



# FIs - Como Investir? Montando um Portfólio





# Parte 1: Visão Geral Sobre FIIs



# Introdução

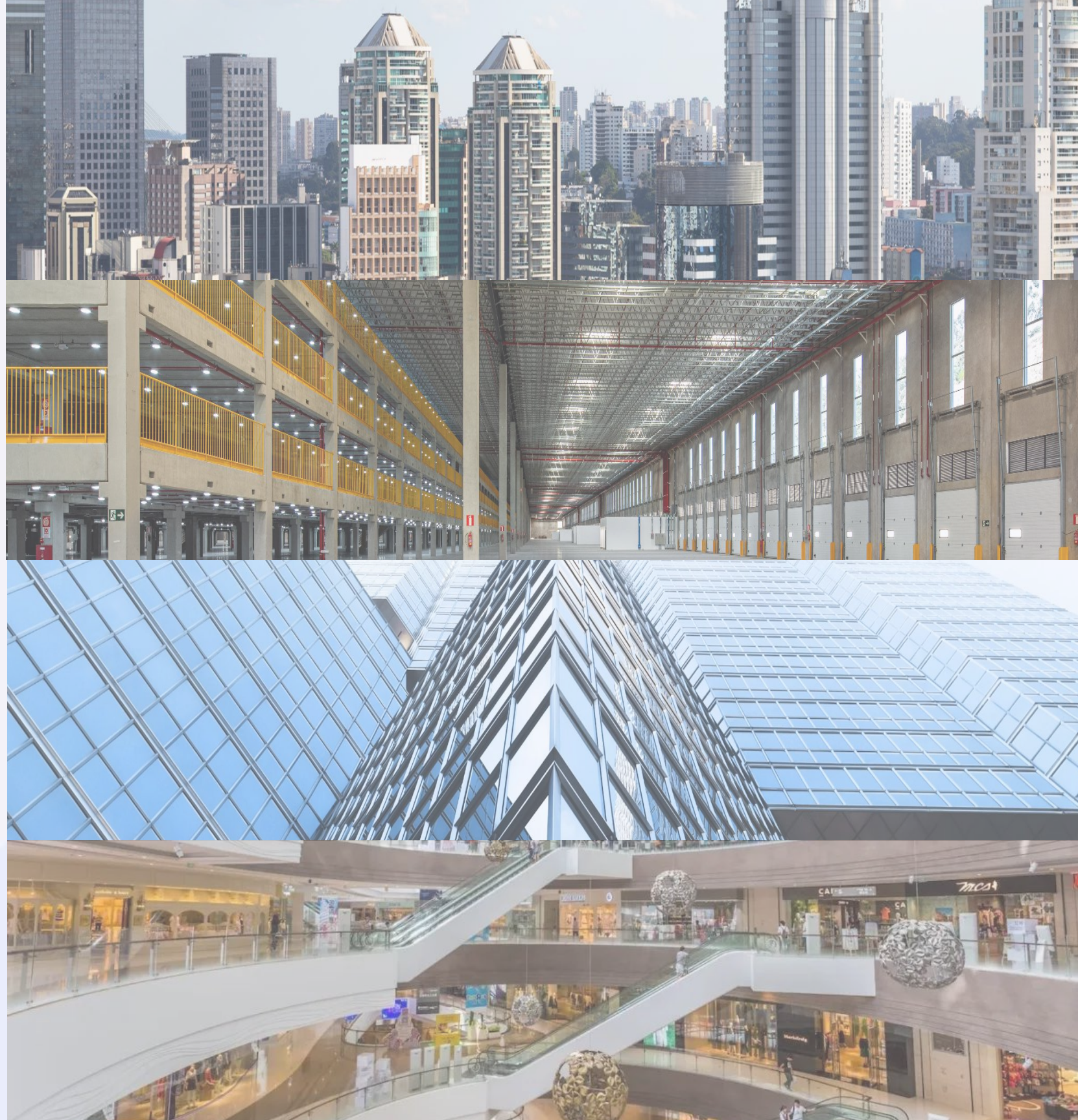
Os Fundos de Investimento Imobiliário (**FIs**) permitem que o investidor pessoa física tenha **exposição ao mercado imobiliário de forma simplificada**, com renda periódica e podendo ter liquidez em bolsa.

