

## Carteira recomendada de Fundos Imobiliários | Dezembro/2022

1 de dezembro de 2022

Escrito por [Fernando Siqueira | CNPI 2658](#)

Tempo de leitura: 17 min

Compartilhar



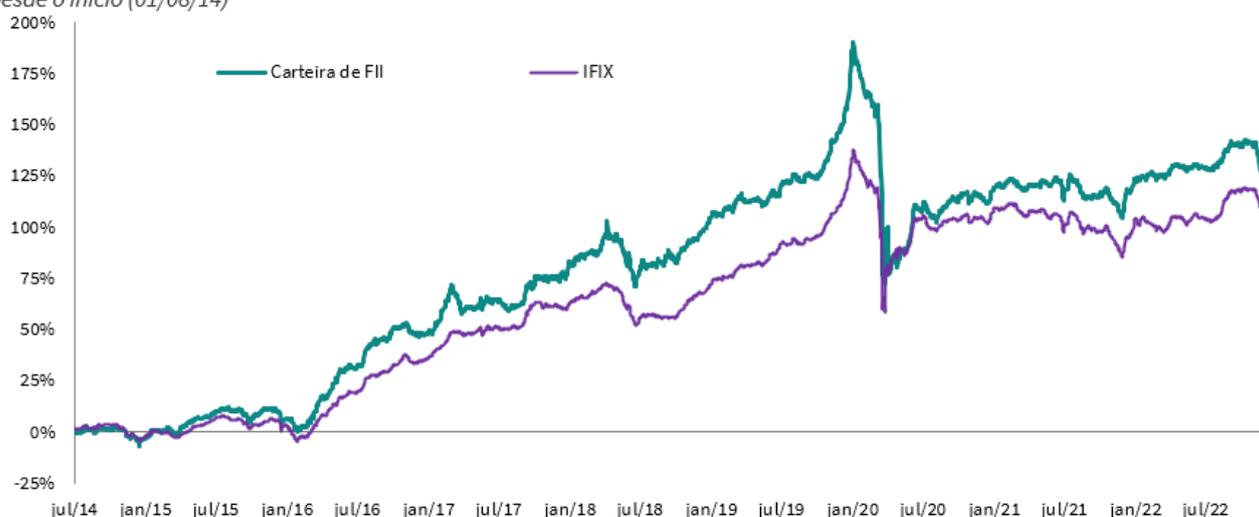
De acordo com os últimos dados da B3, no mês de setembro de 2022, o mercado de Fundos Imobiliários atingiu um volume negociado de R\$ 5,0 bilhões, representando um aumento de 5,0%% na comparação com o mesmo período de 2021. O Patrimônio Líquido do setor apresentou queda no mês, totalizando R\$ 189 bilhões, enquanto o setor continua a provar sua atratividade frente ao cenário econômico, atingindo a marca de 1.955 milhão de investidores, representando um aumento de 62,5% comparado a dezembro de 2020.

### A carteira

Em setembro, o IFIX teve performance negativa em -4,15%. Nossa carteira teve performance abaixo do índice com queda de -5,6%, mas permanecendo em patamares acima do IFIX no ano.

### Desempenho acumulado

Desde o início (01/08/14)



O mês de novembro foi marcado pela abertura da curva de juros futuros frente às discussões sobre a PEC de transição, que aumentaram a percepção de risco local dos investidores em relação ao cenário fiscal. Como sabemos, o IFIX possui alta correlação com a curva de juros futuro, sendo assim, teve sua pior performance mensal no ano de 2022.

Destaque negativo para os segmentos corporativos e logísticos que apresentaram quedas acima de 8%, enquanto os fundos de recebíveis imobiliários se provaram mais uma vez como o segmento mais resiliente com quedas inferiores a 2%.

Peso	Ticker	Empresa	Varição	Contribuição
15%	BRCO11	Bresco Logística	-8,53%	-1,28%
10%	BTLG11	BTG Pactual Logística	-3,28%	-0,33%
10%	CPTS11	Capitania Securities II	-6,60%	-0,66%
10%	XPML11	XP Malls	-4,89%	-0,49%
10%	RBRF11	RBR Alpha FoF	-7,11%	-0,71%
10%	RBRR11	RBR Crédito High Grade	-1,57%	-0,16%
5%	RBRY11	RBR Crédito Imob. Estrut.	-2,78%	-0,14%
10%	BRCR11	BTG Pactual Corp. Offices	-11,83%	-1,18%
10%	VISC11	Vinci Shopping Centers	-6,71%	-0,67%
10%	HGCR11	CSHG Rec. Imob.	0,12%	0,01%

	Mês	2022	12M	Início
Carteira	-5,6%	7,4%	13,1%	140,3%
IFIX	-4,2%	6,7%	12,7%	118,5%
Diferença	-1,5%	0,7%	0,4%	21,8%

Escolhemos dez fundos para compor a carteira, com ampla diversificação entre os segmentos imobiliários e equilíbrio entre renda e ganho de capital, em linha com o que acreditamos oferecer as melhores oportunidades para se estar posicionado dentro do universo de Fundos Imobiliários no mês. Considerando uma média ponderada por pesos, nossa carteira apresenta um Dividend Yield de 10,4% e VM/VP de 0,88x respectivamente.

