

# Fundos de Investimento Imobiliário

## Investimento Concreto

Sérgio D. O. Belleza Filho

Julho de 2012

- ✓ Histórico e Características
- ✓ Focando nas pessoas físicas
- ✓ Mercado secundário: liquidez em Bolsa
- ✓ Rentabilidades
- ✓ A nova tendência

- ✓ Lei 8.668 de 25/06/93
- ✓ Instrução CVM nº 472 de 31/10/08
- ✓ Lei 9.779 de 16/01/99
- ✓ Lei 11.196 de 21/12/2005 (art. 125)

# Fundos de Investimento Imobiliário

O que são?



- ✓ O Fundo de Investimento Imobiliário é uma comunhão de recursos captados por meio de sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em: empreendimentos imobiliários, cotas de Fundos Imobiliários, FIPs, FIAs específicos do setor da construção civil ou do mercado imobiliário, CEPACs, CRIs, FIDCs do setor, LHs, LCIs, renda fixa e derivativos para fins de proteção patrimonial.
- ✓ Representa uma oportunidade de diversificação de aplicações para o investidor, uma vez que os rendimentos são lastreados no desempenho dos imóveis detidos pelo fundo e do mercado imobiliário.

Fundos de Investimento Imobiliário



- ✓ Cota é valor mobiliário
- ✓ Fundo fechado cota = ação
- ✓ Bens e direitos imobiliários, ativos mobiliários de lastro imobiliário
- ✓ Administrado por Inst. Financeira
- ✓ Isentos de impostos (rendimentos isentos de IR para pessoa física\*, que paga 20% no ganho de capital)
- Desde que tenha menos de 10% das cotas do Fundo e que este tenha mais de 50 investidores e seja negociado exclusivamente em Bolsa.

- ✓ Lastro Imobiliário – diversificação de investimentos com rentabilidade de baixa volatilidade.
- ✓ Renda Mensal – apesar da obrigação de distribuição ter de cumprir o semestre civil (Lei 9779/99), a prática mais comum de mercado tem sido a distribuição mensal de 95% do lucro auferido pelo fundo.
- ✓ Administração Terceirizada – A administração profissional possibilita especialização no investimento e na administração patrimonial, simplificando a atividade dos investidores neste setor.
- ✓ Riscos Compartilhados – ao constituir-se um condomínio fechado e de duração geralmente indeterminada, os investidores concordam em compartilhar os riscos envolvidos na operação.
- ✓ Valor do Investimento Mínimo – permite ao investidor privado o acesso a imóveis e inquilinos de grande qualidade, antes acessíveis somente a investidores de grande porte.
- ✓ Isenção de IR – segundo a lei n° 9779/99, nos casos em que o Fundo possua mais de 50 investidores, tenha suas cotas negociadas em bolsa de valores no mercado secundário e o investidor pessoa física detenha menos de 10% das cotas do fundo, este estará isento de imposto de renda sobre os rendimentos que receber do Fundo.

## FLAT – Commodity Imobiliária

- ✓ Lastro Imobiliário
- ✓ Renda Mensal
- ✓ Administração Terceirizada
- ✓ Riscos Compartilhados
- ✓ Valor Acessível

# Fundos de Investimento Imobiliário

Os Números da Indústria



156 fundos em atividade

R\$ 25.600.000.000,00 de patrimônio

Exemplos :

- ✓ Memorial Office - Escritórios
- ✓ Panamby – Loteamento
- ✓ Hotel Maxinvest - Flats
- ✓ RB Capita Renda I – Varejo
- ✓ EUROPAR - Logística
- ✓ Alm. Barroso – Sede da CEF/RJ
- ✓ Campus Faria Lima – Educação
- ✓ CSGH Brasil Shopping – Shopping Centers

