


FII

Fundos de Investimento Imobiliário

Fundos imobiliários são investimentos de renda variável. São fundos que investem o dinheiro dos cotistas em empreendimentos imobiliários como imóveis ou em títulos de renda fixa lastreados em imóveis (LCI, CRI, LH e LIG).



Há mais de 100 fundos listados em bolsa. O investidor encontra opções de investimento em ativos como grandes escritórios, galpões de logística, shopping centers, agências bancárias, hotéis, universidades, hospitais, dentre outros.

A maioria dos FII compram imóveis para alugar, mas existem opções também para investidores interessados na atividade de construção de imóveis. Há fundos que investem apenas em títulos com lastro imobiliário como CRI e LCI, além daqueles que investem em cotas de outros fundos imobiliários. Todos podem ser negociados pelo home broker ou celular.

O FII une a tradição dos imóveis ao dinamismo e transparência da Bolsa de Valores.

Ao comprar cotas, o investidor passa a ser dono de uma fração do fundo que, por sua vez, detém imóveis (ou ativos com lastro imobiliário). O cotista recebe participação nos lucros, a título de rendimentos, proporcional ao número de cotas que possuir.

Veículos de investimento versáteis, os FII permitem que as pessoas acessem ativos imobiliários de alta qualidade e diversifiquem entre segmentos do ramo imobiliário. São ativos de renda variável, mas que aliam características do mercado imobiliário e de renda fixa, formando uma classe de ativos única.

Como investir

Na oferta pública:

O investidor deverá fazer uma reserva dizendo quanto quer investir. Neste caso, o emissor disponibiliza um prospecto com todas as informações sobre o fundo.

No mercado secundário:

o investidor pode comprar cotas de fundos já existentes, negociadas na B3.

Renda e resgate

A renda dos FII é proveniente do lucro líquido do fundo e, portanto, varia conforme o lucro. Os fundos são obrigados por lei a distribuir 95% do lucro líquido, no mínimo, semestralmente. A maioria distribui mensalmente.

Em um fundo que invista em imóveis para locação a variação do lucro pode diminuir quando um inquilino atrasa o pagamento do aluguel, o contrato é

repactuado por valor mais baixo, um imóvel fica temporariamente vazio ou necessita de uma reforma. Da mesma forma o lucro pode crescer quando os aluguéis sobem ou há uma diminuição dos custos do fundo.

A distribuição é feita em dinheiro, a título de rendimentos, que são creditados diretamente na conta corrente do investidor. O valor a ser distribuído é anunciado por cota e cada um recebe o correspondente pelo número de cotas que possui.

Informações sobre pagamentos de proventos

Nome do Fundo	BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FIII	CNPJ do Fundo	14.410.722/0001-29	Ato societário de aprovação (se houver)	Rendimento	Amortização
Nome do Admnistrador	Votorantim Asset Management DTVM LTDA.	CNPJ do Administrador	03.384.738/0001-98	Data da informação	28/09/2018	
Responsável pela informação	Reinaldo Holanda de Lacerda	Telefone COntato	11. 5171-5038	Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)	28/09/2018	
Código ISIN da cota	BRBBPOCTF003	Código de negociação da cota	BBPO11	Data de pagamento	15/10/2018	
				Valor do provento por cota (R\$)	1,0248693	
				Período de Referência	Setembro	
				Ano	2018	
				Rendimento isento de IR*	Sim	

Não são permitidos resgates de FII. O cotista que desejar resgatar precisa encontrar um comprador para as suas cotas, que são negociadas na B3 e contam com uma liquidez média. O lucro com a venda das cotas, ganho de capital, é uma segunda forma possível de o cotista ter retorno do seu investimento.

Cotações e proventos BB Progressivo II (BBPO11)	
Cotação em 02/01/2018	143,70
Cotação em 02/05/2018	146,60

Rendimentos por Cota	
15/02/2018	98,092
15/03/2018	98,092
15/04/2018	98,092
15/05/2018	98,092

Exemplo com a compra de 500 cotas	por ação	valor total
Valor da compra em 02/01/2018	143,70	71.850,00
Valor em 02/05/2018	146,60	73.300,00

Valor recebido de rendimentos	por cota	valor total	%
15/02/2018	98,092	490,46	0,68%
15/03/2018	98,092	490,46	0,68%
15/04/2018	98,092	490,46	0,68%
15/05/2018	98,092	490,46	0,68%

Ganho de capital em caso de venda	2,90	1.450,00	2,02%
-----------------------------------	------	----------	-------

Lucro total (considerando rendimentos)	por cota	valor total	%
	6,82	3.411,84	4,75%

Taxas

Para negociação

Nas ofertas públicas iniciais não incide nenhuma taxa. No mercado secundário é cobrada a corretagem, pela corretora, e emolumentos pela B3. Os valores podem ser consultados no site da corretora.

