

CARTEIRA DE 50 REAIS EM FIIs



ATUALIZADA

Criada por **CLUBE FII**

**Está iniciando seus
investimentos ou já tem uma
carteira há algum tempo?**

Conheça a nova versão da **carteira de R\$50** e
descubra os fundos que incluímos nesse portfólio.



Carteira Recomendada por:

Danilo Barbosa

Diretor de Research
e Analista CNPI

Professor Mira

Analista CNPI

Comunidade
Mira
powered by **Clube FII**

CARTA DO ANALISTA



POR:
Danilo Barbosa
Diretor de Research
Clube FII

Analista de Valores
Imobiliários CNPI/APIMEC

FALE COM O AUTOR:
research@clubefii.com.br

DATA DE PUBLICAÇÃO
03/09/2025

Essa carteira foi criada pensando em você, que está começando sua jornada de investimentos em fundos imobiliários. Começar a investir em renda variável pode ser desafiador, e por isso é importante começar aos poucos, “sentindo a temperatura” da água antes de mergulhar. Você pode começar a investir com apenas R\$50, o que já possibilita montar uma carteira diversificada de FIIs, e começar a entender mais sobre como funciona esse mercado.

Mesmo que você ainda não invista em fundos imobiliários, certamente você conhece algum imóvel no qual eles investem: seja um escritório, galpão logístico, shopping center, hospital, loja, hipermercado... mesmo sem saber, os FIIs fazem parte do nosso dia a dia. E investir neles é uma forma de se tornar dono de um pedacinho de cada um desses imóveis, algo que seria muito difícil – para não dizer impossível – de se fazer diretamente, comprando um shopping center, por exemplo. Através dos FIIs, você pode investir em imóveis de forma diversificada, com um capital pequeno, e fazendo o seu dinheiro trabalhar para você, gerando renda passiva todos os meses, isenta de imposto de renda.

Seja para ganhar renda mensal, crescer seu patrimônio ao longo do tempo, alcançar sua liberdade financeira ou garantir sua aposentadoria, os fundos imobiliários são um investimento indispensável para te ajudar a conquistar seus objetivos financeiros. Esperamos que essa carteira seja o primeiro passo de uma longa e próspera jornada de investimentos, e que ela possa te ajudar a compreender mais sobre esse mercado, ganhando confiança para seguir investindo cada vez mais ao longo do tempo.

Nessa atualização da carteira, fizemos ajustes estratégicos para alinhar a carteira ao cenário atual de mercado, elevando a exposição a fundos de papel com um balanço cuidadoso entre IPCA e CDI. Essa alocação visa tanto proteger o patrimônio do avanço da inflação quanto capturar a rentabilidade da elevada taxa de juros, hoje no patamar de 15% ao ano. Além disso, mantemos a diversificação da carteira através de fundos de tijolo e multiestratégias que investem em imóveis de diferentes segmentos do mercado imobiliário.

E por fim, não deixe de se inscrever no canal do youtube do [Clube FII](#) para aprender tudo sobre fundos imobiliários. E para entender melhor o objetivo dessa carteira, quais fundos fazem parte dela e por que eles foram escolhidos, assista aos vídeos da nossa Carteira de R\$50 em FIIs no canal do [Professor](#).

SUMÁRIO

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE 50 REAIS	3
TESES DE INVESTIMENTO.....	5
ATIVO BÔNUS	16
COMENTÁRIOS FINAIS.....	17
GLOSSÁRIO	18
DISCLAIMER.....	19



COMPOSIÇÃO da carteira de R\$ 50

CARTEIRA R\$ 50 REAIS (SETEMBRO/2025)



Neste mês, decidimos trocar o fundo híbrido GARE11 por outro fundo do mesmo segmento, o ALZR11. Ressaltamos que a venda do GARE11 não se deve a uma perda de fundamentos do fundo, e sim a uma movimentação estratégica. O GARE11 já negocia próximo do seu valor patrimonial, o que passa a viabilizar a realização de novas emissões. Esse movimento tende a segurar a valorização das cotas por algum tempo. Por outro lado, o ALZR11 não negocia no atual patamar de desconto em relação ao patrimonial desde 2018, e em nosso cálculo de preço limite, encontramos um potencial relevante de valorização para o ALZR. Também faremos a troca do fundo de papel híbrido CPTS11 pelo fundo KNSC11, do segmento de papel. Essa movimentação foi embasada no atual cenário econômico. Com uma taxa de juros de 15%, sem perspectivas de redução no curto prazo, e uma inflação ainda pressionada, fundos de papel como o KNSC tem sua rentabilidade beneficiada, por possuir uma carteira de CRIs com exposição balanceada entre CDI e IPCA. Por outro lado, o CPTS possui uma alavancagem indexada ao CDI que tem sido detratora de seus resultados. Além disso, sua carteira é majoritariamente composta por FII's. Mas no momento, preferimos ter um fundo inteiramente dedicado ao investimento em CRIs, e ter a diversificação entre CRIs, FII's e outras categorias de ativos nos outros fundos de perfil multiestratégia da carteira.

Para quem já seguia a carteira, basta vender o GARE11 e o CPTS11 e comprar uma cota do ALZR11 e KNSC11 com o valor da venda. Mas se você vai investir na carteira de R\$ 50 pela primeira vez, basta comprar uma cota de cada um dos fundos abaixo:

Carteira de R\$ 50	
Fundo	Cotas
KNSC11	1 Cota
VGIR11	1 Cota
SPXS11	1 Cota
CCME11	1 Cota
ALZR11	1 Cota

TESES DE INVESTIMENTO



VGIR11

Valora CRI CDI					
Cotação	P/VP	DY 12M	Segmento	Gestor	PL
R\$ 9,59	0,98x	14,28%	Papel	VALORA	R\$ 1,4 bilhões
Alavancagem	Retorno 12M	Preço Limite	Val. Preço Limite	Recomendação	Último Provento
4,67%	9,82%	R\$ 10,25	6,91%	Compra	R\$ 0,12

Conheça o Fundo: O VGIR11 é gerido pela Valora, uma gestora independente especializada em crédito privado e imobiliário. Criado em 2018, o fundo se destaca como uma das poucas opções de FIIs de recebíveis quase totalmente indexados ao CDI.

