

Guia de Fundos Imobiliários

UM NOVO CONCEITO DE RENDA “FIXA”

ANALISTA RESPONSÁVEL: FABIO FRANCISCO GONCALVES – CNPI-P

VOCÊ JÁ PENSOU EM VIVER DE RENDA?

Se você gosta de dividendos, então já conhece o Mercado de Ações. No entanto, dada a alta valorização das ações da Bovespa nos últimos 2 anos, poucas são aquelas que ainda estão atrativas em termos de yield* (ver glossário na última página). Já se você prefere a renda-fixa, não deve estar muito feliz com o atual patamar da Taxa Selic: em **6,50%** ao ano. Embora os juros futuros permitam que se consiga rentabilidades um pouco superiores no Tesouro Direto, a diferença não é muito significativa, ainda mais levando-se em consideração a cobrança semestral de taxa de custódia feita pela Bolsa – equivalente a 0,30% ao ano sobre o valor aplicado. Caso você se enquadre em qualquer uma das classificações anteriores, saiba que este relatório foi feito para você!

Fundo Imobiliário é um tipo de investimento que, em termos de volatilidade nos preços dos ativos, representa um misto entre Tesouro Direto e ações. Sendo assim, é ideal para investidores que buscam a possibilidade de ter um retorno superior às aplicações tradicionais de renda-fixa, mas sem assumir uma dose de risco muito grande, típico da renda-variável. Mas cuidado para não confundi-los com os Fundos de Investimento tradicionais, pois suas cotas são negociadas em Bolsa de Valores.

Consiste basicamente em reunir os recursos de diversos cotistas, visando a investi-los no mercado imobiliário. Todo Fundo possui a sua Política de Investimentos, que vai determinar de que forma o seu patrimônio será aplicado. Os mais comuns são a compra, construção ou reforma de imóveis, visando à posterior locação dos mesmos a terceiros. Os alugueis pagos pelos locatários representam, neste caso, a receita corrente líquida. Como a maior parte do “lucro” do Fundo deve ser distribuída periodicamente aos cotistas na forma dos famosos “dividendos”, daí advém o fato de que, normalmente, grande parte deles distribua proventos mensalmente. Os empreendimentos mais comuns são shoppings, hotéis, hospitais e agências bancárias, mas também é permitido aplicar em produtos financeiros – como LCIs, CRIs e cotas de outros FIs.

É também uma forma muito mais interessante de investimento do que aplicar em imóveis diretamente. Embora o lucro auferido na compra e venda das cotas seja tributado em 20%, os proventos pagos são isentos de IR para pessoas físicas.

Diferentemente de quando se lida com ações, aqui uma “análise de múltiplos” (comparação entre preços das ações e indicadores extraídos dos balanços das empresas) não é tão complexa. Como o objetivo principal é “auferir renda” através de dividendos (embora lucrar com a compra e venda das cotas também seja possível), a análise torna-se mais simples. Como o montante dos lucros que cada Fundo distribui aos cotistas depende da estratégia de cada gestor, o indicador relevante para determinar o potencial futuro de distribuição de proventos será o valor patrimonial – influenciado pelas estimativas de valorização dos preços dos imóveis no Mercado.

O título deste relatório refere-se à busca pelos Fundos que apresentem os melhores históricos / perspectivas de pagamentos regulares de dividendos. Assim, divulgaremos mensalmente um quadro-resumo com os indicadores mais relevantes de toda a base de Fundos listados na Bolsa para lhe auxiliar na obtenção de retornos mensais suficientes para atingir seus objetivos!

Obs: os Fundos estão ordenados de acordo com uma metodologia que considera os proventos pagos, o múltiplo P/VPA e a liquidez do ativo; no entanto, ele pode ser distorcido caso algum FI tenha distribuído alguma remuneração não-recorrente no último mês.

- **Inclusões:**

- HBT11, ORPD11, OUCY11, RBRR11 e RDPD11 (Fundos).

