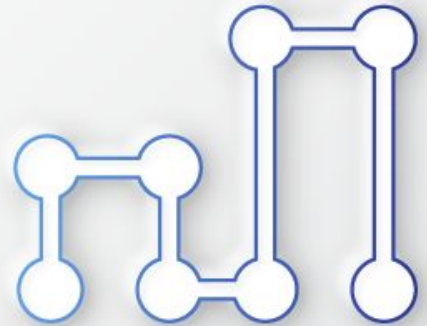




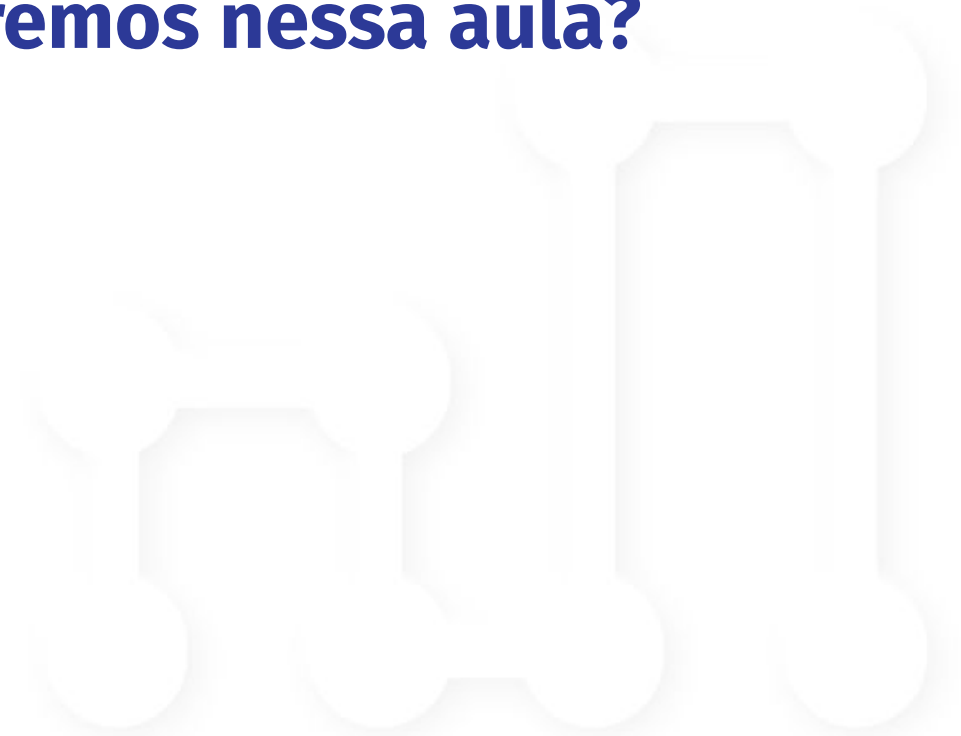
## Como Investir em Fundos Imobiliários

### Aula 2.2

*Os principais TIPOS de  
FIIs que você PRECISA  
conhecer*



# O que veremos nessa aula?



# O que veremos nessa aula?

1. Tijolo x Papel: conheça essas diferenças

# O que veremos nessa aula?

1. Tijolo x Papel: conheça essas diferenças
2. Híbrido x FOF: expandindo as possibilidades

# O que veremos nessa aula?

1. Tijolo x Papel: conheça essas diferenças
2. Híbrido x FOF: expandindo as possibilidades
3. Casos especiais (e quando não investimos neles)

# 1. Tijolo x Papel



# 1. Tijolo x Papel

- Fundos de Tijolo
  - Shoppings
  - Galpões logísticos
  - Salas comerciais
  - Cemitérios
  - Hospitais
  - Hotéis
  - Universidades
  - Agências bancárias
  - etc\*