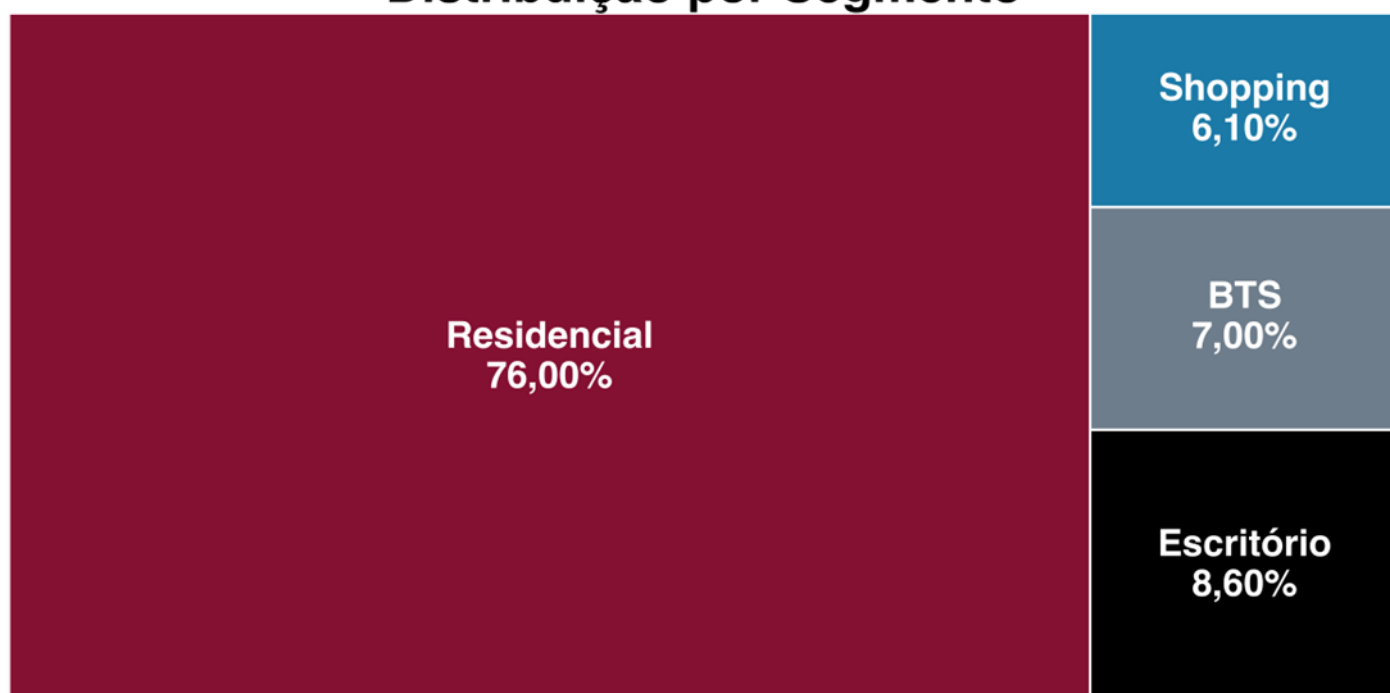
Nossa Tese: A gestão mira operações exclusivas que possibilitam participação ativa em todo o processo de estruturação e acompanhamento, além de otimização de taxas, prazos e garantias das estruturas de crédito. As operações são, em sua maioria, originalmente destinadas a investidores profissionais ou qualificados. Portanto, o fundo propicia ao cotista acesso a essas estruturas de crédito mais restritas. Temos uma premissa básica que é a visão de longo prazo, e investindo no Valora CRI conseguimos realizar um balanceamento dos indexadores da carteira. Como a maior parte dos FIIs de CRI são indexados à inflação, um fundo como VGIR, investido em CDI+ prêmio, consegue proteger a rentabilidade da carteira em momentos de juros elevados e desaceleração da inflação, que é justamente o cenário que estamos vivendo. Além disso, as operações do fundo possuem garantias sólidas, indicando a qualidade do portfólio.

Riscos e Desafios: Risco de crédito, que é o risco de inadimplência dos devedores. Esse risco nos parece bem endereçado devido ao acompanhamento próximo da gestão nas suas operações. Nas operações de maior risco percebido, a gestão do VGIR se reúne periodicamente com o alto escalão das empresas devedoras para fazer o acompanhamento da saúde financeira dos projetos. Há também o risco de pré-pagamento da dívida, tendo como consequência a dificuldade de reinvestir os valores em títulos que ofereçam a mesma relação de retorno e risco. Por ter a carteira indexada ao CDI, há risco de diminuição dos rendimentos quando essa taxa diminuir, cenário que não vemos se concretizando no curto prazo.

Distribuição da Carteira



Distribuição por Segmento



Indexadores dos CRIs



KNSC11

Kinea Securities					
Cotação	P/V	DY 12M	Segmento	Gestor	PL
R\$ 8,64	0,99x	12,96%	Papel	KINEA	R\$ 1,7 bilhões
Alavancagem	Retorno 12M	Preço Limite	Val. Preço Limite	Recomendação	Último Provento
6,88%	8,01%	R\$ 9,15	5,92%	Compra	R\$ 0,09

Conheça o Fundo: O KNSC11 é um fundo de papel gerido pela Kinea, uma gestora com vasta e sólida expertise na gestão de ativos de crédito. O seu objetivo principal é o investimento em valores mobiliários de natureza imobiliária, com foco especial em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e, em menor grau, em cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Lançado em outubro de 2020, o fundo é destinado ao público em geral.

Nossa Tese: A tese de investimento do KNSC11 se concentra na construção de uma carteira diversificada de CRIs, buscando um balanço entre indexadores atrelados à inflação (IPCA) e à taxa de juros (CDI). Ao final de julho de 2025, a carteira de CRIs indexada ao IPCA cotinha uma remuneração média de IPCA + 10,65% a.a., enquanto a parcela em CDI estava com taxa média de CDI + 3,31% a.a. Essa estratégia mista permite que o fundo se beneficie de diferentes cenários macroeconômicos, como o atual patamar elevado da taxa Selic, que impacta positivamente os ativos atrelados ao CDI. A gestão utiliza operações compromissadas reversas, uma forma de alavancagem, para ter maior flexibilidade e dinamismo na alocação dos recursos, mantendo a exposição em aproximadamente 11% do Patrimônio Líquido. A alocação é pulverizada em diversos setores, com maior concentração em escritórios, residencial e logística.

Riscos e Desafios: O principal risco do fundo é o risco de crédito, ou seja, a possibilidade de inadimplência ou atraso no pagamento por parte dos devedores dos CRIs que compõem a carteira. A gestão afirma que, até o momento, não há eventos negativos de crédito no portfólio. Para mitigar esse risco, as operações são estruturadas com garantias robustas, como Alienação Fiduciária (AF), Cessão Fiduciária (CF) de recebíveis e Fundos de Reserva (FR). O fundo também está exposto ao risco de mercado, uma vez que as taxas de juros e os índices de inflação influenciam diretamente a rentabilidade e o valor dos CRIs. A gestão monitora ativamente o cenário macroeconômico para ajustar o portfólio. Além disso, o uso de alavancagem, por meio de operações compromissadas, representa um desafio adicional, exigindo um monitoramento cuidadoso dos custos, liquidez e percentual de exposição para que a estratégia seja benéfica para o fundo.

