

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 1

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

1

Conteúdo desta aula:



Fundos Imobiliários



Rendimentos



Tipos de fundos



Resumo

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários



O QUE SÃO FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

3

Fundos Imobiliários

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

1960 – Surgem nos **EUA**.

1993 – Autorizados no Brasil pela **lei 8.668**.

AUTORIZAR

FISCALIZAR

1994 – **CVM** publica a **Instrução nº 205 e 206**.

CONSTITUIÇÃO

FUNCIONAMENTO

ADMINISTRAÇÃO

1999 • **Lei nº 9779** = **Ganhos** auferidos pelos fundos em **aplicações financeiras**.

2005 • **Lei nº 11.196** = Isenção de Impostos de Renda sobre rendimentos distribuídos pelos FI's.

Fundos Imobiliários



ABERTO

FECHADO



APLICAÇÃO
no fundo

RESGATES
Permitidos em
momentos
previamente
determinados

FUNDO
IMOBILIÁRIO

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

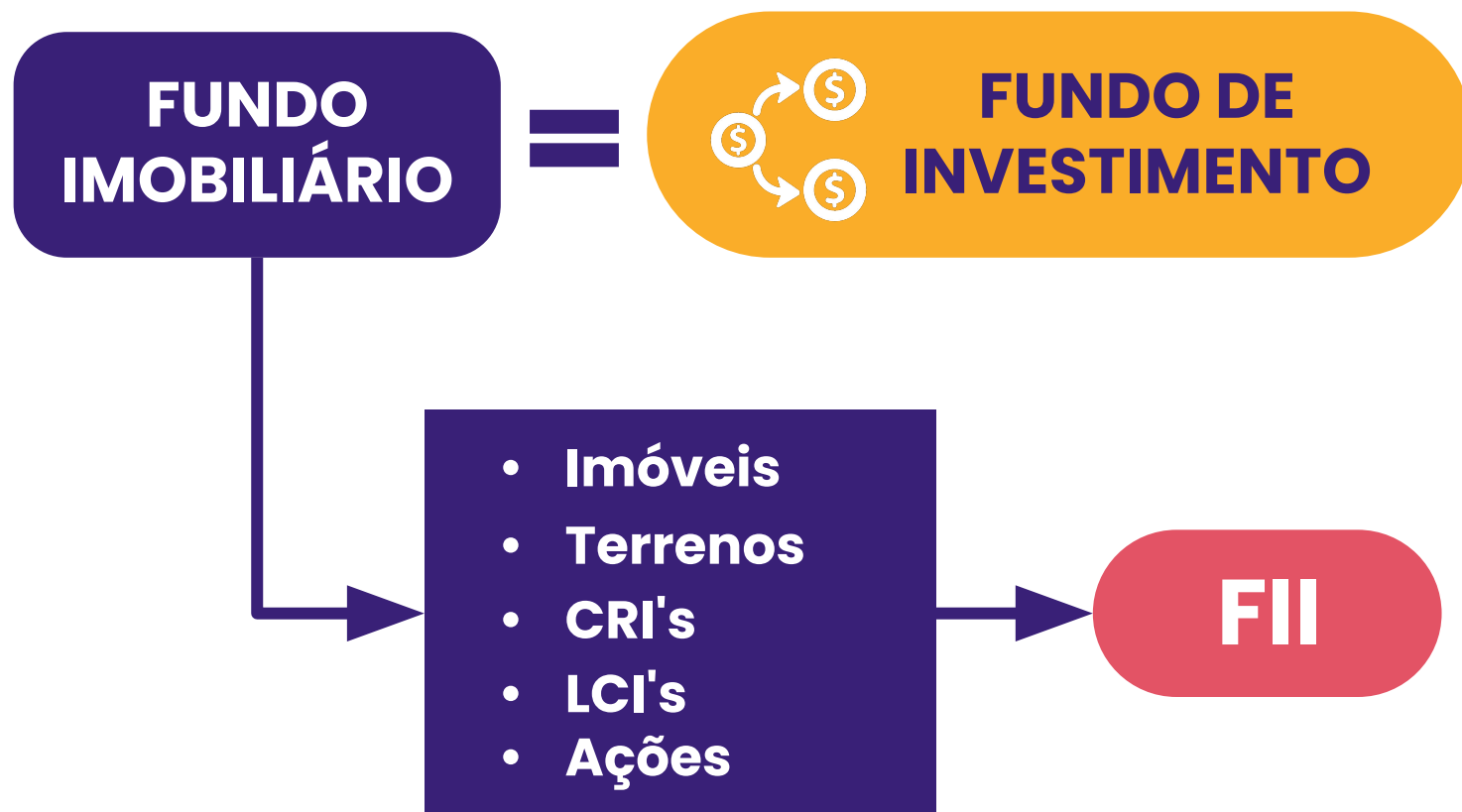
Fundos Imobiliários

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

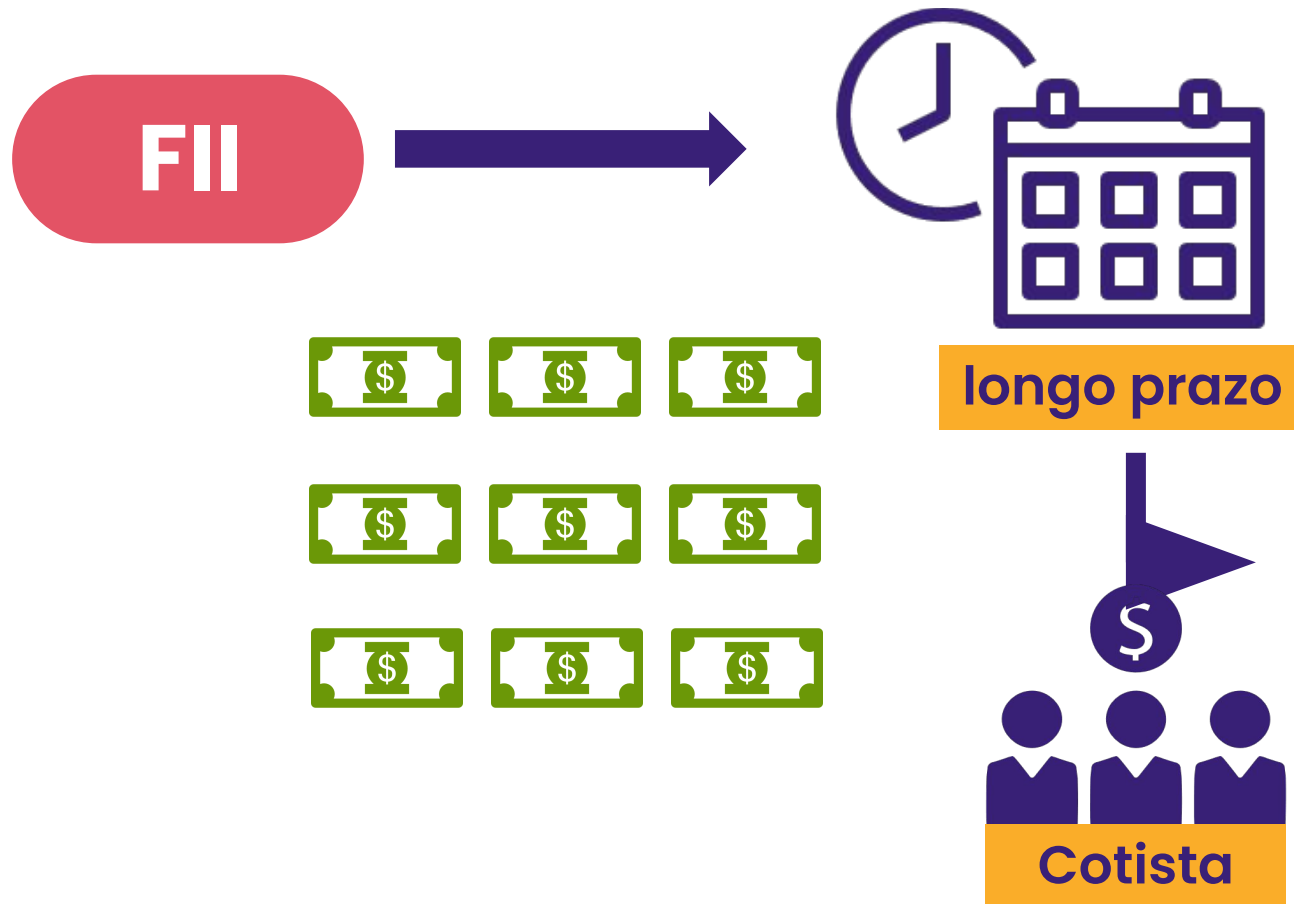
AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários



Mê Poupe !