Peso	Estratégia		Sobre		Valor da Cota			Dividend Yield		Performance	
	Segmento	Objetivo	Ticker	Nome	Fechamento (R\$)	Patrimonial (R\$)	VM/VP	12 Meses	Anualizado	12 Meses	YTD
15%	Logístico	Ganho de Capital	BRCO11	Bresco Logística	108,5	108,4	1,00x	7,1%	7,7%	0,2%	11,4%
10%	Logístico	Ganho de Capital	BTLG11	BTG Pactual Logística	103,0	100,7	1,02x	9,2%	8,6%	-0,2%	3,8%
10%	Recebíveis	Renda	CPTS11	Capitania Securities II	91,2	95,1	0,96x	14,2%	14,5%	3,5%	5,9%
10%	Shoppings	Ganho de Capital	XPML11	XP Malls	103,6	101,2	1,02x	7,6%	8,5%	-0,4%	11,4%
10%	Fundo de Fundos	Renda	RBRF11	RBR Alpha FoF	76,5	82,6	0,93x	9,6%	9,4%	-0,5%	4,0%
10%	Recebíveis	Renda	RBRR11	RBR Crédito High Grade	90,6	100,6	0,90x	14,3%	13,2%	-5,0%	1,8%
5%	Recebíveis	Renda	RBRY11	RBR Crédito Imob. Estrut.	99,7	104,3	0,96x	14,5%	14,4%	-2,7%	6,6%
10%	Lajes	Ganho de Capital	BRCR11	BTG Corp. Offices	69,8	101,0	0,69x	8,3%	8,1%	-0,2%	2,6%
10%	Shoppings	Ganho de Capital	VISC11	Vinci Shopping Centers	111,5	119,5	0,93x	7,3%	7,7%	-0,2%	14,7%
10%	Recebíveis	Renda	HGCR11	CSHG Rec. Imob.	104,7	102,9	1,02x	12,3%	13,8%	1,8%	9,3%

## Para Dezembro:

Esperamos uma recuperação do IFIX frente a uma desvalorização excessiva das cotas nas últimas semanas e sinalizações mais concretas do fim do ciclo de alta de juros, porém, mantemos uma postura mais cautelosa frente a um cenário mais desafiador e incerto no espectro político-econômico.

Ressaltamos que ainda existem oportunidades no setor e aconselhamos uma seleção de ativos mais criteriosa para composição das carteiras. Reforçamos nossa preferência por setores mais defensivos, com boa capacidade de absorção da inflação e modelos operacionais resilientes e destacamos a performance da carteira recomendada que, através de ativos com perfil defensivo, tem conseguido apresentar excelente resultado nos meses de maior volatilidade do índice.



Abra sua conta gratuita  
**Invista com a Carteira Recomendada da Guide!**

[Abrir conta](#)

guide®

The banner features a dark green background on the left with white text. On the right, there is a photograph of a man in a white sweater sitting on a couch and looking at his smartphone. The 'guide' logo is written vertically in white on an orange background to the right of the photo.

## RBR Rendimento High Grade (RBRR11)

### Sobre o Fundo

Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento.

Informações Gerais	
Início	Maio/2018
Gestora	RBR Asset
Administração	BTG Pactual DTVM
Cota Patrimonial	100,6
Preço Atual \$/cota	101,8
Valor de Mercado	R\$ 1,1 bilhão
VM/VP	1,01x
Vol. Médio Diário	R\$ 400 mil

Portfólio	
Número de Ativos	41
Maior Exposição	IPCA
Duration	4,1 anos
Loan to Value	64%

### Tese de investimento

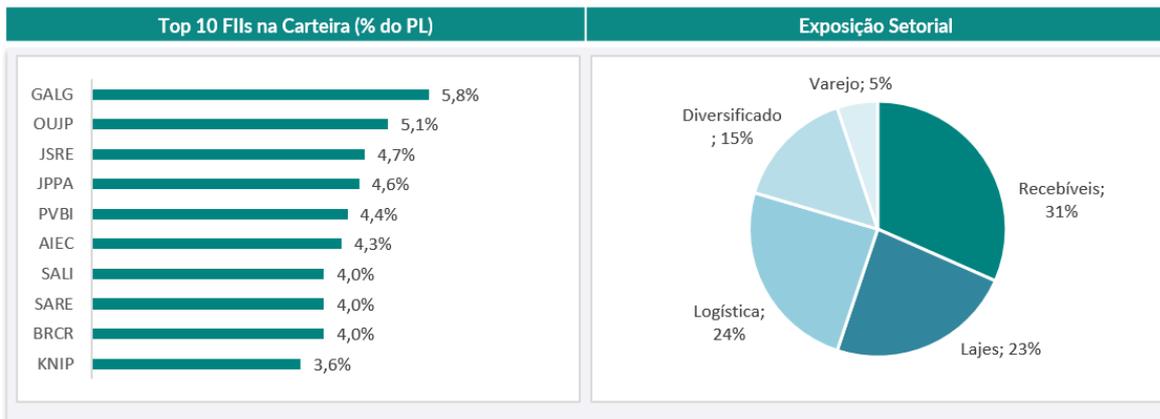
A escolha da RBRR foi feita sobretudo pelo portfólio Premium de ativos high grade e excelente histórico e expertise da gestão no segmento de crédito. Além de que, a carteira de ativos conta com garantias dominantes, bem localizadas e de alta liquidez.

### Portfólio

O portfólio da RBRR é composto por 41 CRIs, com vasta diversificação de setores, sendo varejo, residencial e imobiliário os maiores. Indexação dos CRIs é mais concentrada em IPCA (43%), seguido de CDI (31%) e IGP-M (19%). A carteira possui um LTV médio de 64%, sendo todos os ativos classificados com rating A e 69% das garantias concentradas em São Paulo (50% em regiões de alto padrão da cidade, como Faria Lima, Jardins e Pinheiros)

### Riscos

Os riscos para o fundo são de insolvência de seus devedores, atrasos nos pagamentos, renegociações e pré-pagamentos.



Fonte: Relatório Gerencial, Guide Investimentos

## BTG Pactual Logística (BTLG11)

### Sobre o Fundo

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital por meio da exploração de empreendimentos imobiliários focados em operações nos segmentos logística.