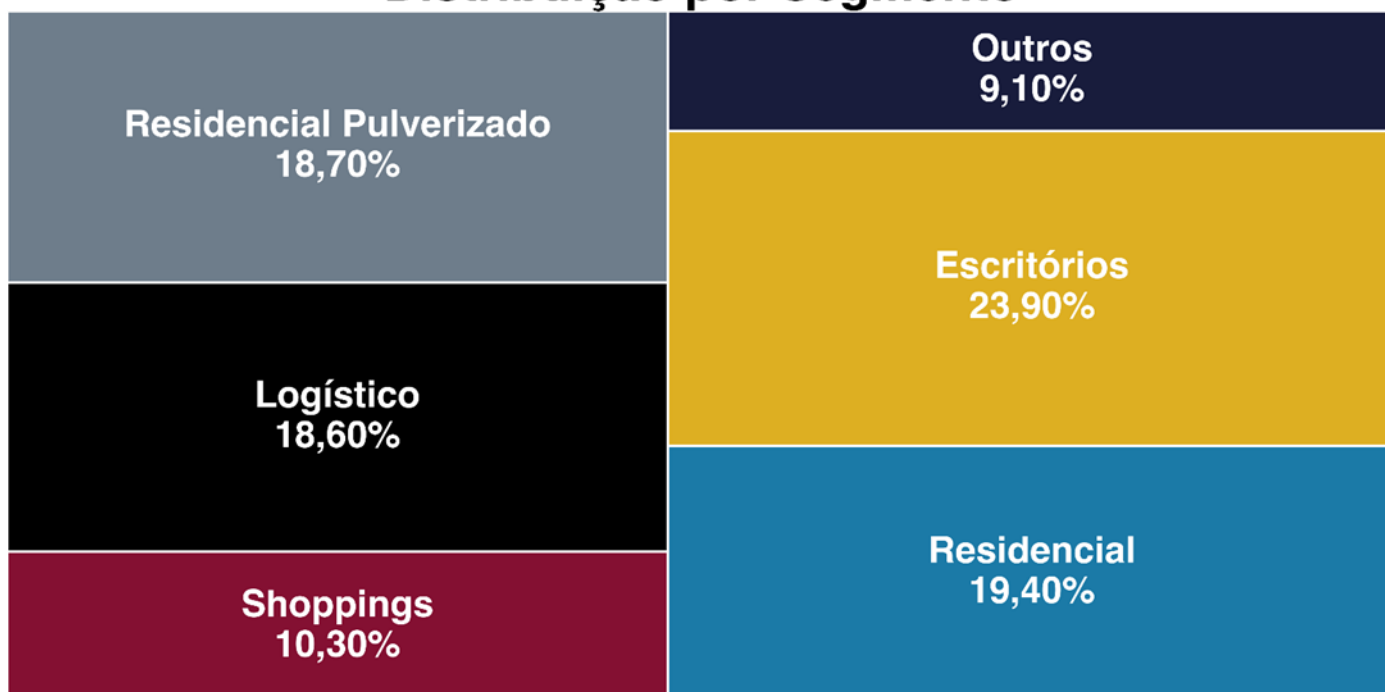
Distribuição da Carteira

Caixa 0,00%

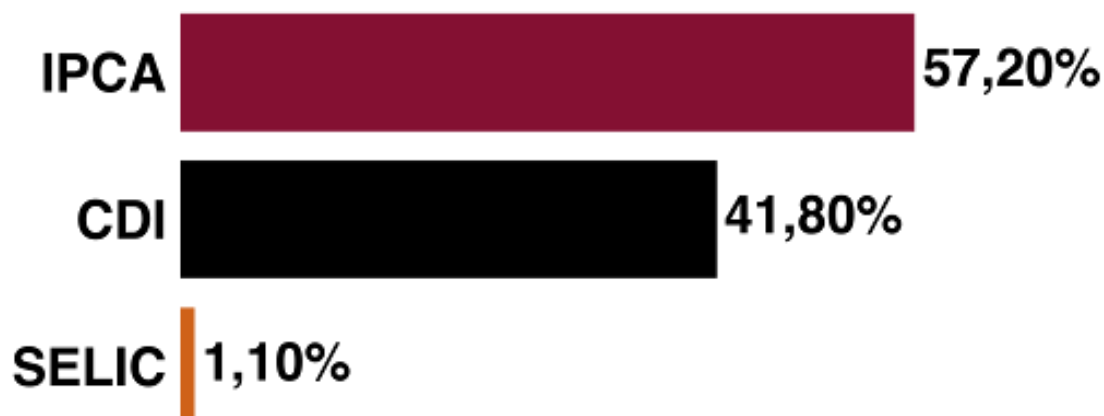
FII 0,00%

CRI 100,00%

Distribuição por Segmento



Indexadores dos CRIs



CCME11

Canuma Capital Multiestratégia

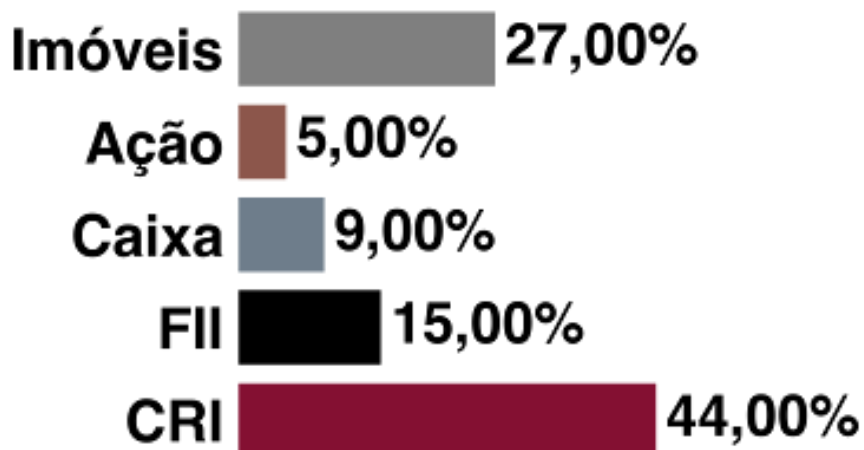
Cotação	P/VP	DY 12M	Segmento	Gestor	PL
R\$ 8,80	0,85x	11,16%	Híbrido	CANUMA	R\$ 690 milhões
Alavancagem	Retorno 12M	Preço Limite	Val. Preço Limite	Recomendação	Último Provento
0,72%	-4,18%	R\$ 11,04	25,42%	Compra	R\$ 0,08

Conheça o Fundo: O CCME11 é gerido pela Canuma Capital e se posiciona como um fundo multiestratégia, atuando como um consolidador de diferentes estratégias de investimento no setor imobiliário. Seu portfólio é diversificado, com alocações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos Imobiliários (FIIs), ações de empresas do setor e imóveis físicos. Essa estrutura permite ao fundo uma atuação ampla e flexível no mercado.

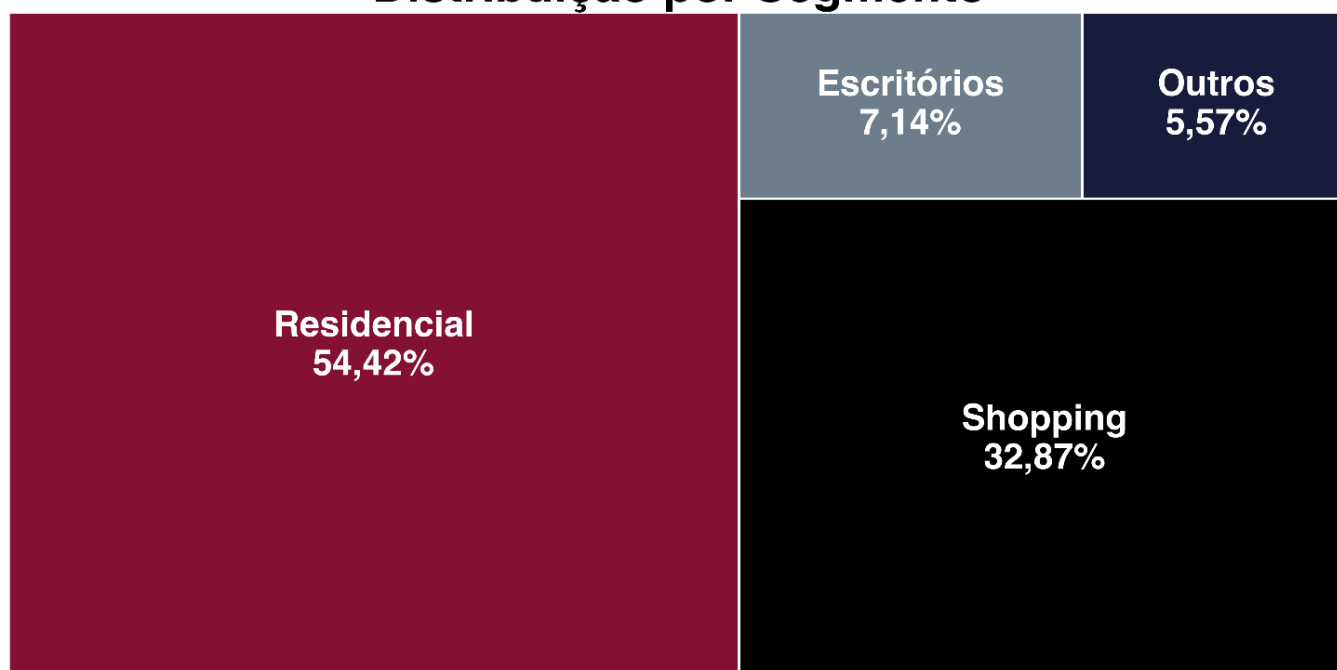
Nossa Tese: A tese de investimento se apoia na qualidade da equipe de gestão, que possui vasta experiência no setor, e na capacidade do fundo de gerar valor por meio de múltiplas abordagens. A gestão busca ativamente originar e estruturar operações próprias de crédito, o que permite obter taxas mais atrativas e garantias robustas. Na alocação em imóveis, o fundo busca ativos com potencial de valorização e geração de renda, como o residencial para renda KASA Vila Olímpia e a participação no Shopping Jardim Sul. Essa versatilidade permite que o CCME11 se adapte a diferentes ciclos de mercado. Em cenários de juros elevados, a carteira de CRIs, com exposição relevante ao CDI, tende a performar bem, enquanto a gestão ativa da carteira de FIIs e ações busca capturar oportunidades táticas e ganhos de capital, aproveitando-se de assimetrias de preço no mercado. Portanto, o fundo oferece ao cotista uma solução completa e diversificada, capaz de explorar as melhores oportunidades em cada segmento do setor imobiliário.