- Obs: na Investimentos Descomplexos focamos em FIs que são **negociados em bolsa** por apresentarem oportunidades ocasionais de precificação.

Apesar da popularidade, muitos investidores entram nesse mercado com uma compreensão incompleta sobre:

- O funcionamento dos FIs;
- Os riscos envolvidos;
- A correta leitura dos rendimentos distribuídos.

Este material serve como base conceitual para que o investidor consiga interpretar corretamente informações sobre FIs e as oscilações de preço dos FIs negociados em bolsa, bem como apresenta como montamos a nossa carteira de FIs.



# O que são FIIs:

## 1 Os tipos de FIIs

### A) FIIs de “tijolo”

- Investem diretamente em imóveis físicos (desenvolvimento, comerciais, residenciais, galpões logísticos, shoppings e etc)
- Renda dependente de aluguel ou venda dos imóveis;
- Sensibilidade a vacância e renegociação de contratos;
- Maior correlação com o ciclo econômico.

### B) FIIs de “papel”

- Investem majoritariamente em CRIs.
- Renda financeira previsível;
- Sensibilidade a juros e risco de crédito;
- Menor exposição direta ao ciclo imobiliário.

### C) FIIs híbridos

- Combinam imóveis físicos e ativos financeiros.
- Exposição simultânea a riscos imobiliários e de crédito;
- Maior complexidade de análise.

### D) FIIs de outros FIIs (FOF)

- FIIs que investem em outros FIIs (fundos de fundos).
- Gestão escolhe e aloca em outros FIIs.

## 2 Fatores que se deve saber sobre FIIs

### A) Taxas de gestão/administração e performance:

- São cobradas taxas pelos gestores e administradores do fundo geralmente sobre o valor do patrimônio ou sobre a cotação de mercado (independente da performance) e em muitos casos também é cobrada uma taxa de performance caso o FII supere a rentabilidade esperada (geralmente acima de IPCA+ ou, em alguns casos, CDI+).
  - Obs: os FIIs que investem em outros FIIs tem cobranças de taxas em cascata (se paga tais taxas duas ou mais vezes).

### B) Tipo de Gestão: Ativa ou Passiva

- Na gestão ativa, o gestor do fundo tem o mandato de comprar e vender ativos para buscar gerar ganhos extraordinários aproveitando oportunidades e fazendo uma reciclagem do portfólio.
  - Obs: nesses fundos é comum haver novas emissões de cotas para gerar recursos para investir em novos ativos.
- Na gestão passiva, o objetivo da gestão é apenas manter um conjunto específico de ativos e o foco é realizar a manutenção e a coleta de rendimento periódicos.

### C) FIIs possuem isenção de IR para os rendimentos (ver próxima página).



# Tributação de FIIs: benefício fiscal

## 1 Rendimentos Distribuídos

Para a pessoa física, os rendimentos distribuídos pelos FIIs são isentos de imposto de renda, desde que:

- o fundo tenha, no mínimo, 50 cotistas;
- as cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa ou mercado de balcão organizado;
- o cotista não detenha 10% ou mais das cotas do fundo.

Esse é um dos principais atrativos dos FIIs.

## 2 Ganhos de Capital na Venda das Cotas

Diferentemente dos rendimentos:

- **o ganho de capital na venda de cotas de FIIs é tributado;** a alíquota é de **20% sobre o ganho líquido;**
- não há isenção para vendas de pequeno valor.

O imposto deve ser apurado e recolhido mensalmente pelo próprio investidor.

### Observação:

Diferentemente dos FI-Infra, os FIIs não estão sujeitos a risco de desenquadramento relacionado à composição da carteira. O benefício fiscal dos rendimentos depende de critérios formais, como número mínimo de cotistas e negociação em bolsa. Eventuais falhas nesses critérios podem afetar a isenção de determinados cotistas, mas não alteram a estrutura do fundo nem a validade da tese imobiliária.