# 1. Tijolo x Papel

ALMI11

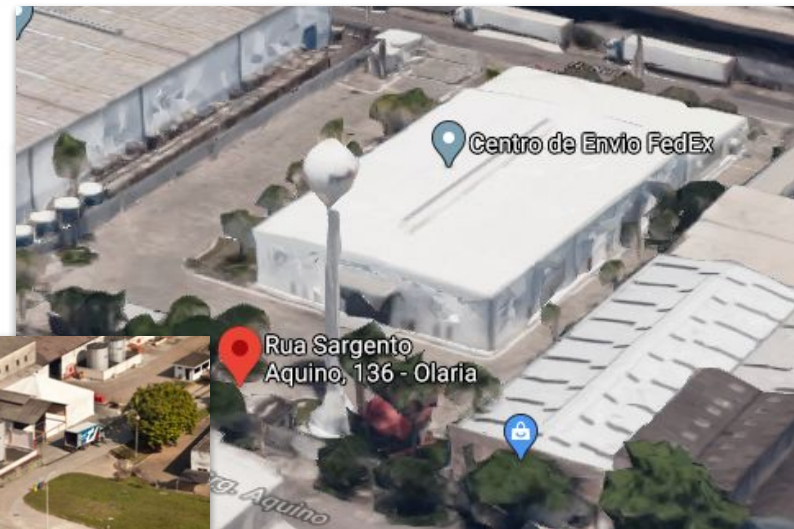


fii<sup>mil</sup>



# 1. Tijolo x Papel

EURO11



fii<sup>mil</sup>

# 1. Tijolo x Papel

HGBS11



fii <sup>ruil</sup>



# 1. Tijolo x Papel

HGRE11



# 1. Tijolo x Papel

CARE11



# 1. Tijolo x Papel

- Fundos de Papel
  - CRIs (empresas não-financeiras)
  - LCIs (empresas financeiras)
  - LHs

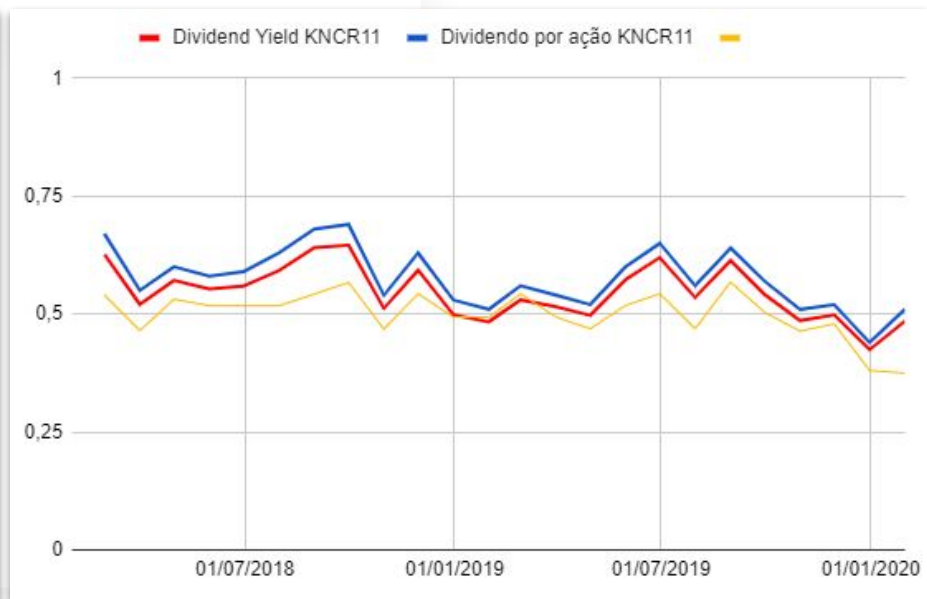
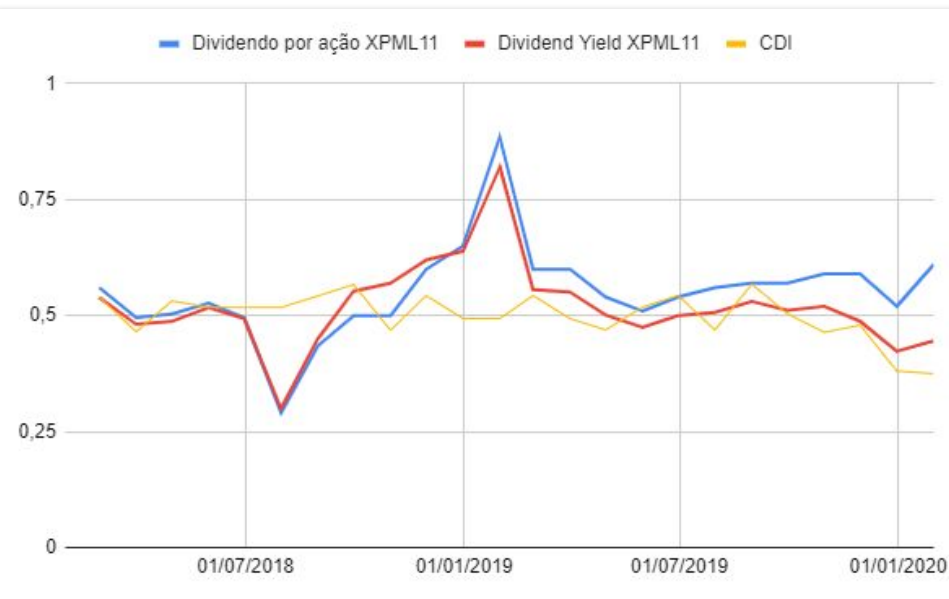
# 1. Tijolo x Papel