Fundos Imobiliários



MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

Fundos Imobiliários

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

8



Fundos Imobiliários



MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

Fundos Imobiliários

VENDA

Imóveis para Alugar
Terreno para construção

COMPRA & VENDA
de imóveis

CONSTRUÇÃO

Imóveis para Venda
Imóvel para aluguel

**FUNDO
IMOBILIÁRIO**

COMPRA

VENDA

**RECEBIMENTO
DE JUROS**

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

10

Fundos Imobiliários

**Lei 8668
1993**

Artigo 7º

Artigo 10º

Artigo 12º

Artigo 13º

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

11

Mê Poupe !

Fundos Imobiliários

Lei 8668/93

Artigo 7º

Bens e Direitos

X

**Patrimônio da Instituição
Administradora**

Restrições:

- I. Não integrem o ativo
- II. Não respondam direta ou indiretamente
- III. Não componham a lista de bens e direitos
- IV. Não possam ser dados em garantia de débito de operação
- V. Não sejam passíveis de execução por quaisquer credores
- VI. Não possam ser constituídos quaisquer ônus reais

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

12

Mê Poupe !

Fundos Imobiliários

Lei 8668/93

Cada FII

Artigo 10º

Estruturado através de **regulamento** elaborado pela **instituição Administradora**, contendo:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| I. Qualificação da instituição | VII. Competência e quorum de deliberação da Assembléia Geral |
| II. Ativos do patrimônio do fundo | VIII. Critérios para subscrição |
| III. Taxa de ingresso | IX. Prazo de duração e condições de resgate |
| IV. Remuneração | X. Fiscalização do mercado |
| V. Divulgação das informações | XI. Distribuição de rendimentos e ganhos. |
| VI. Despesas e Encargos | |

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

13

Mê Poupe !

Fundos Imobiliários

Lei 8668/93

⋮

Artigo 12º

Vedada à Instituição



- I . Conceder empréstimos, adiantar renda, abrir créditos
- II. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se
- III . Aplicar recursos no exterior
- IV. Aplicar recursos na aquisição de quotas
- V. Vender a prestação de quotas
- VI. Prometer rendimentos
- VII. Realizar operações do fundo

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

14

Mê Poupe !

Fundos Imobiliários

Lei 8668/93

⋮

Artigo 13º

O titular das cotas



I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do fundo

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

15

Fundos Imobiliários

Código de negociação	XXXX11B XXXX = 04 letras maiúsculas que representam o nome do fundo 11 = número que representa, dentre outros ativos, cotas de fundo B = indicativo de negociação em mercado de balcão organizado (quando aplicável)
Cotação	Reais por cota, com 02 casas decimais
Liquidação	Física e Financeira
Prazo de liquidação	D+2, a partir da data de negociação
Mercado	À vista
Lote padrão	01 cota

Fonte: B3.com.br

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

16

Fundos Imobiliários

Lote fracionário

ORDEM

Ordem Stop Stop Móvel Agendada VISTA

Tipo: Válida p/ hoje (DIA) - Limitada

Papel: ALZR11 **FII ALIANZA CI ER**

Quantidade: 1 Qtd. Aparente: 1

Preço: Valor:

Fator Cot.: 1 Lote Mín.: 1 Últ. Neg.: 105,70 Var.: -0,06 %

Ass. Digital: Manter **COMPRAR** **VENDER** **LIMPAR**

ALZR11 - LIVRO DE OFERTAS - 16:51:16

PAPEL: ALZR11 OK 105,70 -0,06 %

Nº	CORRETORA	QTD	OFC	OFV	QTD	CORRETORA	Nº
308	Clear	19	105,73	105,86	1	Bradesco	072
308	Clear	2	105,57	105,87	22	H.Commc	115
090	Easynvest	1	105,56	105,88	15	XP	003
308	Clear	3	105,55	105,90	50	Necton	023
003	XP	91	105,55	105,91	118	XP	003
015	Guide	58	105,50	105,92	69	Genial	120
003	XP	3	105,50	105,92	173	XP	003
003	XP	5	105,41	105,93	50	XP	003
090	Easynvest	10	105,38	105,94	10	XP	003
003	XP	2	105,35	105,94	5	XP	003