Riscos e Desafios: A estratégia diversificada do fundo implica a exposição a múltiplos riscos. O risco de crédito está presente na carteira de CRIs, correspondendo à possibilidade de inadimplência dos devedores. A gestão busca mitigar este risco através de uma análise criteriosa dos devedores e da estruturação de operações com garantias sólidas, como alienação fiduciária de imóveis e cotas. Há também o risco de mercado, que afeta as cotações da carteira de FIIs e ações, podendo ser influenciado por fatores macroeconômicos como a taxa de juros. A parcela investida em imóveis físicos carrega o risco de vacância e de custos operacionais, que podem impactar a geração de renda. O desafio constante da gestão é realizar o "asset allocation" (alocação de ativos) de forma dinâmica e eficiente, rebalanceando as posições entre as diferentes estratégias para otimizar os retornos e proteger o capital dos cotistas em meio às flutuações do mercado imobiliário e financeiro.

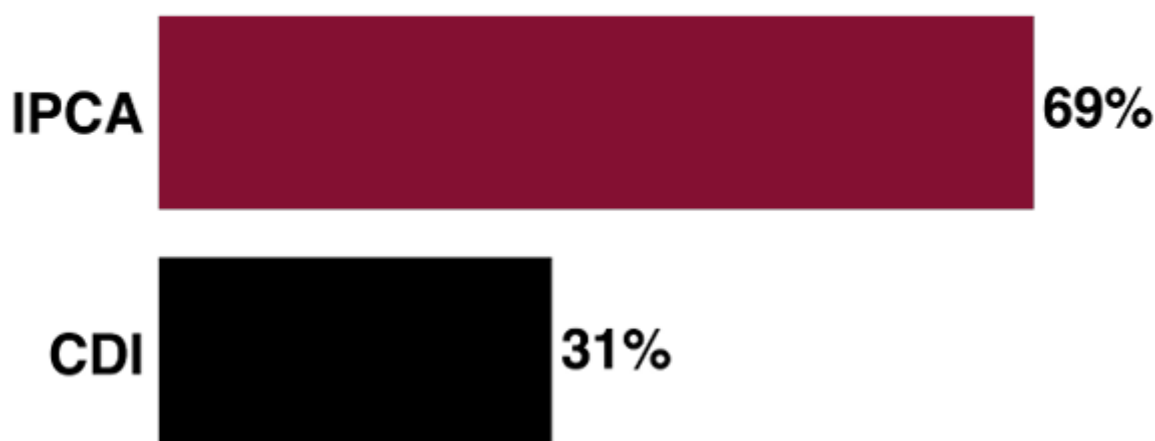
Distribuição da Carteira



Distribuição por Segmento



Indexadores dos CRIs



SPXS11

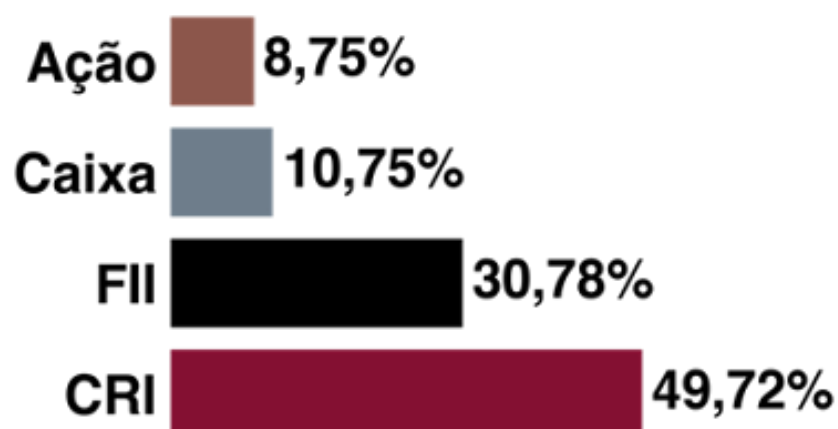
SPX SYN Multiestratégia					
Cotação	P/VP	DY 12M	Segmento	Gestor	PL
R\$ 8,48	0,90x	14,08%	Papel	SPX SYN	R\$ 187 milhões
Alavancagem	Retorno 12M	Preço Limite	Val. Preço Limite	Recomendação	Último Provento
0,14%	3,87%	R\$ 9,75	14,98%	Compra	R\$ 0,10

Conheça o Fundo: O SPXS11 é um fundo imobiliário multiestratégia gerido pela SPX, uma gestora de recursos fundada em 2010 por profissionais com vasta experiência no mercado financeiro. A SPX é reconhecida por sua independência e alta governança, administrando um portfólio de aproximadamente R\$ 80 bilhões em ativos globais. O fundo se propõe a oferecer uma alocação diversificada e flexível no setor imobiliário, não se restringindo a um único segmento ou tipo de ativo.