- Fundos de Papel
  - CRIs (empresas não-financeiras)
  - LCIs (empresas financeiras)
  - LHs
  - “Papéis não se valorizam”

# 1. Tijolo x Papel

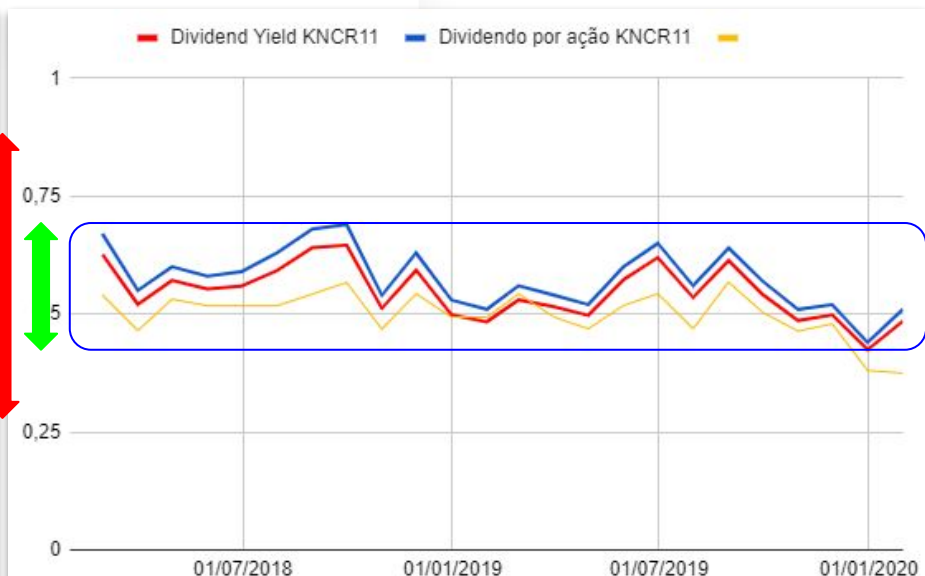
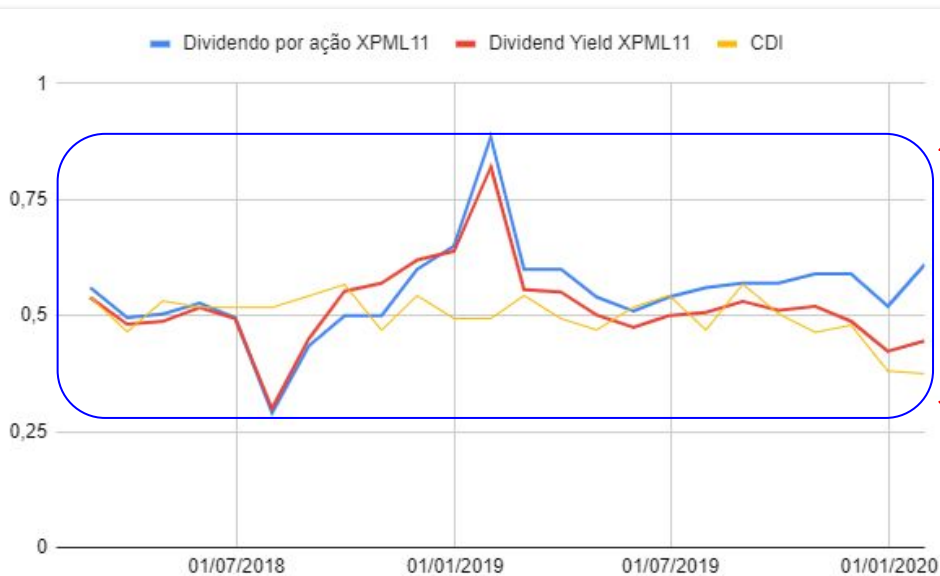
- Fundos de Papel
  - CRIs (empresas não-financeiras)
  - LCIs (empresas financeiras)
  - LHs
  - “Papéis não se valorizam”
  - Maior previsibilidade nos rendimentos