Guia de Fundos Imobiliários

25/5/18

DATA-BASE: 24/05/2018

Nome do Fundo	Código do Ativo	P / VPA	Divid. Yield (%) em 30 dias	Divid. Yield (%) em 12 meses	Valor de Mercado do Fundo (em R\$ milhares)	Volume médio mensal de negociação (em R\$ mil)	Índice de Negociabilidade (%) em 12 meses	Beta (5 anos)	Desempenho da cota (%) no mês	Desempenho da cota (%) no ano	Preço da Cota (R\$)	Participação no IFIX (%)
FII Rbresid2	RBDS11	0,85	2,40	14,91	51.580	44	59,5	0,08	3,17	16,64	407,67	-
FII Almirant	FAMB11B	0,65	1,21	15,08	313.353	202	98,0	0,30	-13,68	-20,69	2.990,01	0,99
FII Gen Shop	FIGS11	0,76	1,17	13,99	185.189	1.502	100,0	0,38	-25,75	-19,17	71,46	0,59
FII BB Progr	BBFI11B	0,80	1,06	12,76	280.800	606	100,0	0,47	-16,51	-23,80	2.160,00	0,89
FII Europar	EURO11	0,58	0,61	6,10	69.504	21	89,1	0,39	-5,42	-4,61	181,03	0,22
FII Merito I	MFII11	1,06	0,99	11,83	238.311	1.459	100,0	0,06	-9,37	-11,01	119,00	0,75
FII Floripa	FLRP11	0,87	0,75	6,22	63.396	96	77,7	0,27	-1,44	16,51	1.228,50	-
FII Merc BR	MBRF11	0,91	0,77	6,09	105.731	112	97,6	0,46	-6,00	13,62	1.040,00	0,33
FII Polo I	PLRI11	0,97	0,82	17,56	83.368	40	83,8	0,17	6,42	9,10	87,36	-
FII Capi Sec	CPTS11B	1,01	0,80	9,12	99.550	391	100,0	-	0,87	4,41	99,55	0,22
FII SP Downt	SPTW11	0,96	0,77	9,03	128.377	210	100,0	0,39	-8,99	-0,59	71,40	0,41
FII Rionegro	RNGO11	0,86	0,68	8,05	214.026	440	100,0	0,31	-11,54	-11,36	79,98	0,68
FII Rbralpha	RBRF11	1,02	0,79	-	82.360	304	67,6	-	0,46	7,25	101,68	0,26
FII Cx Cedae	CXCE11B	0,97	0,76	9,57	153.480	34	87,0	0,28	-7,94	-3,62	2.240,00	0,49
FII Bc Fii	BCFF11	0,90	0,63	7,44	478.924	1.781	100,0	0,28	-11,02	5,70	80,50	1,51
FII C Branco	CBOP11	0,93	0,71	8,63	94.098	179	100,0	-	-10,79	-7,96	66,50	0,30
FII Sdi Log	SDIL11	0,96	0,69	8,04	128.475	221	100,0	0,31	-8,30	-3,94	89,29	0,41
FII Aesapar	AEFI11	1,07	0,77	9,30	119.384	231	100,0	0,25	-12,53	2,74	158,65	0,38
FII CSHG Log	HGLG11	1,13	0,66	7,90	1.041.125	4.468	100,0	0,36	-5,68	1,51	132,10	3,29
FII Trx Log	TRXL11	0,68	0,49	5,59	135.540	76	100,0	0,16	0,81	-5,96	71,69	0,43
FII Cx Rbrav	CXRI11	0,94	0,67	8,66	163.564	113	91,9	-	-0,48	0,27	1.038,00	0,52
FII Absoluto	BPFF11	0,98	0,69	8,34	194.000	181	100,0	0,40	-8,34	2,92	97,00	0,61
FII Tg Ativo	TGAR11B	1,01	0,70	-	56.984	388	68,0	-	1,59	6,73	117,53	-
FII Excellen	FEXC11	1,04	0,72	6,58	153.785	134	100,0	0,35	-2,77	9,53	105,24	0,49
FII Xp Macae	XPCM11	1,20	0,81	9,74	232.523	596	100,0	0,34	-1,45	1,64	96,30	0,74
FII CSHG Cri	HGCR11	1,04	0,71	8,53	276.359	257	98,4	0,21	1,53	9,78	108,50	0,87
FII Fator Ve	VRTA11	1,03	0,70	8,58	237.631	440	100,0	0,18	-0,20	-1,41	106,00	0,75
FII Topfofi	TFOF11	1,05	0,71	9,07	119.074	2	34,4	-	-	3,26	-	-
FII Alianza	ALZR11	1,01	0,67	-	95.706	246	39,3	-	-4,81	-	95,99	-
FII Vot Log	VTLT11	1,00	0,66	-	212.325	26	1,2	-	0,06	-	-	-