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

17

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários



RENDIMENTOS

18

Rendimentos

Artigo 16º



**Rendimentos e
ganhos de capital**



**Ficam isentos
de Impostos**



**Rendimentos e
ganhos líquidos**



**Renda fixa
ou variável**



Incidência IR

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

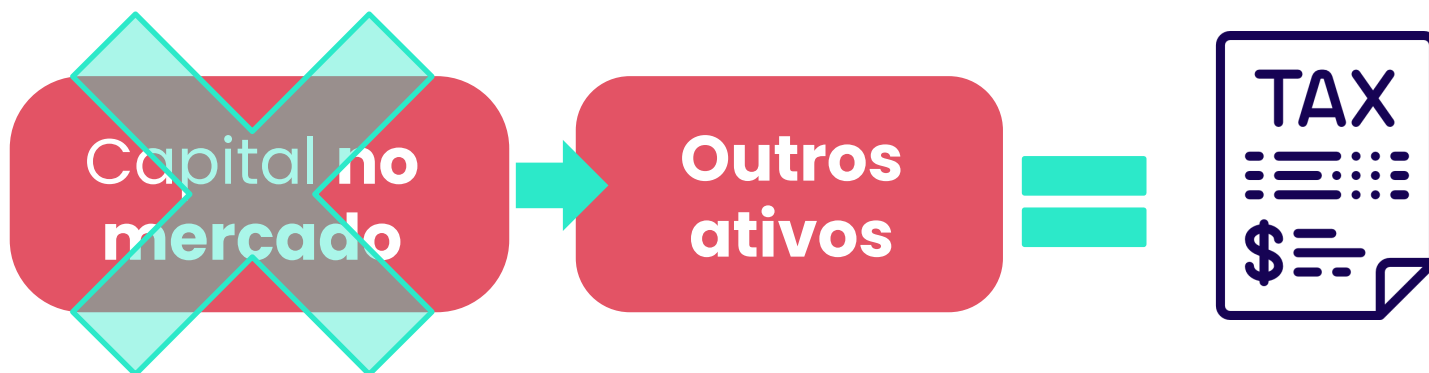
AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

Mê Poupe !

Rendimentos

Artigo 16º



MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

20

Rendimentos

Parágrafo Único

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo: **95% dos lucros auferidos**

Encerra em 30 de Junho e 31 de Dezembro de cada ano.

O fundo é obrigado **a distribuir seus rendimentos** apurados **a cada 6 meses**

Mês de competência

Efeito caixa



Compra em
Dezembro



Pagamento em
Março

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

Rendimentos

O fundo pode fazer provisões e deixar dinheiro em caixa.



Porém é obrigado a fazer o **pagamento** deste **excedente** que ficou em caixa.



JULHO



JANEIRO

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

Rendimentos

Lei 8668/93

O fundo deve ter:

COTAS negociadas na **Bolsa** ou **mercado** de balcão organizado

No mínimo **50 cotistas**



O COTISTA TEM DE TER MENOS DE 10% DAS COTAS

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

23

Mê Poupe !

Rendimentos

Recebimentos

DIVIDENDO

Distribuição do
lucro líquido



95%
SEMESTRAL



AMORTIZAÇÃO

Pagamentos de
devolução do capital
**investido inicialmente
no fundo:**

- Venda de um ativo do fundo
- Término do prazo do fundo
- Liquidação do fundo imobiliário

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

Me Poupe !