# 1. Tijolo x Papel





# 1. Tijolo x Papel



## 2. Híbrido x FOF

- Híbrido
  - Tijolos & papéis

## 2. Híbrido x FOF

Parágrafo 1º - O FUNDO terá por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários, tendo por objetivo auferir rendimentos ou ganhos de capital mediante a aplicação nos seguintes ativos (doravante denominados "Ativos Alvo", quando mencionados no plural, ou "Ativo Alvo", no singular), além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM em eventuais alterações da regulamentação aplicável a fundos imobiliários:

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. cotas de outros FII;

VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII. letras hipotecárias;

IX. letras de crédito imobiliário; e

X. letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 2º - Observadas as restrições legais, não há nenhum requisito de concentração a ser observado pelos investimentos do FUNDO, podendo até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO estar aplicado em um único Ativo Alvo.

# JSRE11



## 2. Híbrido x FOF

<b>Alocação da carteira</b>			s/ PL
Cotas de FII	R\$	161.021.077	10,07%
Imóveis e participações	R\$	776.416.763	48,55%
CRI	R\$	35.347.627	2,21%
LCI	R\$	153.648.820	9,61%
Títulos Públicos	R\$	490.616.265	30,68%
Caixa e contas a receber	R\$	4.463.776	0,28%
Rendimentos e contas a pagar	R\$	(22.351.705)	-1,40%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$</b>	<b>1.599.162.623</b>	<b>100,0%</b>

**JSRE11**



## 2. Híbrido x FOF

- Híbrido
  - Tijolos & papéis
- FOF
  - *Fund Of Funds* - Fundo de fundos

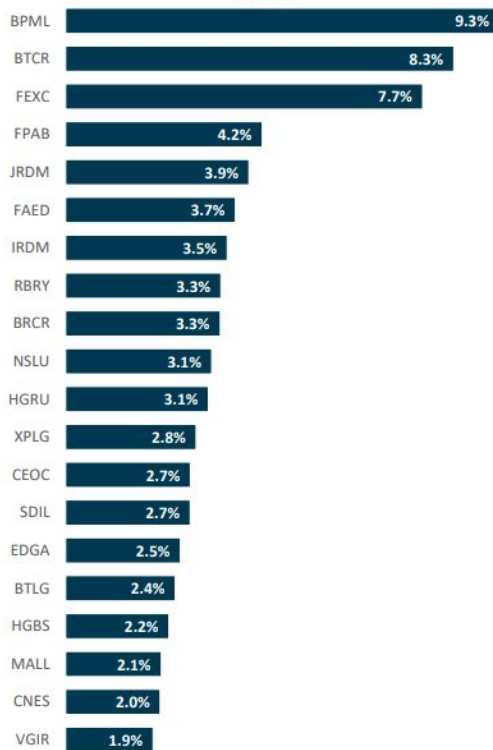
## Composição da carteira

(% Total Ativos)