Fonte: ECONOMATICA

Guia de Fundos Imobiliários

25/5/18

DATA-BASE: 24/05/2018

Nome do Fundo	Código do Ativo	P / VPA	Divid. Yield (%) em 30 dias	Divid. Yield (%) em 12 meses	Valor de Mercado do Fundo (em R\$ milhares)	Volume médio mensal de negociação (em R\$ mil)	Índice de Negociabilidade (%) em 12 meses	Beta (5 anos)	Desempenho da cota (%) no mês	Desempenho da cota (%) no ano	Preço da Cota (R\$)	Participação no IFIX (%)
FII Rb II	RBRD11	1,09	0,72	10,41	151.846	65	100,0	0,30	-4,22	5,06	82,00	0,48
FII Vinci Sc	VISC11	1,05	0,58	-	853.514	3.658	55,5	-	-7,10	6,53	104,60	2,70
FII Kinea Ri	KNCR11	1,01	0,55	7,56	2.958.536	3.813	100,0	0,11	0,97	5,24	105,29	9,35
FII Ouri Jpp	OUJP11	1,00	0,65	-	73.440	115	86,6	-	-3,04	5,34	102,00	0,23
FII HG Real	HGRE11	0,93	0,58	7,73	1.024.553	1.049	100,0	0,35	-7,97	-0,92	138,77	3,24
FII S F Lima	FLMA11	0,90	0,59	5,79	164.990	44	100,0	0,03	-8,98	-12,13	2,39	0,52
FII BB R Pap	RNDP11	0,87	0,57	8,56	98.023	79	86,2	0,07	-2,13	1,42	912,00	0,31
FII Ggr Covep	GGRC11	1,13	0,62	6,94	493.086	3.221	100,0	-	-3,79	-1,42	128,20	1,56
FII Indl BR	FIIB11	1,02	0,62	7,18	272.288	603	98,8	0,11	-2,46	3,66	397,50	0,84
FII Bcia	BCIA11	0,96	0,60	7,26	197.685	8	83,4	-	-1,93	3,28	117,00	-
FII Maxi Ren	MXRF11	1,02	0,62	8,00	306.958	588	100,0	0,24	-9,89	5,67	9,75	0,97
FII Fatorfix	FIXX11	0,84	0,52	8,16	29.483	35	94,3	0,12	-5,85	-15,23	80,56	0,09
FII AG Caixa	AGCX11	1,06	0,64	8,28	457.650	434	100,0	0,23	-8,34	-7,02	1.130,00	1,45
FII Bees Cri	BCRI11	1,04	0,63	8,19	124.449	210	100,0	-	-0,68	0,06	102,85	0,39
FII Rb Cap I	FIIP11B	1,10	0,67	9,12	180.602	74	100,0	0,24	-5,58	4,43	194,79	0,57
FII Hedgefot	HFOF11	0,97	0,57	-	212.013	327	24,3	-	-2,49	-	96,00	-
FII Malls Bp	MALL11	1,04	0,61	-	185.995	400	43,3	-	-5,14	0,68	99,99	0,59
FII Ceo Ccp	CEOC11	1,03	0,61	4,52	155.242	154	100,0	0,34	-6,32	-1,56	85,50	0,49
FII Crianca	HCRI11	1,10	0,65	7,30	69.000	52	98,8	0,21	-5,66	3,34	345,00	0,22
FII Gwi Ri	GWIR11	1,03	0,60	7,34	82.130	81	36,8	-0,02	-0,78	-7,53	-	-
FII Hotel Mx	HTMX11	0,90	0,52	6,47	135.182	303	100,0	0,36	-13,31	0,73	120,81	0,27
FII Cshgfoft	FOFT11	0,95	0,56	6,91	112.427	30	42,1	-0,01	-0,50	6,51	-	-
FII Cshgshop	HGBS11	0,98	0,53	6,24	1.222.257	1.357	100,0	0,36	-6,34	-0,59	227,40	3,86
FII BB Prgii	BBPO11	1,41	0,73	8,85	2.153.138	2.300	100,0	0,31	-8,16	-2,68	135,25	6,81
FII Kinea Ip	KNIP11	1,03	0,56	7,39	1.513.764	949	100,0	-	-0,75	3,40	106,96	3,42
FII C Textil	CTXT11	1,19	0,67	8,73	148.912	36	100,0	0,00	-4,93	-1,93	4,10	0,47
FII Novohori	NVHO11	1,15	0,64	-	332.371	5	7,7	-	-8,24	-	-	-
FII Js Real	JSRE11	0,95	0,49	7,40	1.053.217	1.246	100,0	0,17	-0,88	7,53	105,30	3,33
FII Xp Malls	XPML11	1,03	0,53	-	251.492	987	40,5	-	-2,48	0,72	98,85	0,80
FII Rb Gsb I	RBGS11	0,50	0,27	4,19	54.008	64	99,6	0,51	-14,86	10,49	50,10	0,17