Informações Gerais	
Início	Agosto/2010
Gestora	BTG Pactual
Administração	BTG Pactual DTVM
Cota Patrimonial	100,7
Preço Atual \$/cota	106,4
Valor de Mercado	R\$ 1,6 bilhão
VM/VP	1,06x
Vol. Médio Diário	R\$ 2,6 milhões

Portfólio	
Número de Ativos	15
ABL	439.700 m2
Vacância	1,0%
Patrimônio Líquido	R\$ 1,4 bilhão

### Tese de investimento

O segmento logístico tem apresentado, desde o início da pandemia, o perfil mais defensivo entre os segmentos imO segmento logístico tem apresentado, desde o início

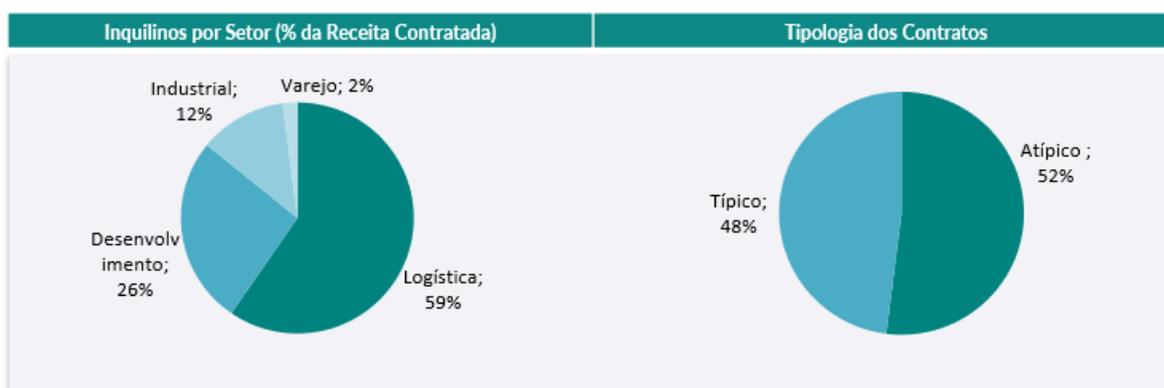
da pandemia, o perfil mais defensivo entre os segmentos imobiliários, sendo referido inclusive como o “filho da crise”. Acreditamos nos fundamentos do setor e gostamos da resiliência que tem apresentado. Nessa perspectiva, vemos o BTLG como o melhor nome para se estar posicionado, visto seu amplo pipeline de aquisições e valor reprimido em ativos do portfólio.

### Portfólio

O BTLG atualmente possui 15 galpões, localizados principalmente no Sudeste, com maior exposição ao segmento alimentício. O fundo conta com 52% dos seus contratos atípicos e com inquilinos de grande relevância nacional e baixo risco, como BRF, Femsa, Itambé e Natura.

### Cenários

- **Otimista:** rápida integração dos novos ativos ao portfólio, beneficiando a receita do fundo e, consequentemente, dividendos.
- **Base:** continuidade do pipeline de aquisições e melhoria de liquidez, conforme visto nos últimos meses, contribuindo para a redução do desconto apresentado em comparação a seus principais pares.
- **Pessimista:** cancelamento ou atraso de aquisições anunciados, ou quebra de contrato sem aviso prévio.



Fonte: Relatório Gerencial, Guide Investimentos

## RBR Alpha Fundo de Fundos (RBRF11)

### Sobre o Fundo

O RBR Alpha Fundo de Fundos Imobiliários tem como objetivo principal a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, bem como Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Informações Gerais	
Início	Setembro/2017
Gestora	RBR Asset
Administração	BTG Pactual DTVM
Cota Patrimonial	82,60
Preço Atual \$/cota	77,5
Valor de Mercado	R\$ 1,1 bilhão
VM/VP	0,94x
Vol. Médio Diário	R\$ 2,2 milhão

Portfólio	
Maior exposição	Recebíveis
Caixa (% do PL)	0,3%
Número de Ativos	23
Patrimônio Líquido	R\$ 1,2 bilhão

### Tese de investimento

Nosso viés positivo para o RBRF11 é baseado em sua gestão altamente qualificada e com longo histórico no setor de FoFs, boa competitividade em renda, portfólio bem posicionado para a retomada que vêm se desenhando nos últimos meses e valuation atrativo. Acreditamos que o deságio de 9% em relação a seu Valor Patrimonial e também em comparação a seus níveis históricos deve suportar um desempenho robusto da cota no curto-médio prazo.

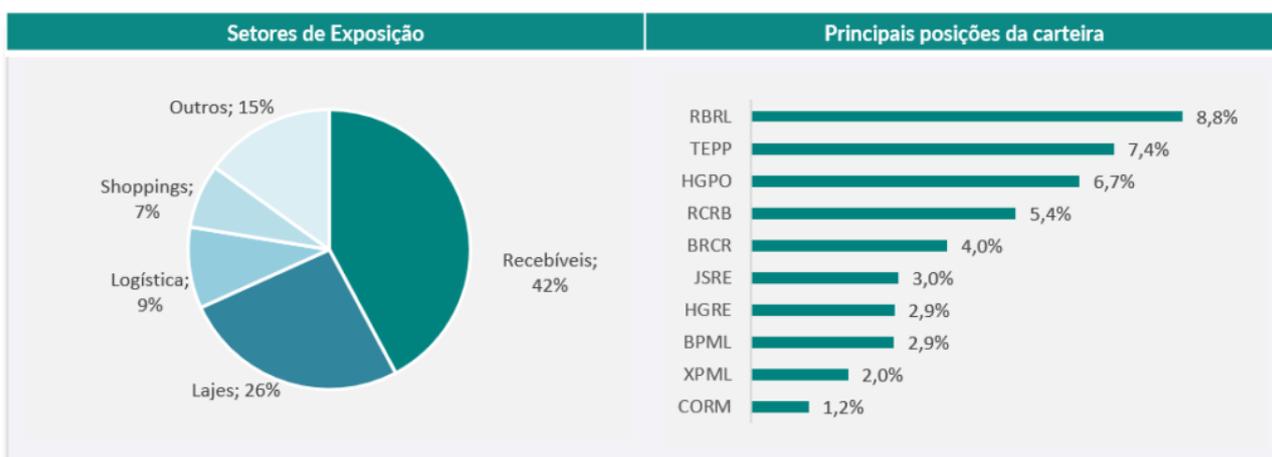
### Portfólio

O RBRF possui uma carteira bastante diversificada em segmentos, apresenta como maior exposição os fundos de Recebíveis e Lajes Corporativas. A composição da carteira possui bom equilíbrio entre ganho de capital e renda, possuindo nomes que

negociam a descontos atrativos, o que a curto prazo pode beneficiar a performance do fundo.