Rendimentos



MÓDULO 5

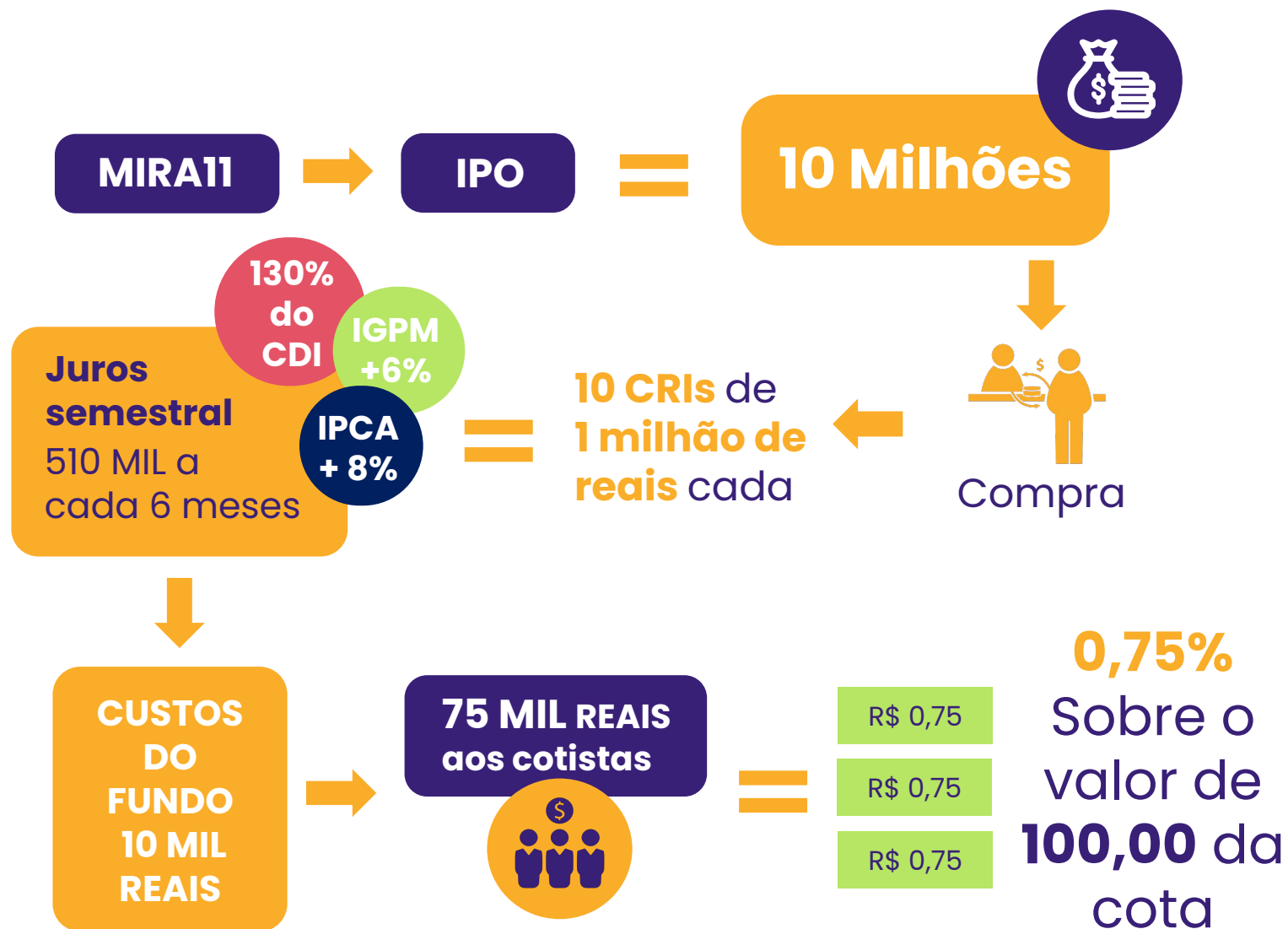
Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

25

Me Poupe !

Fundos **Recebíveis****MÓDULO 5**

Fundos imobiliários

AULA 1**Introdução aos Fundos Imobiliários****26**

Mê Poupe !

Amortização



VOCÊ



10 COTAS



1000 Cotas



= R\$200.000,00



LUCRO

=



Locação
Shopping
R\$ 15.000,00



90%

Distribuído



=

VALOR BRUTO DIVIDENDO

R\$ 13,50

R\$ 13,50

R\$ 13,50

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

27

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

28

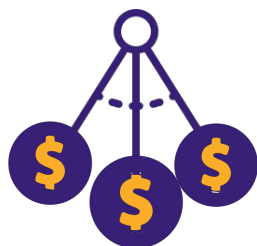
Prof. Eduardo Mira

Mê Poupe !

Amortização



RENDIMENTOS X COTAÇÃO



Oscilação
da cota

Volatilidade

RISCO DE
MERCADO



Expectativa de curto
prazo no mercado

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

29



TIPOS DE FUNDOS

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

30

Tipos de Fundos

Tipos de Fundos

Fundo de "Tijolo"