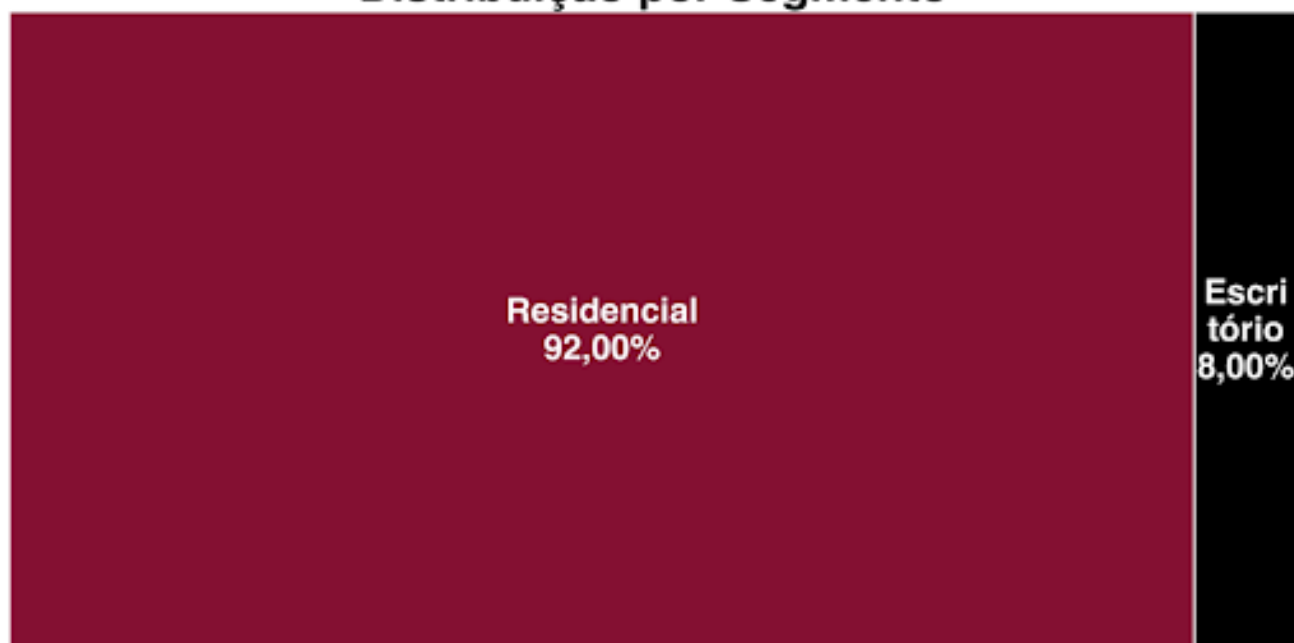
Nossa Tese: A gestão do SPXS11 busca ativamente oportunidades em diferentes ciclos econômicos e imobiliários, o que lhe confere a capacidade de alocar capital de forma eficiente, especialmente em cenários de juros elevados. A tese de investimento se baseia no acesso a uma ampla gama de estratégias dentro do setor imobiliário. Isso inclui, mas não se limita a: investimentos em crédito (CRIs), ações de companhias imobiliárias, projetos de desenvolvimento, e a exploração de renda através de ativos imobiliários diretos, entre outros. Essa abordagem multiestratégia proporciona uma diversificação robusta para o cotista, permitindo que o fundo se posicione para capturar ganhos ou se proteger contra movimentos adversos nas taxas de juros e na economia em geral. Em um cenário de juros altos, a gestão pode, por exemplo, focar em ativos de crédito atrelados a indicadores como o CDI, enquanto em um momento de aquecimento do mercado de capitais, pode aumentar a exposição em ações de empresas do setor. Essa flexibilidade é um diferencial que visa otimizar a relação risco-retorno para o investidor.

Riscos e Desafios: A natureza multiestratégia do SPXS11, embora seja um de seus principais atrativos, também acarreta uma gama diversificada de riscos. O risco de crédito está presente na parcela da carteira alocada em recebíveis imobiliários, representando a possibilidade de inadimplência por parte dos devedores. A gestão busca mitigar esse risco através de uma análise criteriosa das operações e da exigência de garantias sólidas. Adicionalmente, o fundo está exposto ao risco de mercado, uma vez que investe em ações de empresas do setor imobiliário, cujas cotações podem apresentar volatilidade significativa. Há também o risco de desenvolvimento, associado aos investimentos em projetos imobiliários, que podem enfrentar desafios como atrasos na entrega, estouros de orçamento e dificuldades na comercialização.

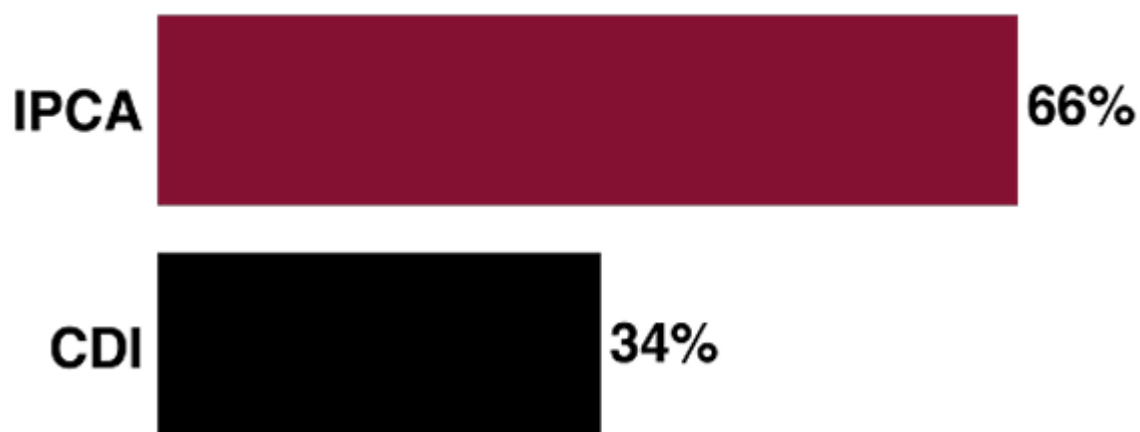
Distribuição da Carteira



Distribuição por Segmento



Indexadores dos CRIs



ALZR11

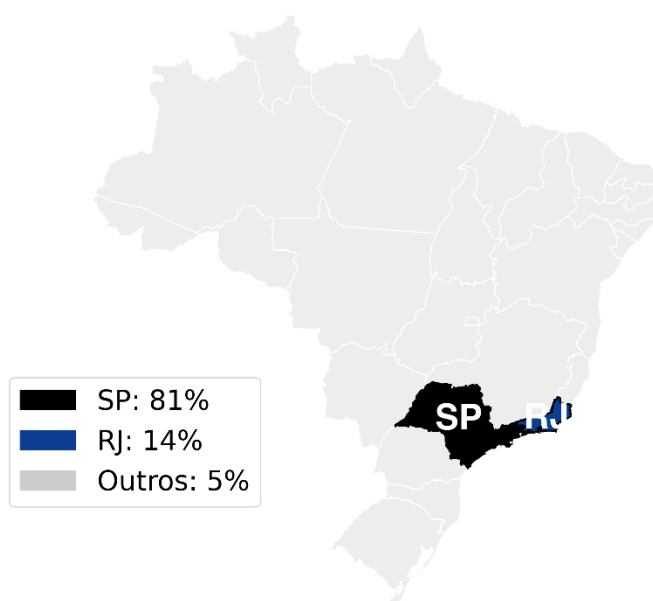
Alianza Trust Renda Imobiliária					
Cotação	P/VP	DY 12M	Segmento	Gestor	PL
R\$ 10,10	0,94x	9,59%	Híbrido	ALIANZA	R\$ 1,3 bilhões
Alavancagem	Retorno 12M	Preço Limite	Val. Preço Limite	Recomendação	Último Provento
22,02%	3,67%	R\$ 11,42	13,06%	Compra	R\$ 0,08

Conheça o Fundo: O ALZR11, gerido pela Alianza Gestão de Recursos, é um fundo híbrido de investimento imobiliário com foco na geração de renda por meio de contratos de locação atípicos, como Built-To-Suit e Sale&Leaseback. Desde o início de suas negociações na B3 em janeiro de 2018, o fundo se dedica a construir um portfólio diversificado de imóveis não residenciais.