## Cenários

- **Otimista:** gestão eficiente na arbitragem dos ativos do portfólio e recuperação de posições atualmente engessadas por prejuízo
- **Base:** recuperação na precificação dos ativos em portfólio, competitividade em dividendos com os principais nomes do setor
- **Pessimista:** ciclo de juros altos prolongado, deterioração das condições para investimento



Fonte: Relatório Gerencial, Guide Investimentos

## RBR Crédito Imob. Estruturado (RBRY11)

### Sobre o Fundo

Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento.

Informações Gerais	
Início	Maior2018
Gestora	RBR Asset
Administração	BTG DTVM
Cota Patrimonial	104,3
Preço Atual \$/cota	99,4
Valor de Mercado	R\$ 356 milhões
VM/VP	0,95x
Vol. Médio Diário	R\$ 1 milhão

Portfólio	
Número de recebíveis	17
Maior Exposição	CDI
Duration	2,5
Loan to Value	49,1%

### Tese de investimento

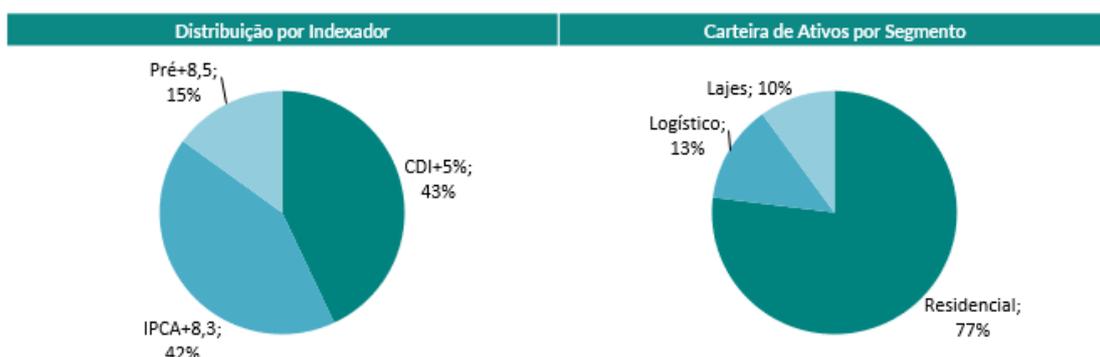
Com uma gestão altamente qualificada no segmento de crédito imobiliário, o RBRY possui uma carteira com grande potencial de alfa visto sua exposição a ativos middle-grade indexados a CDI, se beneficiando também do momento macroeconômico e previsão de alta na Selic. Acreditamos que o fundo deva ganhar tração nos dividendos nos próximos meses e hoje negocia a níveis defasados em relação a seus principais pares, havendo espaço também para ganho de capital.

### Portfólio

O fundo possui 17 ativos indexados majoritariamente ao CDI (67%), perfil de ativos do portfólio é middle-grade, com duration médio de 2,5 anos e Loan-to-value de 49,1%.

### Riscos

Os riscos para o fundo são de insolvência de seus devedores, atrasos nos pagamentos, renegociações e pré-pagamentos.



# XP Malls (XPML11)

## Sobre o Fundo

O fundo imobiliário XP Malls tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers.

Informações Gerais	
Início	Dezembro/2017
Gestora	XP Asset
Administração	BTG DTVM
Cota Patrimonial	102,1
Preço Atual \$/cota	99,5
Valor de Mercado	R\$ 1.7 bilhão
VM/VP	0,98x
Vol. Médio Diário	R\$ 6 milhões

Portfólio	
Número de ativos	15
ABL	536.000 m2
Vacância	4,2
Patrimônio Líquido	R\$ 1.9 milhão

## Tese de investimento

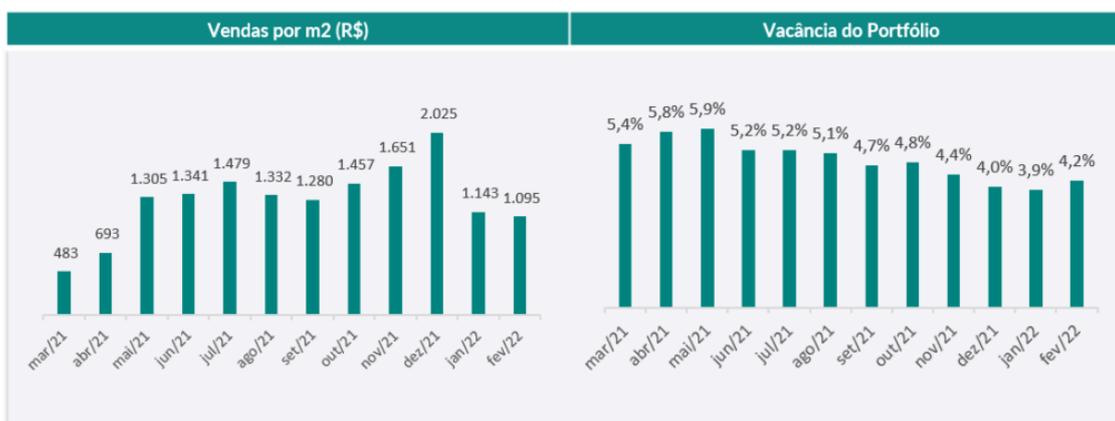
Acreditamos que o momento de alívio das restrições sanitárias e forte recuperação operacional observado no setor de shoppings deve ser benéfico ao XPML. Nesse sentido, vemos o portfólio do XPML como uma boa oportunidade para se estar posicionado no setor devido a qualidade de seus ativos, eficiência operacional do portfólio (vendas/m<sup>2</sup>, aluguel/m<sup>2</sup>) e desconto implícito na cota.