Fonte: ECONOMATICA

Guia de Fundos Imobiliários

25/5/18

DATA-BASE: 24/05/2018

Nome do Fundo	Código do Ativo	P / VPA	Divid. Yield (%) em 30 dias	Divid. Yield (%) em 12 meses	Valor de Mercado do Fundo (em R\$ milhares)	Volume médio mensal de negociação (em R\$ mil)	Índice de Negociabilidade (%) em 12 meses	Beta (5 anos)	Desempenho da cota (%) no mês	Desempenho da cota (%) no ano	Preço da Cota (R\$)	Participação no IFIX (%)
FII UBS (BR)	UBSR11	1,03	0,55	-	31.089	94	39,7	-	-0,46	-2,76	100,00	-
FII Lourdes	NSLU11	1,19	0,63	7,62	281.609	79	100,0	0,24	-8,40	3,44	245,99	0,89
FII Louveira	GRLV11	1,11	0,57	6,62	140.096	373	99,6	-	-6,28	18,24	130,50	0,44
FII Riobcri2	RBVO11	0,99	0,51	9,15	30.434	31	86,2	0,15	-1,99	-2,42	-	0,10
FII A Branca	FPAB11	1,03	0,52	6,27	268.500	13	85,0	0,17	-5,08	7,33	358,00	-
FII Sant Age	SAAG11	1,43	0,68	8,16	705.628	588	100,0	0,24	-5,90	1,90	125,30	2,23
FII Banrisul	BNFS11	1,32	0,64	7,87	82.600	20	81,4	0,07	-1,04	1,61	118,00	-
FII Shopjsul	JRDM11	0,89	0,42	6,56	167.841	160	100,0	0,24	-4,10	-4,45	75,50	0,54
FII Mtgestao	DRIT11B	1,06	0,50	7,95	59.753	3	59,5	0,08	-9,79	7,55	-	-
FII Kinea	KNRI11	1,17	0,50	6,93	2.539.760	1.467	100,0	0,32	-1,55	2,39	163,60	8,03
FII BB Corp	BBRC11	1,35	0,61	7,54	207.479	87	99,6	0,26	-10,13	-6,41	130,49	0,66
FII Max Ret	MAXR11	1,06	0,48	8,44	116.120	26	74,9	0,23	-1,59	7,75	1.960,00	0,37
FII Bc Fund	BRCR11	0,75	0,28	5,18	1.807.106	3.396	100,0	0,38	-9,20	-9,73	94,00	5,71
FII Riob Rc	FFCI11	0,96	0,41	7,96	367.381	233	100,0	0,32	-2,87	-3,70	169,30	1,16
FII Campusfl	FCFL11	1,26	0,55	6,66	330.675	188	98,8	0,29	-7,84	-10,23	1.980,09	1,05
FII Abc Imob	ABCP11	1,21	0,51	6,33	951.899	512	100,0	0,28	-2,62	-0,42	15,60	3,01
FII JHSF Fbv	RBBV11	0,64	0,27	5,72	79.828	83	99,6	0,16	-1,85	-2,36	63,65	0,25
FII The One	ONEF11	1,20	0,51	5,98	119.332	45	85,0	0,21	-5,56	4,29	130,99	0,38
FII Scp	SCPF11	1,18	0,49	7,55	55.230	6	92,7	-	-4,40	-7,00	13,15	-
FII Olimpia	VLOL11	1,14	0,47	5,36	151.746	187	98,8	0,32	-5,64	0,24	85,02	0,48
FII Ourinves	EDFO11B	1,48	0,61	7,99	62.304	112	67,6	0,13	-6,19	-6,25	264,00	-
FII Cenesp	CNES11	0,75	0,30	5,34	230.395	92	100,0	0,13	-8,89	-20,25	78,12	0,72
FII Cshgjhsf	HGJH11	1,28	0,50	6,00	247.500	593	100,0	0,40	-12,91	7,89	150,00	0,78
FII Bmbrc Lc	BMLC11B	0,95	0,38	6,77	79.942	73	95,5	0,36	-3,01	-2,98	80,07	0,25
FII D Pedro	PQDP11	1,15	0,44	5,27	732.124	114	99,6	0,32	-8,81	-0,21	3.070,00	2,31
FII Rd Escrí	RDES11	0,79	0,30	4,06	53.431	8	68,8	0,17	4,24	7,77	72,01	-
FII Cx Trx	CXTL11	0,60	0,22	4,20	31.086	26	64,8	0,18	2,89	-2,41	-	-
FII Iridium	IRDM11	1,01	0,36	-	104.706	141	22,3	-	-2,22	-	96,95	-
FII Mogno	MGFF11	0,98	0,34	-	114.756	226	15,0	-	-3,56	-	95,16	-
FII Vbi 4440	FVBI11	1,11	0,38	4,42	224.632	325	100,0	0,32	-3,33	2,41	104,48	0,71