# Principais Riscos e Como Analisar FIIs

## 1 Principais Riscos

- **Risco Imobiliário (FIIs Tijolo):**
  - Vacância (imóveis ficarem desocupados);
  - Inadimplência (locatários não pagarem);
  - Desvalorização dos imóveis.
- **Risco de Crédito (FIIs Papel):**
  - Default de devedores (CRIs) (inadimplência nas dívidas);
  - Renegociação forçada de CRIs (em cenários de estresse).
- **Risco de Mercado (ambos):**
  - Variação de juros;
  - Mudanças no apetite por risco;
  - Volatilidade das cotas em bolsa;
  - Liquidez: dificuldade de comprar ou vender cotas a preços justos em fundos pouco negociados.
- **Risco de Reinvestimento (ambos, mas mais Papel):**
  - Risco de ter que reinvestir a uma taxa pior após receber de volta os rendimentos/amortizações.

## 2 Principais Ângulos de Avaliação

Antes de investir, avalie:

- Qual o tipo de ativo (tijolo, papel, híbrido ou FOF) e se a gestão é ativa ou passiva;
- A qualidade e histórico da gestora do fundo;
- A qualidade e a localização dos imóveis detidos pelo fundo;
- A qualidade dos devedores das dívidas detidas pelo fundo;
- O perfil dos inquilinos e a exposição setorial.
- As características dos contratos: duração (WALE), tipo (típicos/atípicos) e reajustes;
- O histórico e consistência dos rendimentos;
- O nível de alavancagem e os custos da alavancagem;
- O preço da cota em relação ao valor patrimonial (P/VP);
- Os rendimentos recorrentes;
- As taxas cobradas pelos gestores e administradores do fundo.



# Tijolo vs Papel

## 1 Dividend yield não é igual para Tijolo e Papel

O rendimento caixa dos FIs de **Tijolo** é basicamente a receita de aluguel e/ou venda dos imóveis. Ao final de um período em que se tenha recebido os aluguéis, há ainda o imóvel como propriedade do FI, o qual pode ser vendido com ou sem valorização.

Nos FIs de **Papel** é diferente: o rendimento caixa é o pagamento de juros, amortização do principal e correção monetária. Ou seja, ao final de um período o FI de Papel pode já ter recebido parte ou todo o capital investido (o que seria equivalente ao valor do imóvel).

Assim, deve se ter cuidado ao comparar os rendimentos de FIs de Tijolo com FIs de Papel.

## 2 O que importa para ambos os casos

- Qualidade da gestão (Atenção!);
- Preço vs Valor Patrimonial (P/VP);
- Liquidez do FI;
- Juros reais (NTN-B).

## 2 O que importa para o caso Tijolo



- Localização e qualidade do imóvel;
- Vacância física e financeira;
- Ciclo econômico;
- Cap rate (aluguel / valor patrimonial = “juros”);
- Conservação do patrimônio e custos associados.

## 3 O que importa para o caso Papel



- Qualidade dos devedores (e dos empreendimentos associados);
- Indexadores (IPCA, DI, IGP-M ou INCC) e spread de juros;
- Garantias e estrutura de contratos;
- Risco de reinvestimento com amortização de principal e correção monetária distribuídas.