## Portfólio

O portfólio do fundo é composto por 15 shopping centers, os quais, possuem ABL de ~536k m<sup>2</sup> e mais de 2900 lojas. Os ativos estão majoritariamente localizados no sudeste (68%) e possuem administradoras de grande relevância na indústria (JHSF, Aliansce Sonae, Gazit).

## Riscos

- **Otimista:** ritmo acelerado de retirada dos descontos e crescimento de aluguéis acima da inflação
- **Base:** continuidade da recuperação operacional observado nos últimos meses
- **Pessimista:** piora do cenário pandêmico, aumento de inadimplência, novas restrições sanitárias



Fonte: Relatório Gerencial, Guide Investimentos

## BTG Corporate Offices (BRCR11)

### Sobre o Fundo

O fundo BTG Pactual Corporate Office tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de edifícios comerciais.

Informações Gerais	
Início	Junho/2019
Gestora	BTG Pactual
Administração	BTG Pactual DTVM
Cota Patrimonial	101,0
Preço Atual \$/cota	70,4
Valor de Mercado	R\$ 1,5 bilhão
VM/VP	0,70x
Vol. Médio Diário	R\$ 2,1 milhões

Portfólio	
Número de ativos	15
ABL	239.800 m2
Vacância	19,4%
Patrimônio Líquido	R\$ 2,6 milhões

### Tese de investimento

Os ativos do BRCR aproximam-se do que acreditamos ser ideal para se estar posicionado no segmento de lajes corporativas, possuindo aproximadamente 2/3 de seus ativos classificados como AAA, que historicamente apresentam características mais defensivas em momentos de crise. Desde o início da pandemia, o fundo tem provado sua resiliência, porém, ainda negocia a um desconto grande em termos de VP de seu nível histórico, havendo potencial significativo para valorização da cota.

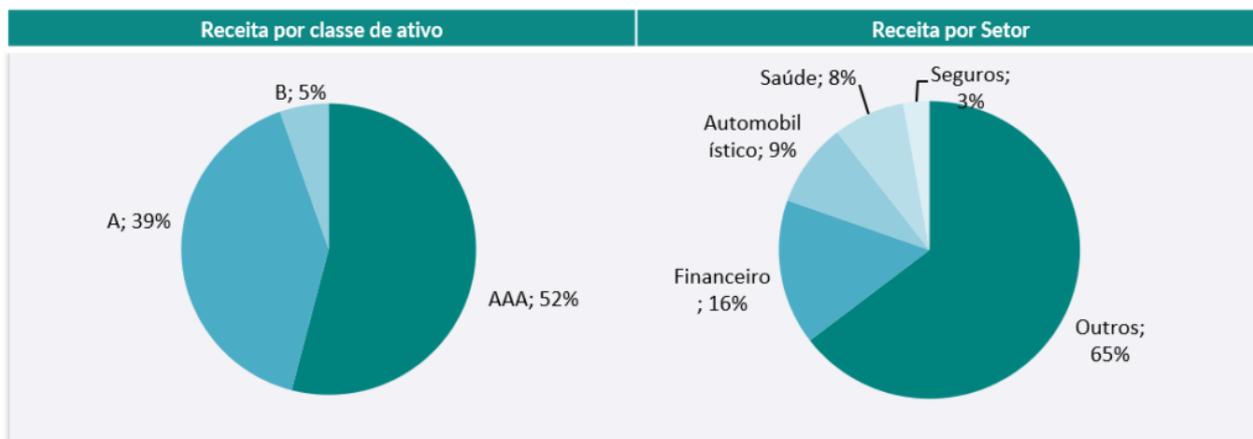
### Portfólio

O fundo possui 15 ativos, com receita concentrada quase que exclusivamente nas regiões corporativas mais dominantes de São Paulo. Os ativos possuem uma imensa diversificação de inquilinos, tendo maior exposição ao setor financeiro e automobilístico.

### Riscos

- **Otimista:** ritmo acelerado de retirada dos descontos e crescimento de aluguéis acima da inflação

- **Base:** continuidade da recuperação operacional observado nos últimos meses
- **Pessimista:** maior extensão do ciclo de juros altos, manutenção ou aumento da vacância



Fonte: Relatório Gerencial, Guide Investimentos

## Capitânia Securities II (CPTS11)

### Sobre o Fundo

Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento.

Informações Gerais	
Início	Agosto/2014
Gestora	Capitânia S/A
Administração	BTG Pactual
Cota Patrimonial	94,3
Preço Atual \$/cota	99,3
Valor de Mercado	R\$ 879 milhões
VM/VP	1,04x
Vol. Médio Diário	R\$ 6,3 milhões

Portfólio	
Número de Recebíveis	41
Maior Exposição	IPCA
Duration	4,5
Loan to Value	43,2%

## Tese de investimento

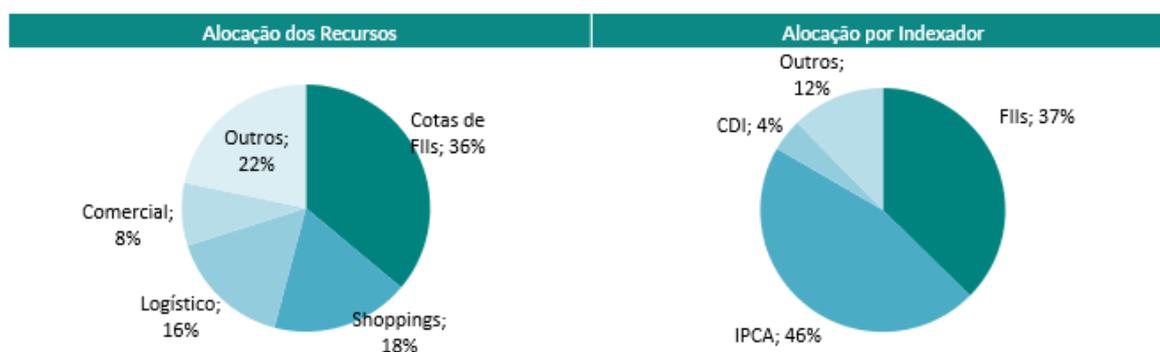
Gostamos da estratégia de gestão ativa que o fundo propõe, tanto para alocação de recursos em CRIs, quanto para aquisição de ativos no mercado secundário (cotas de FIs). O fundo conta com uma gestão dinâmica, multidisciplinar e de longo histórico no mercado imobiliário que oferece rentabilidade razoavelmente acima de seus principais pares do setor de recebíveis.