Fonte: ECONOMATICA

Guia de Fundos Imobiliários

25/5/18

DATA-BASE: 24/05/2018

Nome do Fundo	Código do Ativo	P / VPA	Divid. Yield (%) em 30 dias	Divid. Yield (%) em 12 meses	Valor de Mercado do Fundo (em R\$ milhares)	Volume médio mensal de negociação (em R\$ mil)	Índice de Negociabilidade (%) em 12 meses	Beta (5 anos)	Desempenho da cota (%) no mês	Desempenho da cota (%) no ano	Preço da Cota (R\$)	Participação no IFIX (%)
FII Galeria	EDGA11	0,50	0,16	3,58	154.846	177	100,0	0,58	-10,74	-6,18	40,62	0,49
FII Memorial	FMOF11	0,76	0,25	3,23	50.801	2	49,4	0,14	-6,32	-7,85	-	-
FII Bm Thera	THRA11	1,21	0,37	4,58	163.473	135	98,0	0,25	-2,97	-0,41	111,00	0,52
FII Riobrcib	RBCB11	2,08	0,62	11,31	21.267	5	69,6	-	-17,55	-16,57	-	-
FII V Parque	FVPQ11	1,38	0,40	5,01	670.859	0	38,1	-	-4,58	16,41	250,00	-
FII Torre no	TRNT11	0,88	0,23	3,13	649.368	37	78,9	0,33	-10,62	-4,75	165,00	2,05
FII Tboffice	TBOF11	1,01	0,22	3,10	804.000	1.196	100,0	0,26	-8,89	5,26	80,00	2,54
FII Anh Educ	FAED11	1,26	0,29	7,91	130.360	126	100,0	0,29	-7,88	-1,56	203,00	0,41
FII Higienop	SHPH11	1,49	0,34	4,27	630.263	69	96,4	0,27	-2,86	10,48	1.035,00	1,99
FII W Plaza	WPLZ11	0,85	0,18	1,58	69.254	8	80,6	0,36	0,17	-5,91	70,00	-
FII P Vargas	PRSV11	0,93	0,19	3,79	73.447	23	92,7	0,16	-4,94	-5,50	376,65	0,23
FII Cshgatsa	ATSA11B	0,91	0,13	2,28	195.533	108	18,6	-	-	-0,30	-	-
FII Dea Care	CARE11	1,38	0,00	0,00	161.715	96	70,0	-	-15,25	-14,09	1,89	0,51
FII Brrealty	BZL11	1,09	0,00	-	265.826	1	8,1	-	1,04	3,28	-	-
FII Reit Riv	REIT11	1,00	0,00	6,60	32.443	2	3,2	-	-	-	-	-
FII Polo Cri	PORD11	0,95	0,00	9,09	100.500	4	88,3	-0,01	0,00	-1,28	-	0,32
FII Kii Real	KNRE11	0,95	0,00	3,10	189.181	98	99,2	0,28	2,00	5,36	10,20	0,60
FII Jpp Capi	JPPC11	0,92	0,00	0,42	36.411	1	5,3	-	-	-	-	-
FII C Jardim	BBVJ11	0,86	0,00	3,18	139.565	55	97,6	0,26	-8,04	-13,74	51,50	0,44
FII Torre Al	ALMI11	0,75	0,00	0,00	160.192	128	100,0	0,64	-14,53	-13,95	1.530,01	0,51
FII Aquil Rd	ARFI11B	0,73	0,00	0,00	126.224	15	1,2	-	-	-	-	-
FII Trxe Cor	XTED11	0,66	0,00	0,00	34.112	37	97,2	0,53	-4,85	-29,36	19,03	0,11
FII Domo	DOMC11	0,50	0,00	0,00	119.489	12	65,6	-	-5,13	-19,06	-	-
FII Vidanova	FIVN11	0,27	0,00	0,00	41.416	1	23,1	-	-21,15	-	4,40	-
FII Panamby	PABY11	0,10	0,00	0,00	18.247	1	28,7	-	-11,71	20,30	24,06	-
FII Rbrhgrad	RBRR11	-	-	-	-	-	6,5	-	-	-	94,34	-
FII Ancar Ic	ANCR11B	-	-	-	-	0	5,7	-	-	-	-	-
FII BB Papii	RDPD11	1,00	-	-	104.570	-	4,9	-	-	-	97,00	-
FII Aquilla	AQLL11	-	-	-	-	0	4,0	-	-	-	-	-
FII Nestpar	NPAR11	-	-	-	-	0	2,4	-	-	-	-	-

