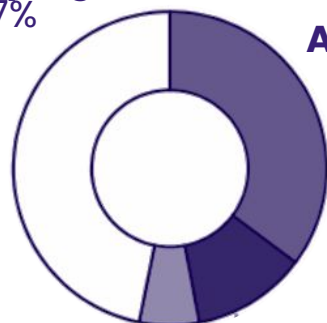
17

Exemplo – Composição de FOF

Por categoria



Shopping
47%

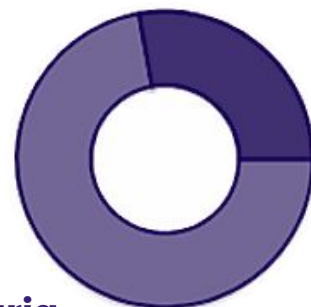


Atípico
35%

Logística
12%

Escritório
6%

Por estratégia



Tática
28%

Imobiliária
72%

Por tipo de ativo



Caixa
9%

FII's
91%

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

18

Exemplo - Composição de FOF

Composição do Rendimento

No mês, o rendimento foi de **R\$ 0,54/cota** a ser distribuído em 14/08.

O rendimento é composto por dividendos de FII's da carteira, receita financeira e resultado da alienação de cotas, deduzidos das despesas do Fundo e poderá sofrer variações pela exposição em FII's de Shopping, onde existe sazonalidade dos rendimentos ao longo do ano.



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

Exemplo – Composição de FOF

Rentabilidade

Rentabilidade mensal do Fundo considerando a distribuição de rendimento e tomando como base investidores hipotéticos que tenham participado na 1ª Emissão pela respectiva cota média.

Valores de Referência no Mês			1ª Emissão R\$ 100,89	
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI ⁸	Renda Distribuída	% Taxa DI
jul-19	0,54	0,48%	0,54%	110,91%
jun-19	0,68	0,40%	0,67%	169,14%
mai-19	0,56	0,46%	0,56%	120,26%
abr-19	0,52	0,44%	0,52%	117,00%
mar-19	0,46	0,40%	0,46%	114,42%
fev-19	0,58	0,42%	0,57%	137,04%
jan-19	0,46	0,46%	0,46%	98,78%

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3 Composição

20

ATIVIDADE



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

21

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição



RESUMO

22

Nesta aula nós vimos:



Composição

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

23

MINHA CARTEIRA
NÚMERO UM
Me Poupe !

OBIGADO!

24