## Portfólio

Atualmente, o fundo possui 64% da carteira alocada em CRIs e 36% em cotas de Fundos Imobiliários. A exposição setorial da carteira é pulverizada, porém, possui maior exposição ao setor de shoppings (19%) e galpões logísticos (16%).

## Riscos

Os riscos para o fundo são de insolvência de seus devedores, atrasos nos pagamentos, renegociações e pré-pagamentos, e performance negativa dos FIs que possuem na carteira.



Fonte: Relatório Gerencial, Guide Investimentos

## CSHG Recebíveis Imobiliários (HGCR11)

### Sobre o Fundo

Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento.

Informações Gerais	
Início	Dez/2009
Gestora	CSHG
Administração	CSHG DTVM
Cota Patrimonial	102,99
Preço Atual \$/cota	103,8
Valor de Mercado	R\$ milhões
VM/VP	1,01x
Vol. Médio Diário	R\$ 3 milhões

Portfólio	
Número de Recebíveis	38
Maior Exposição	CDI
Duration	4,5
Loan to Value	54,5%

### Tese de investimento

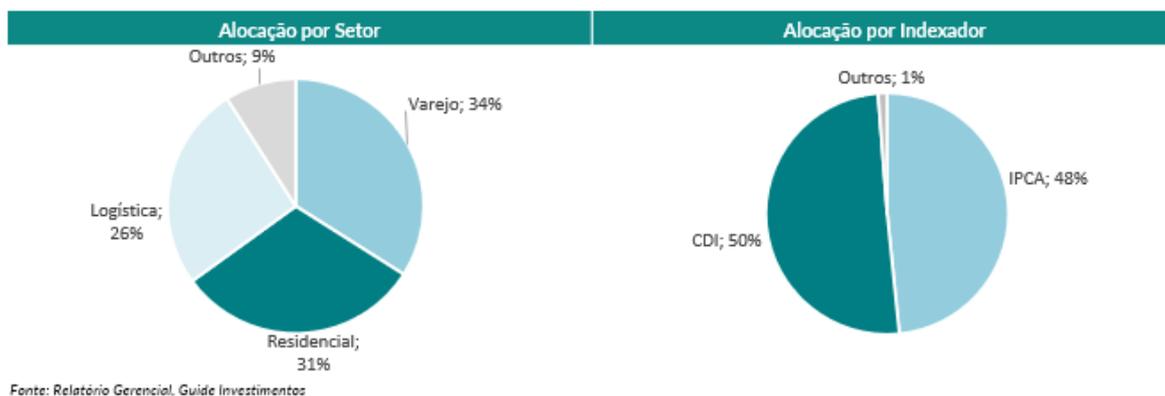
A qualidade da carteira de CRIs do HGCR se destaca no segmento de recebíveis High Grade, possuindo gestão de altíssima qualidade e longo histórico de resiliência, sendo considerado referência no setor. Acreditamos também que o fundo deve se beneficiar com a alta de indexadores de inflação, tendo grande exposição a IPCA e, IGP-M em menor relevância.

### Portfólio

De acordo com o último relatório gerencial, o fundo possui 38 CRIs, sendo aproximadamente 50% indexado a CDI e 48% indexadores atrelados a inflação. A carteira possui ampla diversificação setorial, sendo as maiores exposições ao segmento varejista (34%), residencial (31%) e logístico (26%).

### Riscos

Os riscos para o fundo são de insolvência de seus devedores, atrasos nos pagamentos, renegociações e pré-pagamentos, e performance negativa dos FIIs que possuem na carteira.



## Vinci Shopping Centers (VISC11)

O Vinci Shopping Centers FII tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers.

Informações Gerais	
Início	Agosto/2013
Gestora	Vinci Real Estate
Administração	BRL Trust DTVM
Cota Patrimonial	119,5
Preço Atual \$/cota	102,8
Valor de Mercado	R\$ 1,6 bilhão
VM/VP	0,85x
Vol. Médio Diário	R\$ 2,5 milhões

Portfólio	
Número de Ativos	15
ABL	159.800 m2
Vacância	8,6%
Patrimônio Líquido	R\$ 1,6 bilhão

### Tese de investimento

O VISC retomou atividade em 100% dos seus shoppings e já começou a demonstrar sinais expressivos de melhora. O segmento de shoppings dentro de Fundos Imobiliários é o mais descontado em termos de VM/VP e acreditamos que tanto a