Fonte: ECONOMATICA

Guia de Fundos Imobiliários

25/5/18

DATA-BASE: 24/05/2018

Nome do Fundo	Código do Ativo	P / VPA	Divid. Yield (%) em 30 dias	Divid. Yield (%) em 12 meses	Valor de Mercado do Fundo (em R\$ milhares)	Volume médio mensal de negociação (em R\$ mil)	Índice de Negociabilidade (%) em 12 meses	Beta (5 anos)	Desempenho da cota (%) no mês	Desempenho da cota (%) no ano	Preço da Cota (R\$)	Participação no IFIX (%)
FII Ouricyre	OUCY11	1,02	-	-	27.153	-	1,2	-	-	-	103,00	-
FII Dovel	DOVL11B	-	-	-	-	0	0,8	-	-	-	-	-
FII Domingos	FISD11	-	-	-	-	0	0,4	-	-	-	-	-
FII Opportun	FTCE11B	-	-	-	-	0	0,4	-	-	-	-	-
FII Habitat	HBTT11	0,88	-	-	85.297	-	0,4	-	-	-	-	-
FII Jt Prev	JTPR11	-	-	-	-	0	0,4	-	-	-	-	-
FII Ev Kinea	KINP11	-	-	-	-	0	0,4	-	-	-	-	-
FII Ouro Prt	ORPD11	-	-	-	-	-	0,4	-	-	-	-	-
FII Multshop	SHOP11	-	-	-	-	0	0,4	-	-	-	-	-
FII Atico	ATCR11	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-
FII BB Recim	BBIM11	-	-	-	-	0	0,0	-	-	-	-	-
FII Brasílio	BMII11	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-
FII Brhoteis	BRHT11B	-	-	-	-	0	0,0	-	-	-	-	-
FII B Varejo	BVAR11	-	-	-	-	0	0,0	-	-	-	-	-
FII Eldorado	ELDO11B	-	-	-	-	0	0,0	-	-	-	-	-
FII Castelo	FCAS11	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-
FII Infra Re	FINF11	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-
FII P Negra	FPNG11	-	-	-	-	0	0,0	-	-	-	-	-
FII Lateres	LATR11B	-	-	-	-	0	0,0	-	-	-	-	-
FII Nch Bra	NCHB11	-	-	-	-	0	0,0	-	-	-	-	-
FII Personal	PRSN11B	-	-	-	-	0	0,0	-	-	-	-	-
FII Multprop	PRTS11	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-
FII Sia Corp	SAIC11B	-	-	-	-	0	0,0	-	-	-	-	-
FII Sao Fer	SFND11	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-
FII Shop Pdp	SHDP11B	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-
FII Spa	SPAF11	-	-	-	-	0	0,0	-	-	-	-	-
FII Transinc	TSNC11	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-
FII Vereda	VERE11	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-
FII Vq Lajes	VLJS11	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-
FII Vq Lajes	VLJS12	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-
FII Polo Sho	VPSI11	-	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-

Fonte: ECONOMATICA