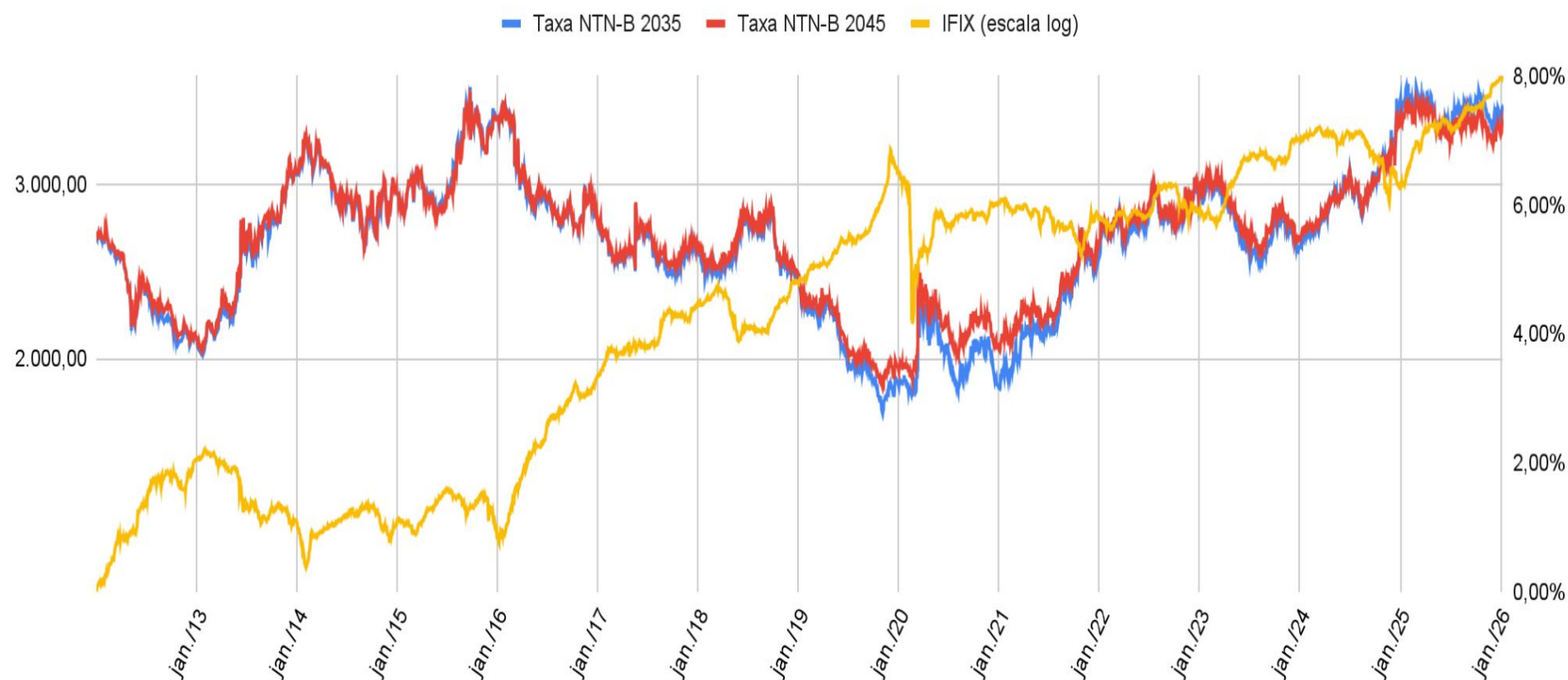
# A Relação Entre FIIs e Variáveis Macroeconômicas

## 1 Preços FIIs vs Juros Reais:

- Na prática, o valor das cotas dos FIIs responde de forma mais direta à taxa de juros reais de longo prazo, representada pelas **NTN-Bs**.
- Movimentos de alta nos juros reais tendem a reduzir o valor presente dos aluguéis futuros, pressionando os preços dos FIIs, enquanto quedas nos juros reais costumam favorecer a valorização das cotas.

## 2 Preços FIIs vs Taxa DI:

- Embora os FIIs não sejam diretamente comparáveis a aplicações indexadas à taxa DI, a taxa básica de juros exerce influência indireta sobre o preço das cotas.
- Uma diminuição na taxa DI diminui o custo de oportunidade do capital e tende a abaixar os juros de longo prazo, que são a principal variável de desconto dos fluxos de caixa imobiliários, elevando o preço das cotas.



### Como interpretar quedas de preço em FIIs:

- Quedas no preço das cotas nem sempre indicam deterioração do ativo imobiliário. Muitas vezes refletem apenas mudanças no nível de juros reais exigido pelo mercado.



# Como Usar FIs Em Uma Carteira de Investimentos?

## 1 A Função dos FIs na Carteira de Investimentos

FIs podem ser utilizados para:

- Geração de renda mensal;
- Diversificação patrimonial;
- Exposição a setores imobiliários com diversificação;
- Proteção parcial contra inflação (dependendo do contrato).

Eles não substituem totalmente renda fixa nem ações, mas complementam a carteira.

## 2 Erros Comuns dos Investidores Pessoa Física:

- Ignorar taxas de gestão e performance e histórico do gestor;
- Investir apenas pelo dividend yield (*yield trap*);
- Ignorar vencimentos, vacância e concentração;
- Confundir rendimento pontual com recorrente;
- Comprar FIs muito acima do valor patrimonial;
- Não acompanhar relatórios gerenciais.