Fundos de Investimento Imobiliário





Transparência

+

Agilidade

+

Seriedade

**Liquidez**

#	Fundo Imobiliário	Código	Capitalização de Mercado [1]	Gráfico Capitalização de Mercado
1	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	1.699.500 k	
2	Torre Norte	TRNT11B	885.501 k	
3	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	725.188 k	
4	CSHG Real Estate	HGRE11	681.252 k	
5	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	594.272 k	
6	Grand Plaza Shopping	ABCP11	509.409 k	
7	BB Progressivo	BBFI11B	490.100 k	
8	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	442.256 k	
9	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	361.471 k	
10	Torre Almirante	ALMI11B	344.463 k	
11	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	318.425 k	
12	Projeto Água Branca	FPAB11	296.250 k	
13	Presidente Vargas	PRSV11	262.275 k	
14	CENESP	CNES11B	250.666 k	
15	Industrial do Brasil	FIIB11	229.258 k	
16	Hotel Maxinvest	HTMX11B	217.935 k	
17	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	214.484 k	
18	CSHG Logística	HGLG11	202.479 k	
19	Campus Faria Lima	FCFL11B	185.370 k	
20	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	184.440 k	
21	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	163.625 k	
22	RB Capital Renda I	FIIP11B	162.068 k	
23	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	147.889 k	
24	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	143.639 k	
25	RB Capital Renda II	RBRD11	133.329 k	
26	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	127.455 k	
27	Caixa Cedaee	CXCE11B	123.332 k	
28	Square Faria Lima	FLMA11	122.880 k	
29	Mercantil do Brasil	MBRF11	121.997 k	
30	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	117.940 k	
31	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	116.793 k	
32	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	99.791 k	
33	GWJ Condomínios Logísticos	GWIC11	96.759 k	
34	The One	ONEF11	95.473 k	
35	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	88.935 k	
36	Memorial Office	FMOF11	88.891 k	
37	Europar	EURO11	85.200 k	
38	AESAPAR	AEFI11	78.636 k	
39	West Plaza	WPLZ11B	77.168 k	
40	Anhanguera Educacional	FAED11B	69.672 k	
41	Max Retail	MAXR11B	65.170 k	
42	Edifício Ourinvest	EDFO11B	61.360 k	
43	Hospital da Criança	HCRU11B	55.400 k	
44	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	53.597 k	
45	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	51.052 k	
46	Floripa Shopping	FLRP11B	47.520 k	
47	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	19.055 k	

Capitalização de Mercado dos Fundos Imobiliários (TOTAL):

11,21 Bilhões

k = Mil

[1] Capitalização de Mercado = Valor da Cota no último dia do mês de referência x Número de Cotas do Fundo



## Liquidez dos Fundos Imobiliários

junho/2012



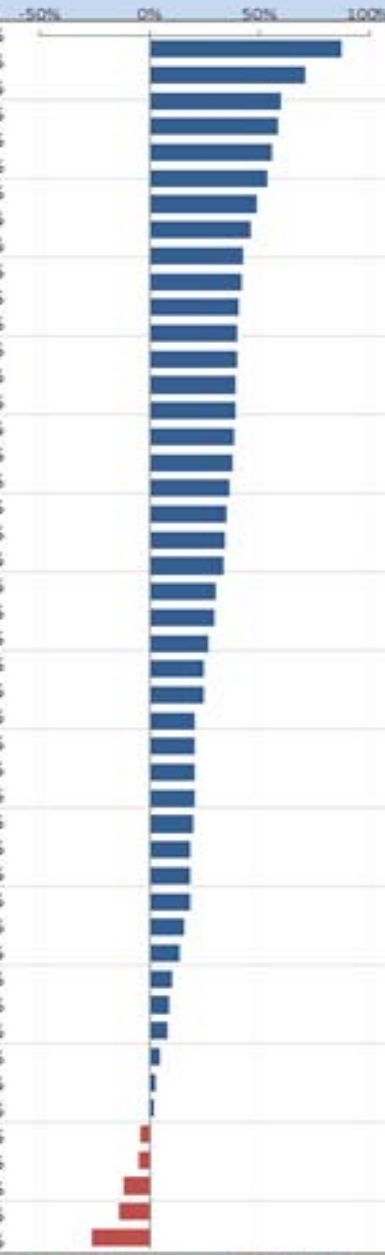
#	Fundo Imobiliário	Código	Presença nos Pregões [1] ↓	Gráfico Presença nos Pregões	Liquidez Relativa [2]	Gráfico Liquidez Relativa
1	West Plaza	WPLZ11B	98,81%		67,40%	
2	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	98,81%		36,02%	
3	Kinea Renda Imobiliária	KNR11	98,81%		21,01%	
4	Hotel Maxinvest	HTMX11B	98,81%		46,80%	
5	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	98,81%		19,08%	
6	BB Progressivo	BBFI11B	98,41%		9,96%	
7	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	98,02%		166,54%	
8	Square Faria Lima	FLMA11	96,03%		3,18%	
9	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	95,24%		5,78%	
10	Presidente Vargas	PRSV11	94,44%		12,82%	
11	CENESP	CNES11B	94,37%		18,89%	
12	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	92,06%		6,01%	
13	Europar	EURO11	92,06%		9,64%	
14	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	91,27%		10,93%	
15	Rio Bravo Renda Corporativa	FFC11	90,87%		17,96%	
16	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	90,87%		55,40%	
17	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	90,11%		9,86%	
18	CSHG Real Estate	HGRE11	90,08%		4,04%	
19	Floripa Shopping	FLRP11B	90,08%		34,04%	
20	AESAPAR	AEFI11	88,44%		68,72%	
21	Ananguera Educacional	FAED11B	86,51%		10,73%	
22	Projeto Água Branca	FPAB11	85,32%		3,88%	
23	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	83,33%		11,18%	
24	Campus Faria Lima	FCFL11B	82,94%		12,56%	
25	Torre Almirante	ALMI11B	82,54%		4,18%	
26	Hospital da Criança	HCRI11B	81,75%		10,92%	
27	The One	ONEF11	79,05%		8,41%	
28	Mercantil do Brasil	MBRF11	77,92%		13,61%	
29	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	76,59%		1,42%	
30	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	76,19%		10,41%	
31	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	74,60%		11,30%	
32	Grand Plaza Shopping	ABCP11	72,62%		0,37%	
33	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	71,43%		3,45%	
34	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	68,65%		13,37%	
35	Max Retail	MAXR11B	67,86%		14,48%	
36	RB Capital Renda II	RBRD11	66,67%		3,63%	
37	CSHG Logística	HGLG11	66,67%		7,95%	
38	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	65,08%		5,16%	
39	RB Capital Renda I	FIIP11B	63,10%		5,95%	
40	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	59,52%		5,25%	
41	Industrial do Brasil	FIIB11	58,50%		9,49%	
42	GW Condôminos Logísticos	GWIC11	53,57%		28,92%	
43	Caixa Cedae	CXCE11B	52,78%		3,56%	
44	Torre Norte	TRNT11B	48,41%		0,49%	
45	Memorial Office	FMOF11	39,68%		1,03%	
46	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	28,57%		5,22%	
47	Edifício Ourinvest	EDFO11B	20,24%		1,03%	
<b>Média:</b>			<b>85,58%</b>	<b>Média:</b>	<b>20,29%</b>	