GLOSSÁRIO SOBRE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

- P/VPA: Preço da ação / Valor patrimonial (patrimônio líquido no balanço dividido pelo número de ações emitidas pela empresa).
 - Mostra quanto valeria cada ação caso a empresa fosse liquidada hoje.
- Div.Yld (30 dias): Dividendos (e outras formas de remuneração) por cota distribuídos no período equivalente a 1 mês / preço da cota.
 - Mostra a efetiva remuneração (% mensal) que o FII vem entregando aos cotistas.
 - Para efeitos de comparação, a tradicional "caderneta" de poupança paga em torno de 0,5% ao mês.
- Div.Yld (12 meses): Dividendos (e outras formas de remuneração) por cota distribuídos no período equivalente a 1 ano / preço da cota.
 - Mostra a efetiva remuneração (% anual) que o FII vem entregando aos cotistas.
 - Normalmente apenas uma parcela do lucro (payout) é distribuída aos cotistas, com outra parcela sendo retida para o refinanciamento das operações do FII.
- Valor de Mercado: Preço da cota x número de cotas emitidas pelo Fundo.
 - É, teoricamente, o valor que o Mercado está disposto a pagar aos cotistas caso o patrimônio do Fundo seja vendido.
 - Dá uma ideia do "tamanho" do FII.
- Volume (médio): Volume financeiro negociado com as cotas do Fundo nos últimos 30 dias / número de pregões no período.
 - Dá uma ideia da liquidez das cotas do FII na Bolsa de Valores.
- Índice de Negociabilidade (12 meses): quantidade de dias em que o ativo teve ao menos 1 negócio realizado / total de pregões da Bolsa no período.
 - É mais um indicador de volume e um item importante nas políticas de investimento dos RPPS.
 - Atentar para o fato de que a liquidez da grande maioria dos Fundos é bem menor do que a do Mercado de ações.
- Preço da cota: alguns Fundos possuem valor de face elevado, o que pode restringir a aplicação nestes por investidores de menor porte.
 - Como o "lote-padrão" de negociação é 1 cota, não há o chamado "mercado fracionário".
- IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, o qual representa uma carteira teórica de ativos e busca ser o indicador do desempenho médio das cotações dos principais fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da BM&FBOVESPA.
 - Semelhante ao Ibovespa.