Tributação

Sobre ganho de capital incide imposto de 20% sobre o lucro líquido. A apuração e pagamento do tributo são de responsabilidade do cotista. O pagamento deve ser feito até o último dia útil do mês seguinte ao da venda. Essa alíquota se aplica a qualquer tipo de cotista (PF ou PJ) e operação (normal ou day trade). Não existe nenhuma isenção, independentemente do valor da venda.

Sobre o rendimento, pessoas físicas são isentas desde que o fundo seja negociado em bolsa e tenha, no mínimo, 50 cotistas (a maioria tem milhares de cotistas). Além disso, caso algum investidor possua mais do que 10% das cotas de um único fundo, tal cotista perderá a isenção, mas os demais não serão afetados.

Pessoa jurídica: tributada em 20% sobre os rendimentos.

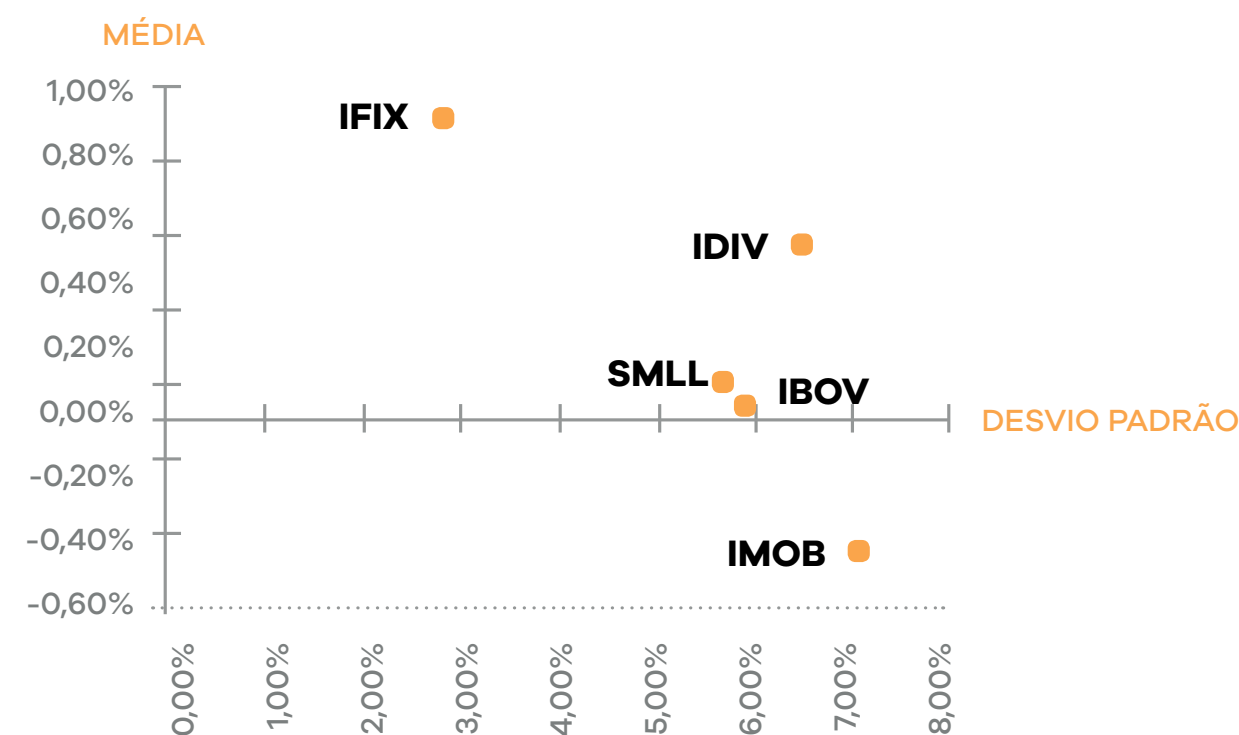
Perfil do investidor

Indicado para investidores que aceitem os riscos da renda variável. Os FII permitem boa diversificação no segmento imobiliário, possibilidade de lucro crescente e estratégias variadas, desde curtíssimo até longo prazo. Podem ser uma alternativa ou complemento ao investimento direto em imóveis e ações.