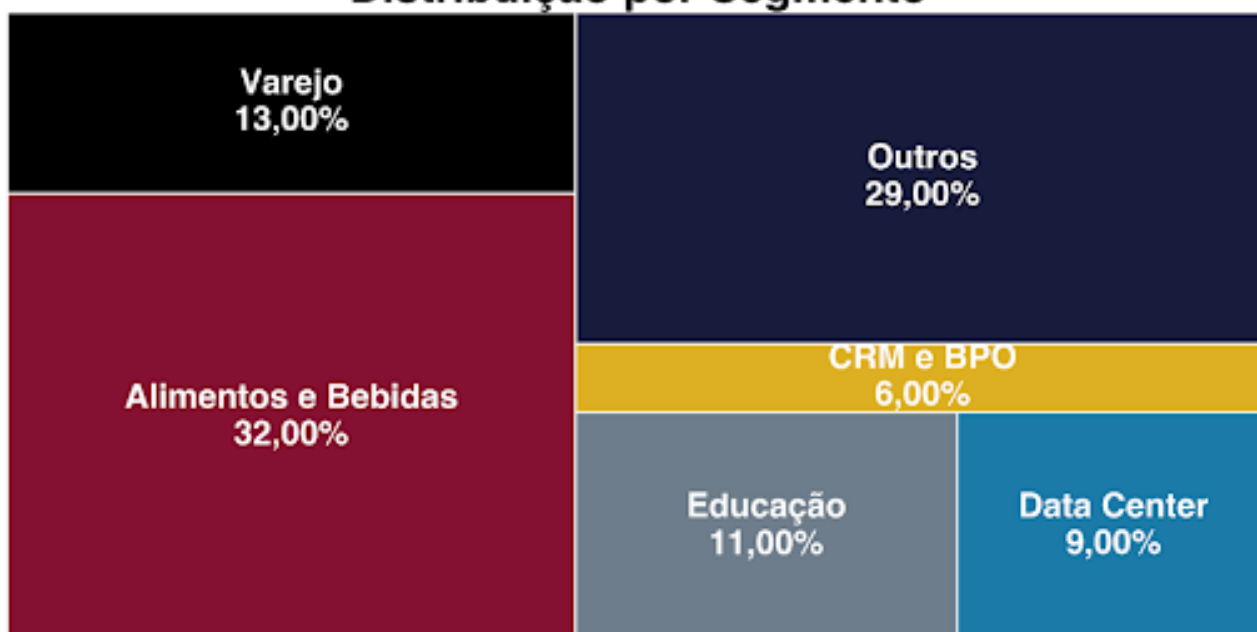
Nossa Tese: A estratégia do fundo se baseia na aquisição de imóveis de qualidade, alugados para inquilinos de primeira linha por meio de contratos de locação atípicos e de longo prazo. Essa modalidade contratual oferece maior previsibilidade e estabilidade ao fluxo de rendimentos, uma vez que as multas por rescisão antecipada são elevadas e não há previsão de ação revisional do valor do aluguel. Atualmente, 100% dos contratos vigentes do fundo são atípicos, com um prazo médio de 9,6 anos. A gestão atua de forma ativa, buscando não apenas a aquisição de bons ativos, mas também a geração de valor através da venda estratégica de imóveis, como as recentes alienações dos ativos IPG, Aptiv e Santillana. O portfólio é amplamente diversificado, englobando edifícios comerciais, galpões logísticos (secos e refrigerados), imóveis de renda urbana e data centers, com locatários atuantes em setores variados como alimentos e bebidas, varejo, educação e medicina diagnóstica. Essa diversificação, aliada à qualidade dos contratos, visa proporcionar uma geração de valor consistente e previsível no longo prazo.

Riscos e Desafios: O principal risco da estratégia é o de crédito do locatário, que consiste na possibilidade de inadimplência ou, em um cenário mais extremo, na rescisão contratual com a devolução do imóvel. Para mitigar esse risco, a gestão foca na seleção de inquilinos com boa saúde financeira e exige garantias robustas, como fiança bancária, seguro fiança ou depósito caução. Outro desafio é o risco de vacância ao término dos contratos de longo prazo, pois a realocação de imóveis construídos sob medida (Built-To-Suit) pode ser mais complexa. A gestão ativa do portfólio, com vendas pontuais de ativos, e o longo prazo médio de vencimento dos contratos (9,6 anos) ajudam a gerenciar esse risco. Adicionalmente, o fundo possui obrigações futuras referentes à aquisição parcelada de imóveis e à amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Um desafio para a gestão é administrar o caixa para honrar esses compromissos e, ao mesmo tempo, reinvestir os recursos de forma estratégica para manter ou aumentar a rentabilidade do fundo.

Distribuição de Localização



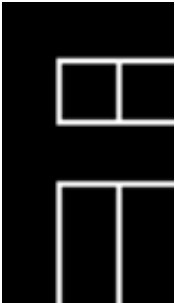
Distribuição por Segmento



Tipicidade dos Contratos



Típico 0,00%



Ativo Bônus: MANA11

Manatí Capital Hedge Fund

Conheça o Fundo: O MANA11 é um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) gerido pela Manati Capital Management, e classificado como um hedge fund. Seu objetivo é obter rendimentos por meio da aplicação em uma gama diversificada de ativos imobiliários, o que lhe confere um caráter multiestratégia. O portfólio do fundo inclui Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), cotas de outros FIIs, ações de empresas do setor imobiliário e investimentos diretos em desenvolvimento imobiliário (incorporação). Essa estrutura flexível permite ao fundo atuar de forma ampla no mercado imobiliário.

Nossa Tese: A tese de investimento se baseia na capacidade da equipe de gestão em realizar uma gestão ativa para gerar retornos consistentes e acima da média; A Manatí foca na originação e estruturação própria de operações, o que permite a obtenção de taxas atrativas e a construção de uma carteira defensiva em cenários de maior volatilidade. A versatilidade do fundo permite a adaptação a diferentes ciclos de mercado. Em cenários de juros elevados, a carteira de CRIs, com posições em CDI e prefixados, tende a se beneficiar, enquanto a gestão ativa busca reciclar a carteira para realizar ganhos de capital. Recentemente, o fundo inaugurou uma nova frente de atuação para buscar retornos desconcorrelacionados, investindo em projetos de incorporação de alto padrão concentrados na região Sul do país, com uma estrutura de equity preferencial, na qual o fundo possui prioridade no recebimento dos lucros.

Riscos e Desafios: A estratégia diversificada do MANA11 implica exposição a múltiplos riscos. O risco de crédito está presente na carteira de CRIs, que representa a maior parte da alocação. A gestão mitiga este risco através de uma análise criteriosa e da exigência de garantias robustas, como Alienação Fiduciária (AF) de imóveis, Cessão Fiduciária (CF) de recebíveis e fundos de reserva. Há também o risco de mercado, que afeta as cotações da carteira de FIIs e ações e é influenciado por fatores macroeconômicos, como a volatilidade nas taxas de juros. A parcela investida em desenvolvimento imobiliário carrega riscos inerentes à construção e venda dos projetos, que são mitigados pela estrutura de recebimento prioritário do fundo. O desafio constante da gestão é realizar a alocação de ativos de forma dinâmica em um cenário macroeconômico desafiador, buscando proteger o patrimônio e, principalmente, manter a consistência na distribuição de dividendos, um pilar cultural da Manatí.