[1] Nº de dias em que o fundo foi negociado / dias úteis nos últimos 12 meses

[2] Volume negociado nos últimos 12 meses / Valor de Capitalização



#	Fundo Imobiliário	Código	Rentabilidade em 12 meses
1	Memorial Office	FMOF11	87,23%
2	Torre Almirante	ALMI11B	70,81%
3	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	59,92%
4	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	58,62%
5	Hotel Maxinvest	HTMX11B	55,49%
6	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	53,73%
7	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	48,67%
8	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	45,84%
9	Projeto Água Branca	FPAB11	42,74%
10	Europar	EURO11	41,93%
11	GWJ Condomínios Logísticos	GWIC11	40,36%
12	Edifício Ourinvest	EDFO11B	40,20%
13	BB Progressivo	BBFI11B	40,17%
14	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	39,11%
15	CSHG Real Estate	HGRE11	38,99%
16	Torre Norte	TRNT11B	38,81%
17	CENESP	CNES11B	38,00%
18	Caixa Cedae	CXCE11B	36,28%
19	CSHG Logística	HGLG11	35,38%
20	Presidente Vargas	PRSV11	34,33%
21	RB Capital Renda I	FIIP11B	33,53%
22	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	29,99%
23	Mercantil do Brasil	MBRF11	29,85%
24	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	26,68%
25	Grand Plaza Shopping	ABCP11	25,02%
26	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	24,74%
27	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	20,73%
28	RB Capital Renda II	RBRD11	20,70%
29	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	20,55%
30	Square Faria Lima	FLMA11	20,33%
31	Industrial do Brasil	FIIB11	19,79%
32	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	18,89%
33	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	18,69%
34	Max Retail	MAXR11B	18,55%
35	Campus Faria Lima	FCFL11B	15,87%
36	Anhanguera Educacional	FAED11B	14,05%
37	AESAPAR	AEFI11	10,12%
38	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	8,86%
39	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	8,44%
40	The One	ONEF11	4,80%
41	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	2,73%
42	Hospital da Criança	HCRI11B	2,12%
43	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	-4,32%
44	Floripa Shopping	FLRP11B	-5,19%
45	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	-11,51%
46	West Plaza	WPLZ11B	-13,73%
47	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	-26,37%
	<b>Média</b>		<b>34,83%</b>