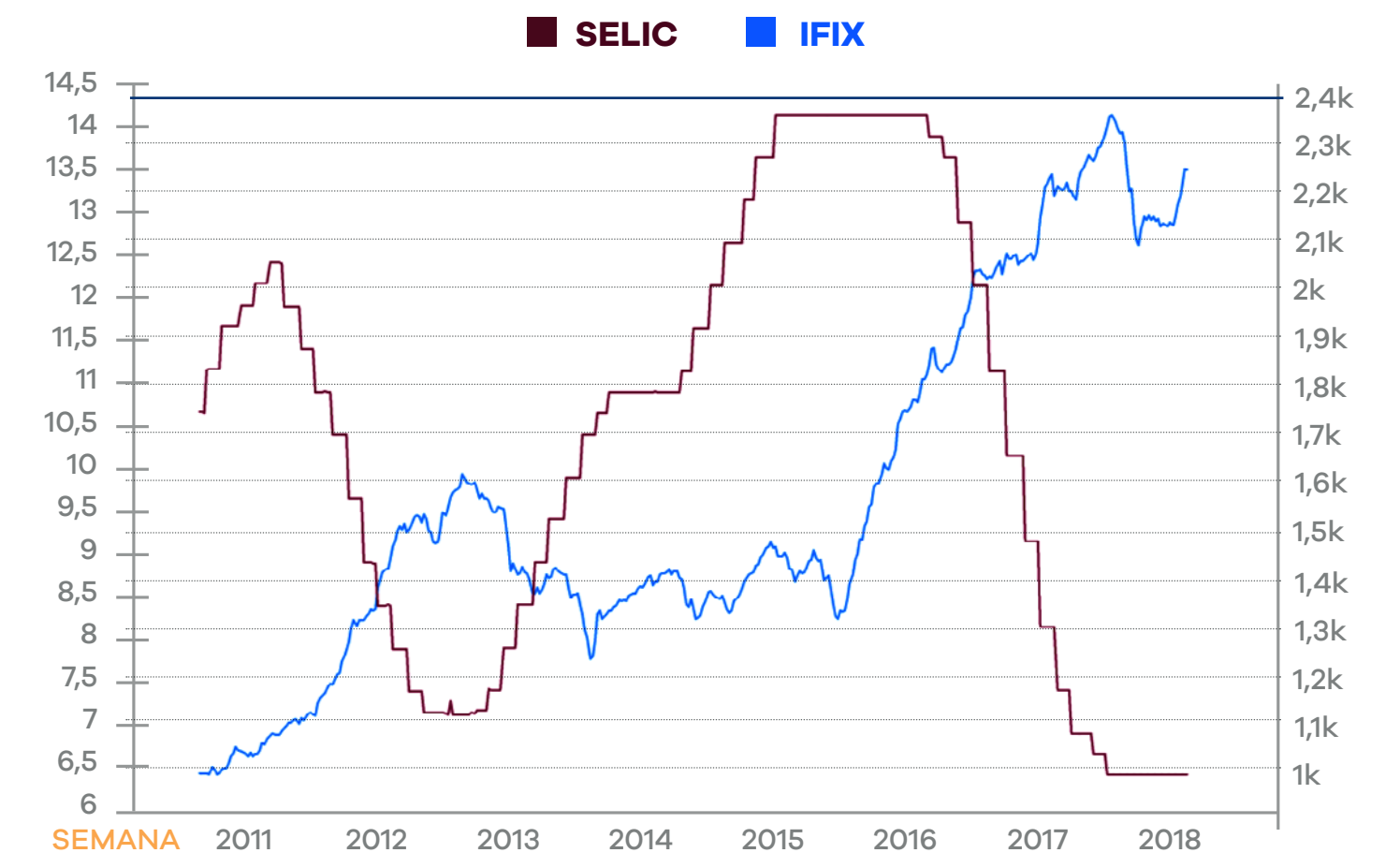
Quem já investe em imóveis pode incluir fundos imobiliários no portfólio para alcançar outros segmentos do mercado imobiliário. FII vão agregar valor e diminuir o risco à medida que incrementam a diversificação.

A inclusão de FII em uma carteira de ações contribui para diminuir o risco sem prejudicar o retorno esperado.

Retornos mensais no período de janeiro de 2011 a agosto de 2017



Fonte: Resenha B3



Fonte: Economática

O retorno dos FII no mercado secundário tem forte correlação negativa com as taxas de juros. O comportamento é semelhante ao de títulos prefixados. No entanto é importante lembrar que são ativos de renda variável e com lastro em ativos imobiliários, portanto, no longo prazo, tendem a acompanhar os ciclos do mercado de imóveis.

Riscos

CRÉDITO	LIQUIDEZ	MERCADO
Os cotistas correm esse risco indiretamente, pois embora o cotista seja um sócio de determinado fundo, estes alugam imóveis ou investem em papéis como CRI e LCI, que estão expostos ao risco de crédito.	Nem todos os fundos são bastante negociados. No entanto, fundos maiores costumam negociar milhões de reais diariamente.	O preço das cotas oscila diariamente na Bolsa, mas geralmente a volatilidade de cotas de FII é menor do que a volatilidade das ações.

O que todos dizem: FII são fundos que investem em imóveis e distribuem renda semelhante a aluguel.

O que poucos sabem: FII investem em empreendimentos imobiliários (não apenas imóveis) e podem desenvolver estratégias voltadas à renda, com locação, ou ganho de capital com a construção ou compra de imóveis para posterior venda. Podem também investir em cotas de outros FII, CRI, LIG, CEPAC, ações, debêntures, FIDC, FIP e cotas de sociedades, desde que o objeto social das investidas seja empreendimentos imobiliários.

Mito: Fundos imobiliários são obrigados a investir 75% do PL em imóveis. É mito porque a ICVM 472 não estabelece obrigação de investimento mínimo em imóveis. Há fundos que só investem em títulos como CRI, LCI ou CEPAC. São chamados informalmente de “fundos de papel” pois não possuem imóveis.

$$[B]^3$$