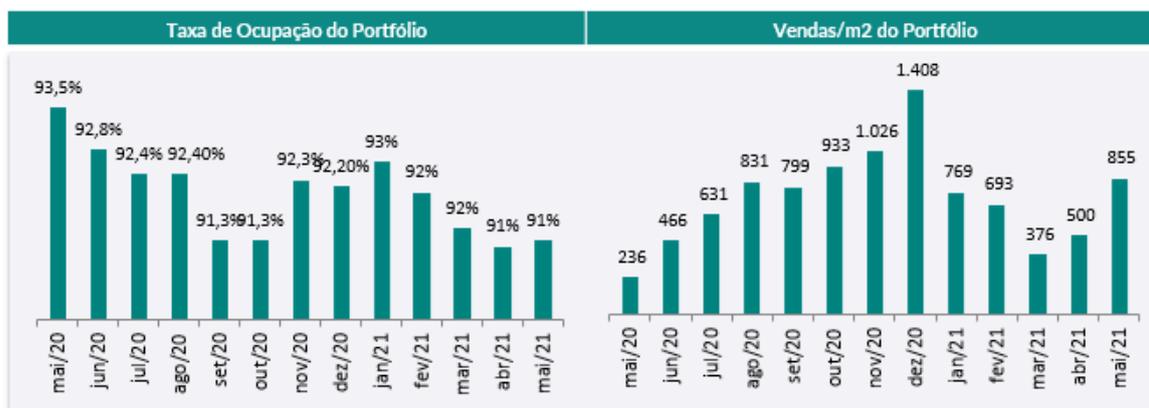
melhor perspectiva sobre a evolução da pandemia quanto recentes notícias sobre possíveis vacinas, beneficiem um reajuste positivo para o setor.

## Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 15 shoppings localizados em 9 diferentes estados, administrados por 7 administradoras distintas, totalizando mais de 159 mil m<sup>2</sup> de ABL própria. De acordo com o último relatório gerencial da gestão, ~70% do NOI da empresa está concentrado na região Sudeste, especialmente São Paulo e Rio de Janeiro.

## Cenários

- **Otimista:** retomada acentuada do setor de varejo e serviços, aliviando consequentemente descontos concedidos aos lojistas e inadimplência;
- **Base:** afrouxamento das medidas de quarentena e distanciamento social permitindo maior tempo de funcionamento;
- **Pessimista:** aumento de vacância e inadimplência, agravamento da pandemia.



Fonte: Relatório Gerencial, Guide Investimentos

## Bresco Logística (BRCO11)

O Bresco Logística tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística.

Informações Gerais	
Início	Agosto/2016
Gestora	Bresco Gestão
Administração	Oliveira Trust DTVM
Cota Patrimonial	108,4
Preço Atual \$/cota	102,1
Valor de Mercado	R\$ 1,6 bilhão
VM/VP	0,94x
Vol. Médio Diário	R\$ 2,3 milhões

Portfólio	
Número de Ativos	11
ABL	446.000 m <sup>2</sup>
Vacância	5,9%
Patrimônio Líquido	R\$ 1,6 bilhão

### Tese de investimento

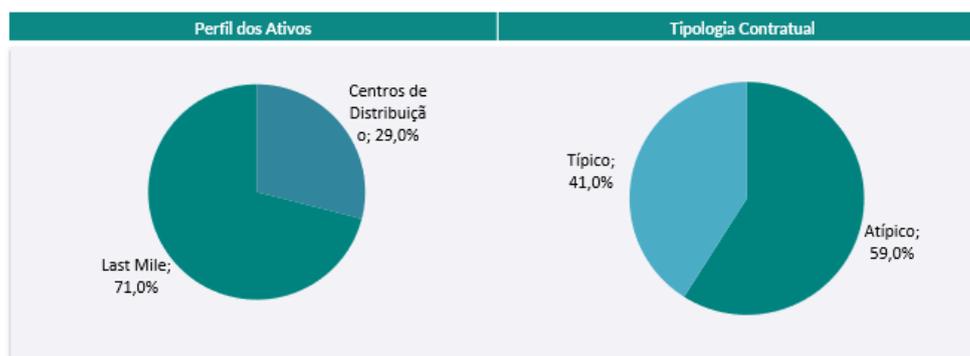
O Bresco Logística possui, discutivelmente, um dos melhores portfólios logísticos da indústria. Apesar disso, tem underperformado o setor logístico nas últimas semanas, negociando próximo às mínimas históricas. Acreditamos que, a performance recente, combinada com as diversas iniciativas da gestão voltadas ao crescimento orgânico do portfólio gerem uma janela de oportunidade atrativa para os investidores.

### Portfólio

O Bresco Logística FII possui 11 propriedades com 446 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (“ABL”) e potencial para expansão da ABL em 6%. O portfólio do fundo encontra-se com uma receita anual estabilizada de mais de R\$125 milhões, sendo 35% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,6 anos e 59% são atípicos.

### Cenários

- **Otimista:** novas aquisições e redução da vacância;
- **Base:** continuidade de melhoria da eficiência operacional do fundo acrescentando os rendimentos distribuídos nos próximos meses;
- **Pessimista:** rompimento de contratos, renegociações.



Fonte: Relatório Gerencial, Guia Investimentos

## Sobre os FII:

Os Fundos de Investimento imobiliário, ou FIIs, sigla pela qual são popularmente conhecidos, são fundos que investem em ativos e projetos imobiliários – como shoppings, escritórios, residenciais, hotéis e galpões industriais e logísticos – ou então em títulos de dívida privada com lastro em imóveis ou em operações imobiliárias – caso de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH) e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

Basicamente, os fundos imobiliários funcionam da seguinte forma: um grupo de investidores, os cotistas, reúne capital para aplicar em empreendimentos imobiliários existentes, com o objetivo de obter renda constante através de aluguel (formato conhecido como fundo imobiliário para renda); ou em projetos a serem desenvolvidos, a fim de auferir retornos em um prazo mais longo (fundo imobiliário para desenvolvimento); ou ainda em títulos com garantia imobiliária que gerem remuneração conforme critérios preestabelecidos (fundo imobiliário ‘de papel’).

O documento essencial para a constituição de um fundo imobiliário é o regulamento. Este define, entre outras coisas, a política de investimento a ser adotada e as regras que serão seguidas. O prospecto, por sua vez, apresenta as principais informações do regulamento ao investidor, com vistas a facilitar sua tomada de decisão – direitos e deveres dos cotistas e do administrador, políticas e estratégias de investimento do fundo, taxas etc. Ambos os documentos são analisados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), autarquia vinculada ao Ministério da Economia responsável por regulamentar e fiscalizar este mercado.