\* Fundos Imobiliários com menos de 12 meses de negociação

[1] Cálculo através da Taxa Interna de Retorno (TIR), considerando variação da cota do fundo e suas distribuições

## Ranking do Yield Mensal dos Fundos Imobiliários

junho/2012

#	Fundo Imobiliário	Código	Yield Mensal Atual [1] ↓	Gráfico Yield Mensal Atual	Yield Mensal Lançamento [2]	Gráfico Yield Mensal Lançamento
1	Hotel Maxinvest	HTMX11B	1,64%		4,99%	
2	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	1,14%		1,16%	
3	West Plaza	WPL211B	1,07%		0,83%	
4	Floripa Shopping	FLRP11B	0,89%		0,88%	
5	AESAPAR	AEFI11	0,82%		0,86%	
6	Hospital da Criança	HCRI11B	0,79%		2,19%	
7	Anhanguera Educacional	FAED11B	0,77%		1,03%	
8	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	0,76%		1,39%	
9	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	0,76%		0,62%	
10	Campus Faria Lima	FCFL11B	0,75%		0,83%	
11	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	0,74%		0,86%	
12	Mercantil do Brasil	MBRF11	0,73%		0,88%	
13	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	0,71%		0,75%	
14	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	0,71%		0,83%	
15	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	0,70%		0,76%	
16	Caixa Cedae	CXCE11B	0,69%		1,24%	
17	CENESP	CNES11B	0,69%		0,88%	
18	Industrial do Brasil	FIIB11	0,67%		0,77%	
19	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	0,66%		0,91%	
20	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	0,66%		0,66%	
21	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	0,65%		0,85%	
22	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	0,63%		1,35%	
23	Presidente Vargas	PRSV11	0,63%		0,85%	
24	Square Faria Lima	FLMA11	0,63%		1,12%	
25	Projeto Água Branca	FPAB11	0,63%		1,55%	
26	GWJ Condomínios Logísticos	GWIC11	0,63%		1,04%	
27	Edifício Ourinvest	EDFO11B	0,62%		1,62%	
28	CSHG Logística	HGLG11	0,62%		0,80%	
29	Max Retail	MAXR11B	0,61%		0,67%	
30	Europar	EURO11	0,60%		1,45%	
31	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	0,60%		1,69%	
32	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	0,60%		0,77%	
33	RB Capital Renda I	FIIP11B	0,59%		1,04%	
34	CSHG Real Estate	HGRE11	0,59%		1,10%	
35	BB Progressivo	BBFI11B	0,59%		2,21%	
36	Memorial Office	FMOF11	0,57%		1,76%	
37	Torre Norte	TRNT11B	0,57%		1,27%	
38	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	0,55%		0,31%	
39	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	0,54%		0,83%	
40	RB Capital Renda II	RBRD11	0,52%		0,51%	
41	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	0,44%		2,72%	
42	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	0,42%		0,70%	
43	Torre Almirante	ALMI11B	0,41%		1,36%	
44	Grand Plaza Shopping	ABCP11	0,41%		1,01%	
45	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	0,37%		1,56%	
46	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	0,19%		0,22%	
47	The One	ONEF11	0,00%		0,00%	
<b>Média:</b>			<b>0,72%</b>	<b>Média:</b>	<b>1,18%</b>	

[1] Rendimentos Distribuídos no mês de referência / Valor da Cota no último dia do mês de referência

[2] Rendimentos Distribuídos no mês de referência / Valor da Cota no Lançamento do Fundo na Bovespa