Guia de Fundos Imobiliários

25/5/18

EQUIPE DE ANÁLISE DA BANRISUL CORRETORA DE VALORES

- *Fabio F Gonçalves, CNPI-P – fabio_goncalves@banrisul.com.br – (51)3215-1972*



Aviso Legal

Este relatório foi elaborado por analistas de investimentos vinculados à **Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio (Banrisul Corretora)** e é de uso exclusivo de seu destinatário, não pode ser reproduzido ou distribuído, no todo ou em parte, a qualquer terceiro sem autorização expressa da **Banrisul Corretora**.

Este relatório é baseado em informações disponíveis ao público na data em que este relatório foi publicado. No entanto nem a **Banrisul Corretora** nem os analistas responsáveis pela elaboração deste relatório respondem pela veracidade ou qualidade das informações aqui contidas. As opiniões contidas neste relatório são baseadas em julgamentos e estimativas, estando, portanto, sujeitas a mudanças.

Este relatório não representa oferta de negociação de valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros. As estratégias de investimentos, informações e análises constantes neste relatório têm como único propósito fomentar o debate de ideias entre os analistas de investimentos da **Banrisul Corretora** e os clientes a quem este documento se destina. 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.

O Analista Fábio Francisco Gonçalves é o principal responsável por este relatório.

Declaração dos analistas de investimento envolvidos na elaboração deste relatório nos termos do art. 17 da Instrução CVM 483:

O(s) analista(s) de investimento declara(m) que as opiniões contidas neste relatório refletem exclusivamente suas opiniões pessoais sobre a companhia e seus valores mobiliários e foram elaboradas de forma independente e autônoma, inclusive em relação à **Banrisul Corretora**, ao **Banrisul S.A. - Banco do Estado do Rio Grande do Sul** e demais empresas do **Grupo Banrisul**.

O analista Fábio Gonçalves informa que não possui investimentos nos ativos alvos desta análise.

O(s) analista(s) de investimento poderá estar direta ou indiretamente envolvido na intermediação dos valores mobiliários objeto desta análise.

Parte da remuneração do(s) analista(s) de valores mobiliários que elaboraram este relatório de análise advém de lucros do grupo econômico ao qual a Banrisul Corretora pertence.

Declarações nos termos do art.18 da Instrução CVM 483:

A **Banrisul Corretora**, o **Banrisul S.A. - Banco do estado do Rio Grande do Sul** e demais empresas do **Grupo Banrisul** podem deter posições em qualquer dos instrumentos referidos neste documento, bem como representar e prestar serviços às sociedades aqui mencionadas ou pessoas a ela ligadas. Estão incluídos nos serviços a aquisição, alienação e intermediação de valores mobiliários, podendo inclusive gerar remuneração financeira. Informações adicionais sobre quaisquer sociedades, valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros objeto desta análise podem ser obtidas mediante solicitação.

Os instrumentos financeiros discutidos neste relatório podem não ser adequados para todos os investidores. Este relatório não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de cada investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. A rentabilidade de instrumentos financeiros pode apresentar variações, e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. O patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto.

A **Banrisul Corretora** se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo. O SAC da **Banrisul Corretora** tem como finalidade servir de canal de comunicação entre a corretora e o cliente. A Ouvidoria da **Banrisul Corretora** tem a missão de servir de canal de contato aos clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pelo SAC da empresa aos seus problemas.

A análise fundamentalista é baseada na avaliação dos fundamentos de determinadas empresas e dos diferentes setores da economia e utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, os eventos específicos da empresa e do setor podem afetar o desempenho do investimento. A duração recomendada para este tipo de investimento é de médio e longo-prazo.

A análise técnica é baseada no comportamento dos preços das ações do ativo objeto, suas oscilações e tendências. A duração recomendada para este tipo de investimento pode variar do curto-prazo até o longo prazo, dependendo da duração da tendência.

O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da Corretora: www.banrisulcorretora.com.br.