Comentários Finais

Caros navegantes.

Além da carteira de 50 reais em FII's, que possui o principal objetivo de introduzir os fundos imobiliários ao investidor iniciante, temos outras quatro carteiras de FII's com objetivos diferentes para cada perfil de investidor. Essas carteiras foram elaboradas com o objetivo de facilitar a diversificação e o balanceamento da carteira de FII's, garantindo um portfólio mais seguro e rentável.

As carteiras são compostas por FII's de diferentes segmentos, como CRI, Shoppings, Logística, entre outros, e possuem pesos iguais nos fundos, o que facilita a replicação da carteira pelo investidor. Além disso, a diversificação foi realizada entre os fundos, garantindo que cada carteira tenha uma ampla variedade de ativos. Mensalmente, atualizamos os relatórios dessas carteiras, atualizando o investidor sobre mudanças e dando um passo a passo sobre como balancear a carteira e fazer o reinvestimento dos rendimentos.

Para acompanhar as carteiras, basta escolher uma de acordo com o seu perfil:

Carteira Progressiva: é a evolução da Carteira de 50 Reais. Começando com esse mesmo valor investido, conforme seu patrimônio cresce ao longo do tempo, a carteira adiciona novos fundos, crescendo sem deixar de lado a boa diversificação. Essa carteira foi pensada para investidores com patrimônio investido em FII's entre R\$ 50 e R\$ 5.000.

Carteira Renda com Dividendos: o foco, como o próprio nome diz, é auferir renda por meio dos dividendos dos FII's. É uma carteira em que não se espera excepcionais valorizações da cota, e por isso, não ocorrem movimentações tão frequentes dos FII's na carteira. Adequada para o perfil de investidor que busca um dividendo maior, porém, sem investir em fundos que ofereçam riscos demasiados onde a relação entre risco e retorno fique inviável. A carteira terá como benchmark superar o dividendo médio do IFIX (índice de referência dos fundos imobiliários). Essa carteira é pensada para investidores com patrimônio investido em FII's a partir de R\$ 5.000.

Carteira Valor a Longo Prazo: foco em procurar as melhores oportunidades para ganho de capital através da valorização dos fundos imobiliários. A carteira investe em fundos cujo preço de negociação não refletem o valor real dos ativos, sendo negociados abaixo do seu valor justo. Nesta carteira, as movimentações serão maiores em comparação com a carteira "Renda com Dividendos", justamente pelo seu objetivo de realização de ganho de capital. Essa carteira é pensada para investidores com patrimônio investido em FII's a partir de R\$ 5.000.

Carteira Mix Renda & Valor: buscará o equilíbrio entre as carteiras "Renda com Dividendos" e "Valor a Longo Prazo". Recomendamos essa carteira tanto para o investidor iniciante quanto para o mais experiente, pois ela será alimentada com fundos de ambas as estratégias (renda e valorização). Essa carteira é pensada para investidores com patrimônio investido em FII's a partir de R\$ 5.000.

Espero que desfrutem das carteiras recomendadas, pois o objetivo final é maximizar o retorno dos seus investimentos conforme cada tipo de perfil de investidor, gerando renda passiva e/ou valorização de forma sustentável, para que a relação de risco vs retorno seja equilibrada, e que o teste do travesseiro (dormir bem com a carteira de investimentos) seja efetivo. Por isso prezamos sempre pela calibragem da diversificação, e investimentos em fundos sólidos e bem precificados é a chave para o sucesso.

Forte abraço!

Danilo Barbosa

Diretor Research Clube FII / CNPI



GLOSSÁRIO

ABL

Área de locação ou área bruta locável.

BPS

(Base Points) ou (Pontos Base)

Exemplo:

100 BPS = 1,00%.

Benchmark

Índice de meta.

Cap Rate

Taxa de capitalização em valor percentual que indica o retorno (usualmente anual) em relação ao dinheiro investido.

CVV

Contrato de compra e venda. Acordo formalizado previamente à uma compra ou venda de imóvel.

Data COM

Último dia que o investido tem direito aos proventos que estão sendo anunciados e serão distribuídos em data posterior combinada.

Data Ex

É o dia posterior a DATA COM, onde os proventos já estão ajustados no valor da cota e o investidores que comprarem cotas na DATA EX não ganham mais o direito de receber os dividendos que serão subsequentemente distribuídos, ou seja só receberão se mantiverem até a DATA COM.

Dividend Yield

Rendimento de um FII pago dividido pelo valor da cota. Para o cálculo do valor anual, é considerado a somatória dos últimos 12 meses de proventos pagos, dividido pelo valor da cota.

Dividend Yield Projetado

Rendimento de um FII pago dividido pelo valor da cota. Para o cálculo do valor projetado, é considerado o último dividendo multiplicado por 12, dividido pelo valor da cota.

Dividend Yield On Cost

Rendimento de um FII pago dividido pelo valor **pago na cota**. Para o cálculo do valor anual, é considerado a somatória dos últimos 12 meses de proventos **recebidos**, dividido pelo **pago na cota**. Para o cálculo do Yield On Cost projetado é considerado, o último dividendo multiplicado por 12, dividido pelo valor **pago na cota**.

Duration

Prazo em anos, ponderado pelas receitas dos FIIs de CRI, provenientes de seus fluxos de caixa.

Ebitda

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

IPO

Oferta Pública Inicial (oferta de novas cotas).

LTV

A relação entre saldo devedor em relação ao valor do imóvel em garantia. Resulta em um índice de avaliação de risco.

ICVM 400

Emissões de cotas com público alvo para investidores em geral (todos investidores).

ICVM 476

Emissões de cotas com público alvo para

investidores profissionais ou qualificados.

IFIX

Índice de referência de performance dos fundos de investimentos imobiliários.

Liquidez

Mede a eficiência em termos de capacidade e velocidade com que um ativo é convertido em dinheiro. Quando lemos que um ativo é muito líquido por exemplo, estamos dizendo que há um volume grande de negociações no mesmo dia.

Ticker

Código de negociação do FII na B3.

Proventos ou Dividendos

Termo monetário em R\$ que são rendimento dos fundos imobiliários.

Preço – Limite

Preço de referência e limite do valor máximo para compra.

NOI

Resultado (ou lucro) Operacional Líquido.

Spread

Diferença percentual entre 2 indicadores.

Leasing Spread

Quando um contrato de aluguel passa por um reajuste acima da inflação (ganho real).

Pipeline

Conjunto de ativos que o fundo pretende adquirir futuramente.

PL

Patrimônio Líquido do Fundo (ativos deduzidos dos passivos).

Proventos

Rendimento dos fundos imobiliários.

RMG

Renda mínima garantida pelo vendedor em um certo período determinado.

Taxa de gestão ou Administração

Remuneração dos gestores e administradores dos fundos.

Taxa de Performance

Remuneração do gestor ao superar o índice de benchmark.

UDM

Últimos 12 (doze) meses.

TIR

Taxa interna de retorno usada para calcular a eficiência de um retorno apurado ou futuro.

VP ou VPA

Nos fundos de TIJOLOS: Valor patrimonial de um fundo imobiliário, segundo a análise realizada por empresa especializada, que determina o preço "justo" dos ativos contidos no FII. Usualmente utilizam a metodologia de descontos de fluxos de caixas futuros (método da capitalização da renda).

Nos fundos de CRI ou Papel: Conforme

marcação a mercado da carteira investida.

Nos Fundos de Fundos: Somatória dos valores investidos em cada fundo.