## 1ª Fase (1994/1999) Fundos de Pensão

- Empreendimentos por construir
- Mono empreendimento

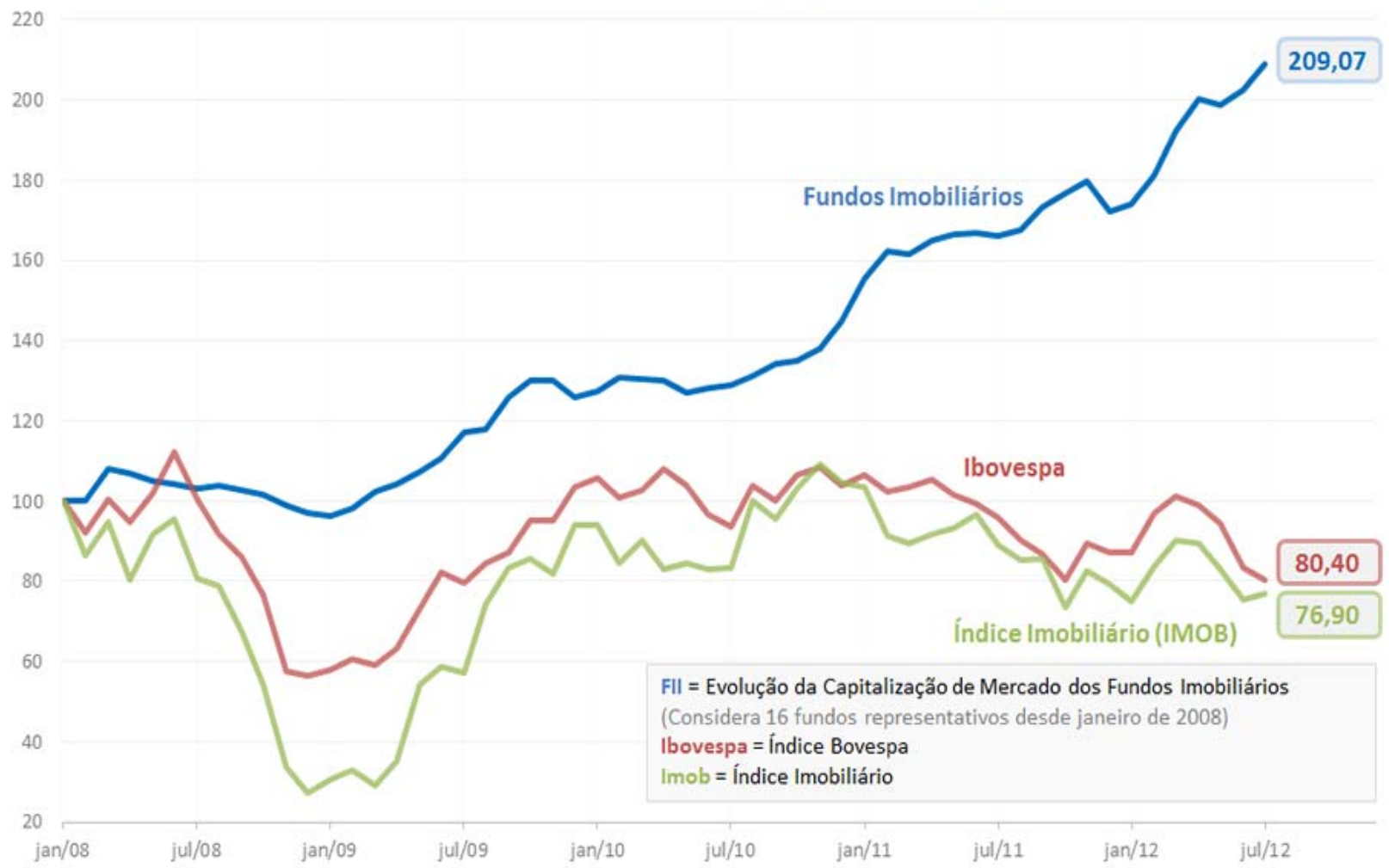
## 2ª Fase (1999/2007) Pessoas Físicas

- Empreendimentos prontos, gerando renda
- Mono empreendimento ( exceção Europar e BB Progressivo)

## 3ª Fase Gestão Ativa

- Empreendimentos prontos, gerando renda
- Multi-empreendimentos (exemplos CSHG Shopping, Hotel Maxinvest e HG Real Estate)

### FII x IBOVESPA x IMOB (jan/2008 = 100)



FII = Evolução da Capitalização de Mercado dos Fundos Imobiliários  
 (Considera 16 fundos representativos desde janeiro de 2008)  
 Ibovespa = Índice Bovespa  
 Imob = Índice Imobiliário

FII = Evolução da Capitalização de Mercado dos Fundos Imobiliários

Ibovespa = Índice Bovespa

IMOB = Índice Imobiliário

**fundo  
imobiliario**  
consultoria de  
investimentos

# Sérgio Belleza Filho

[sergio@fundoimobiliario.com.br](mailto:sergio@fundoimobiliario.com.br)

Fone (11) 3526-9001

Av. Paulista , 1.842 – Torre Norte - 1º andar – Cj. 17