Fundos de Recebíveis

Fundos Híbridos

Fundos de Fundos

Outros

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

31

Tipos de Fundos

Subdivisões por setores



Logístico



Escola



Hospital



Agência bancária



Shopping



Hotel



Lages Corporativas



Residência



Desenvolvimento



Recebíveis

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

32

Vantagens dos Fundos



Baixo valor de investimento

Alta capacidade de diversificação

Acesso a investimento em grandes empreendimentos

Alta liquidez

Possibilidade de valorização da cota

Rendimento mensal isento de IR

Baixa volatilidade

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

33

Lista dos Fundos

Razão Social	Fundo	Segmento	Código
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB	FII ALIANZA		ALZR
AQ3 RENDA FDO INV IMOB - FII	FII AQUIL RD	MB	ARFI
ÁQUILLA FDO INV IMOB - FII	FII AQUILLA		AQLL
BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB FII	FII BEES CRI		BCRI
BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FDO INV IMOB - FII	FII BANRISUL		BNFS
BB FDO INV IMOB PROGRESSIVO	FII BB PROGR	MB	BBFI
BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB - FII	FII BB PRGII		BBPO
BB RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FDO INV IMOB - FII	FII BB RECIM		BBIM
BB RENDA CORPORATIVA FDO INV IMOB - FII	FII BB CORP		BBRC
BB RENDA DE PAPEIS IMOB II FDO INV IMOB - FII	FII BB PAPII		RDPD
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	FII BB R PAP		RNDP
BRADERCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FII	FII BCIA		BCIA
BRAZIL REALTY FDO INV IMOB	FII BRREALTY		BZLI
BRAZILIAN GRAVEYARD DEATH CARE FDO INV IMOB - FII	FII DEA CARE		CARE

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

Dados dos Fundos

Dados do investimento

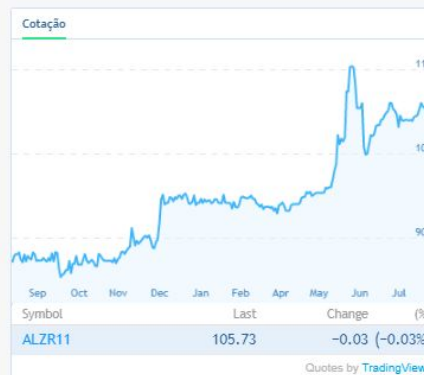
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FDO INV IMOB

Principal Relatórios Financeiros Informações Relevantes Documentos Anteriores Eventos Corporativos Histórico de Cotações

Dados do Fundo de Investimento

Nome de Pregão	FII ALIANZA
Códigos de Negociação	ALZR11
CNPJ	28.737.771/0001-85
Classificação Setorial	Financeiro e Outros/Fundos/Fundos Imobiliários
Site	www.btgpactual.com

Contatos



Plantão de Notícias delay de 15 min.

16/08/2019
FII ALIANZA (ALZR) Relatório Gerencial - 31/07/2019

16/08/2019
FII ALIANZA (ALZR) Aviso aos Cotistas - 16/08/2019 (N)

16/08/2019
FII ALIANZA (ALZR) Aviso aos Cotistas - 16/08/2019

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

35

IFIX - Composição da Carteira

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

Código *	Ação	Tipo	Qtde. Teórica	Part. (%)
ABCP11	FII ABC IMOB	CI ER	12.203.833	1,123
ALZR11	FII ALIANZA	CI	4.479.484	0,680
BAR111	FII BARIGUI	CI ER	2.234.191	0,293
BBFI11B	FII BB PROGR	CI ER MB	130.000	0,335
BBPO11	FII BB PRGII	CI ER	15.919.690	2,339
BCFF11	FII BC FFII	CI ER	20.562.973	2,217
BCIA11	FII BCIA	CI ER	3.719.038	0,504
BCRI11	FII BEES CRI	CI ER	4.400.000	0,568
BPFF11	FII ABSOLUTO	CI ER	4.492.326	0,418
BRCO11	FII BRESKO	CI ER	14.778.781	2,083
BRCR11	FII BC FUND	CI ER	26.638.202	2,793
BTCR11	FII BTG CRI	CI ER	4.810.097	0,490
BTLG11	FII BTLG	CI ER	12.984.501	1,655
CPTS11	FII CAPI SEC	CI	12.619.652	1,494
CVBI11	FII VBI CRI	CI ER	3.526.841	0,429
FEXC11	FII EXCELLEN	CI ER	3.421.945	0,375
FIGS11	FII GEN SHOP	CI ER	2.850.000	0,213
FIIB11	FII INDL BR	CI ER	685.000	0,440
FLMA11	FII S F LIMA	CI ER	69.033.500	0,244
FVPQ11	FII V PARQUE	CI	2.800.149	0,489
GGRC11	FII GGRCOVER	CI ER	8.751.663	1,421
GTWR11	FII G TOWERS	CI ER	12.000.000	1,634
HABT11	FII HABIT II	CI ER	5.412.107	0,772

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários



RESUMO

37

Nesta aula nós vimos:



Fundos Imobiliários



Rendimentos



Tipos de fundos

MÓDULO 5

Fundos imobiliários

AULA 1

Introdução aos Fundos Imobiliários

MINHA CARTEIRA
NÚMERO UM
Me Poupe !

OBRIGADO!

39