Vacância

Percentual medido através da relação entre a área vaga e área total disponível no imóvel.

Principais Riscos

Risco de mercado

Risco do investimento aumentar ou diminuir como resultado da volatilidade e do movimento imprevisível das avaliações de mercado.

Risco de Liquidez

Apesar de os fundos imobiliários serem muito mais líquidos que os imóveis, existem fundos com maior e menor liquidez (volume de negociações). Portanto, um fundo que possui menor liquidez também possui maior sensibilidade de preço nas operações de compra e venda, ou seja, o preço da cota pode estar sujeito a maior oscilação no mercado dos fundos listados (B3).

Risco de Vacância, Rescisão ou Revisão de Aluguel

Os fundos imobiliários de tijolos possuem uma carteira de imóveis e, dentro desses imóveis, existem inquilinos que realizam os pagamentos de aluguéis. Caso um inquilino desocupe o espaço locado (aumento da vacância física), o fundo irá perder receita imobiliária. O risco de vacância é maior onde há superoferta daquele tipo de imóvel em uma mesma região, ou em uma economia desaquecida. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação.

Risco de Crédito

Quando ocorre a insolvência dos devedores pelo evento de inadimplência.

Risco de Pré-Pagamento

Ocorre quando as empresas quitam antecipadamente suas dívidas, e às tomam com taxas mais baratas. Como consequência disto, a dificuldade de reinvestir os valores em títulos que ofereçam a mesma relação de retorno e risco.

Risco de Aquisição ou Venda

O sucesso de um FII depende das aquisições /vendas dos ativos. Este processo depende de um conjunto diligências e procedimentos que devem ser realizados previamente para que não ocorra eventuais processos futuros inerentes a estes ativos que anulem tal transação ou dificulte a transmissão do imóvel do vendedor para o comprador.

DISCLAIMER

1

O analista Danilo Barbosa é o principal responsável pelo conteúdo do relatório em cumprimento da resolução CVM nº20/2021. O mesmo possui certificação CNPI para o exercício de sua profissão conforme as regras da APIMEC.

2

Conforme artigo 20 e 21 da CVM nº 20, o analista. É o responsável principal por este relatório, declara: (i) que as recomendações contidas neste relatório refletem única e exclusivamente sua opinião pessoal sobre a(s) companhia(s) analisada(s) e seus valores mobiliários e foram elaborados de forma independente e autônoma. (ii) que as informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data presente e estão sujeitas a mudanças, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação no sentido de atualização ou revisão com respeito a tal mudança.

3

As decisões de investimentos e estratégias financeiras devem ser realizadas pelo próprio leitor(a).

4

Todas as informações utilizadas neste documento foram redigidas com base em informações contidas em relatórios ou planilhas divulgadas publicamente pelos fundos (fontes consideradas fidedignas). Embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não são incertas ou equívocas no momento de sua publicação, o analista não responde pela veracidade das informações do conteúdo.

5

O conteúdo disponibilizado neste artigo é exclusivamente informativo e não deve ser interpretado como assessoria financeira e/ou jurídica, não substituindo as análises e julgamentos do próprio usuário e seus assessores.

6

O Clube FII e o Analista não se responsabilizam por decisões de negócios e/ou investimentos que venham a ser realizados com base nas informações, ou nos resultados oferecidos por meio deste documento e não é responsável por qualquer prejuízo, direto e/ou indireto, eventualmente decorrente da utilização destas informações.

7

Este documento pode conter informações públicas, com atalho para websites de terceiros, sendo que o Clube FII não se responsabiliza pela veracidade, correção ou precisão de tais informações.

8

As informações públicas ou oriundas de terceiros são obtidas de fontes consideradas seguras, porém, mesmo tendo sido adotadas precauções para assegurar confiabilidade na data da publicação, não é garantida a sua precisão ou completude.

9

Sobre a remuneração do analista, em nenhuma parte foi, é ou será, direta ou indiretamente, relacionada a quaisquer recomendações ou opiniões específicas aqui contidas, ou relacionadas ao preço de qualquer valor mobiliário discutido neste relatório.

10

Os produtos e serviços mencionados nos relatórios podem não estar disponíveis em todas as jurisdições ou para determinadas categorias de investidores. Adicionalmente, a legislação e regulamentação de proteção a investidores de determinadas jurisdições podem não se aplicar a produtos e serviços registrados em outras jurisdições, sujeitos à legislação e à regulamentação aplicável, além de previsões contratuais específicas.

11

O recebimento do conteúdo deste relatório não faz com que você esteja automaticamente enquadrado conforme seu *suitability* em determinadas categorias de investimento necessárias para a aplicação em alguns produtos e serviços. A verificação do perfil de investimento de cada investidor(a) deverá, portanto, sempre prevalecer na checagem dos produtos e serviços aptos a integrarem a própria carteira de investimentos.

12

O analista responsável por este relatório é certificado de acordo com as normas brasileiras, cujo está identificado na primeira página e será dele o primeiro nome na lista de assinaturas.

13

O analista não foi registrado / qualificado como analista de valores mobiliários na NASD e na NYSE e, portanto, não estão sujeitos às restrições contidas nas regras da NASD e da NYSE relacionadas à comunicação com companhias cobertas, aparições em público e negociação de ativos mantidos em suas contas.

14

Os preços dos FIIs refletem preços de fechamento no mercado à vista. As rentabilidades passadas não oferecem garantia de resultados futuros. Os retornos indicados como performance são baseados em valorização do capital incluindo dividendos e excluindo custos de transação da B3, da Corretora, comissionamentos, juros cobrados sobre limites de crédito, margens etc. O investidor(a) deve ajustar o desempenho da carteira aos seus custos, e resultará em redução dos retornos totais demonstrados.

15

Este relatório foi elaborado por Analista de Valores Mobiliários autônomo, de forma independente e sem nenhuma vinculação a qualquer instituição financeira, gestoras, securitizadoras ou qualquer outras casas de research relacionadas na APIMEC.

16

A análise do ativo não se baseia em informações privilegiadas.

17

O relatório respeita todas as disposições previstas na Resolução 20/2021 da CVM, especialmente o disposto no art. 13.

18

Lembrar sempre durante a leitura de qualquer material que, ganhos passados não significam garantia de ganhos futuros e todo investidor(a) precisa estar ciente que o mercado de renda variável ocasiona oscilações e pode gerar tanto lucro quanto prejuízos em seu patrimônio.

19

O atual documento tem como objetivo

auxiliar o investidor na análise de seus investimentos, no entanto, não pode ser tido como promessa de ganho futuro, tendo em vista a incerteza existente nos investimentos de produtos listados em bolsa com característica de renda variável.

20

Cálculos de preço limite / justo, rendimentos futuros e outros dados futuros devem ser considerados como incertos e propensos a não ocorrerem, ainda que o Analista guarde toda a diligência possível e necessária para alcançar a melhor estimativa possível.

21

Este relatório não pode ser reproduzido, publicado, copiado, divulgado, distribuído, resumido, extraído ou de outra forma, referenciado, no todo ou em parte, para qualquer pessoa, quaisquer que sejam os fins, sem anterior consentimento por escrito à mão livre do autor., ensejando multa em caso de descumprimento de 1.200 vezes o valor do plano total de assinatura.

22

Para controle de compartilhamento, inseriremos automaticamente (de modo visível e oculto) dados do assinante no código do PDF, os quais não são possíveis a exclusão. O compartilhamento acarretará em violação do art 184 do código penal, com pena de detenção prevista.