Ao comprar cotas de um fundo imobiliário, o cotista adquire automaticamente uma participação no patrimônio total e o direito de receber rendimentos correspondentes à fatia que detém.

O FII é constituído na forma de condomínio fechado, e não é permitido ao investidor resgatar as cotas antes do encerramento do prazo de duração do fundo. É importante levar em conta que, na maioria das vezes, esse prazo é indeterminado, e consequentemente, a forma que o investidor se retira do fundo se dá por meio da venda de suas cotas a outro(s) interessado(s).

### **Vantagens do Produto**

- **Diversidade e qualidade dos ativos:** Ao adquirir cotas de um FII, os investidores têm acesso a uma diversidade de ativos mobiliários, usualmente de alta qualidade, que dificilmente poderiam comprar de forma individual. O investidor de um FII pode se tornar proprietário, por exemplo, de shoppings, torres de escritórios, complexos residenciais e galpões logísticos, mesmo a partir de aportes pequenos de recursos;
- **Isenção fiscal de rendimentos:** Os rendimentos dos investimentos de pessoas físicas em FIIs são hoje isentos de imposto de renda, desde que cumpridas algumas condições: o investidor deve ter menos de 10% do total das cotas do fundo, o fundo precisa somar pelo menos 50 cotistas e o FII deve ser negociado exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;
- **Liquidez comparativa:** Ao adquirir cotas de um fundo imobiliário, o investidor não compra diretamente um imóvel específico, mas sim a participação em uma carteira de ativos. A qualquer momento, tem a possibilidade de se desfazer dessa sua fatia no FII por meio da venda de suas cotas –, condição que lhe oferece potencial de liquidez superior na comparação com o processo de venda de um imóvel, que eventualmente pode ser demorado;
- **Gestão Profissional:** Ao aderir a um FII, o investidor passa a contar com os serviços de especialistas, fator que potencializa as oportunidades de bons investimentos e maiores retornos.

Renda Variável

**Gabriel Gracia – CNPI**

gabriel.gracia@guide.com.br

**Rodrigo Fraga**

rodrigo.fraga@guide.com.br

Fundo Imobiliários

**Caio Ventura**

caio.ventura@guide.com.br

Equipe Econômica

**Victor Beyruti**

vbeyruti@guide.com.br

**Rafael Pacheco**

rafael.pacheco@guide.com.br

“Este relatório foi elaborado pela Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, para uso exclusivo e intransferível de seu destinatário. Este relatório não pode ser reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa sem a expressa autorização da Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores. Este relatório é baseado em informações disponíveis ao público. As informações aqui contidas não representam garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das mesmas e não devem ser consideradas como tal. Este relatório não representa uma oferta de compra ou venda ou solicitação de compra ou venda de qualquer ativo. Investir em ações envolve riscos. Este relatório não contém todas as informações relevantes sobre a Companhias citadas. Sendo assim, o relatório não consiste e não deve ser visto como, uma representação ou garantia quanto à integridade, precisão e credibilidade da informação nele contida. Os destinatários devem, portanto, desenvolver suas próprias análises e estratégias de investimentos. Os investimentos em ações ou em estratégias de derivativos de ações guardam volatilidade intrinsecamente alta, podendo acarretar fortes prejuízos e devem ser utilizados apenas por investidores experientes e cientes de seus riscos. Os ativos e instrumentos financeiros referidos neste relatório podem não ser adequados a todos os investidores. Este relatório não leva em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades específicas de cada investidor. Investimentos em ações representam riscos elevados e sua rentabilidade passada não assegura rentabilidade futura. Informações sobre quaisquer sociedades, valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros objeto desta análise podem ser obtidas mediante solicitações. A informação contida neste documento está sujeita a alterações sem aviso prévio, não havendo nenhuma garantia quanto à exatidão de tal informação. A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores ou seus analistas não aceitam qualquer responsabilidade por qualquer perda decorrente do uso deste documento ou de seu conteúdo. Ao aceitar este documento, concorda-se com as presentes limitações. Os analistas responsáveis pela elaboração deste relatório declaram, nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 20, que: (I) Quaisquer recomendações contidas neste relatório refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores. “

**Compartilhar artigo**



**Fernando Siqueira | CNPI 2658**

[Seguir Fernando Siqueira | CNPI 2658](#)

Este relatório foi elaborado pela Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, para uso exclusivo e intransferível de seu destinatário. Este relatório não pode ser reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa sem a expressa autorização da Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores. Este relatório é baseado em informações disponíveis ao público. As informações aqui contidas não representam garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das mesmas e não devem ser consideradas como tal. Este relatório não representa uma oferta de compra ou venda ou solicitação de compra ou venda de qualquer ativo. Investir em ações envolve riscos. Este relatório não contém todas as informações relevantes sobre a Companhias citadas. Sendo assim, o relatório não consiste e não deve ser visto como, uma representação ou garantia quanto à integridade, precisão e credibilidade da informação nele contida. Os destinatários devem, portanto, desenvolver suas próprias análises e estratégias de investimentos. Os investimentos em ações ou em estratégias de derivativos de ações guardam volatilidade intrinsecamente alta, podendo acarretar fortes prejuízos e devem ser utilizados apenas por investidores experientes e cientes de seus riscos. Os ativos e instrumentos financeiros referidos neste relatório podem não ser adequados a todos os investidores. Este relatório não leva em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades específicas de cada investidor. Investimentos em ações representam riscos elevados e sua rentabilidade passada não assegura rentabilidade futura. Informações sobre quaisquer sociedades, valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros objeto desta análise podem ser obtidas mediante solicitações. A informação contida neste documento está sujeita a alterações sem aviso prévio, não havendo nenhuma garantia quanto à exatidão de tal informação. A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores ou seus analistas não aceitam qualquer responsabilidade por qualquer perda decorrente do uso deste documento ou de seu conteúdo. Ao aceitar este documento, concorda-se com as presentes limitações.