## Top 20 FIIs na carteira

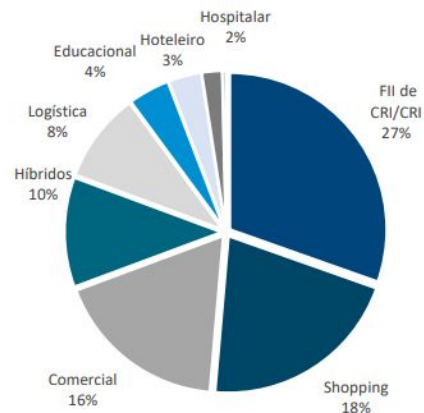
(% PL) <sup>1</sup>



Nota: 1 - Carteira apresentada com 3 meses de defasagem

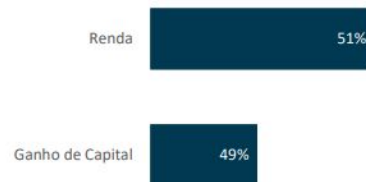
## Segmento de Atuação

(% Total Ativos)



## Estratégia

(% Total Ativos)



7



# 3. Casos especiais



### 3. Casos especiais

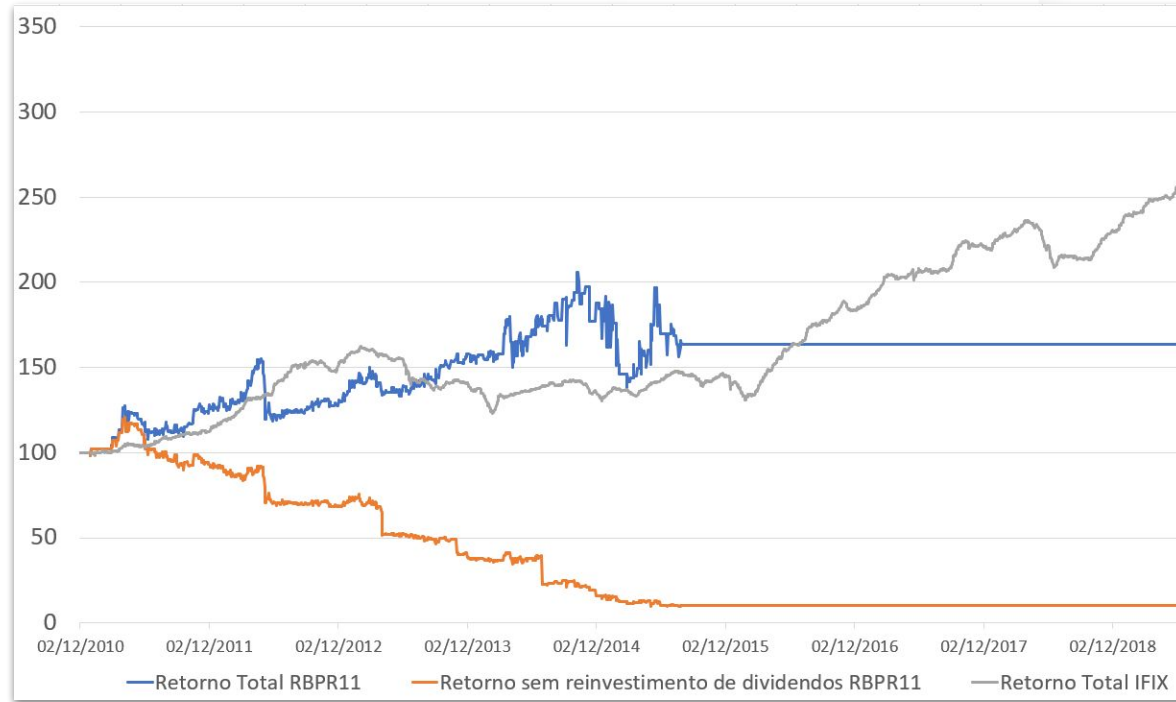
- Fundos de desenvolvimento/incorporação



### 3. Casos especiais

- Fundos de desenvolvimento/incorporação
- Fundos com data de vencimento

### 3. Casos especiais



**RBPR11**



# Resumo da aula 2.2:

Nessa aula:

1. Diferença básica entre fundos de tijolo e fundos de papel
2. Fundos híbridos e fundos de fundos (FOFs)
3. Casos especiais

# Próximos passos:

- Como escolher a melhor corretora para investir em FIIs?

Até logo!