## 3 O que observar para acompanhar seus investimentos:

- Preço vs valor patrimonial (obs: nos FOFs o VP é marcado a mercado);
- Dividend yield normalizado;
- Vacância / inadimplência;
- Juros reais (NTN-B);
- Eventos pontuais (emissões, revisões de contrato).



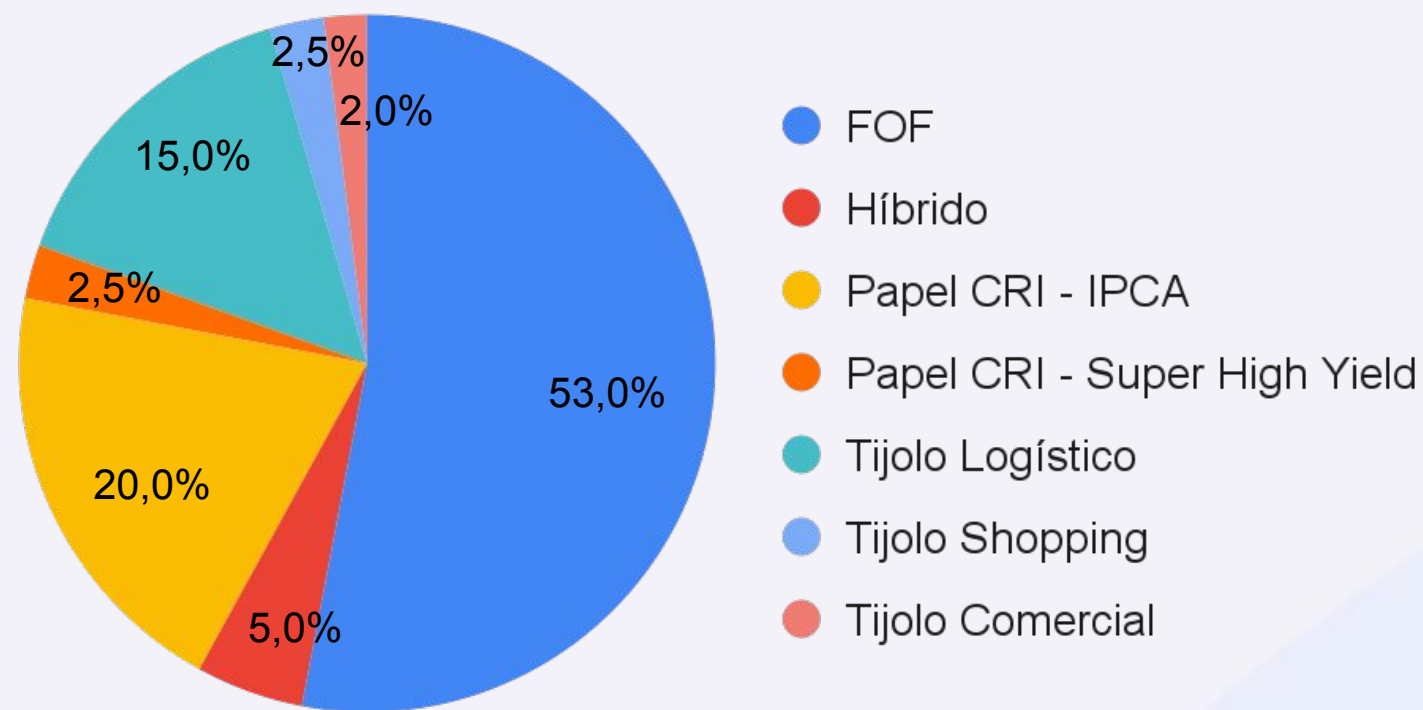


# Parte 2: Nossa Carteira de FIIs



# A Nossa Carteira de FIIs

Composta por 67 FIIs



## Comentários:

- Por que alocar tanto em **FOFs** (53%)?: **diversificação e aproveitamento da precificação de mercado com “duplo desconto”**:
- **Duplo desconto**: FOFs tem seu valor patrimonial marcado no preço de mercado dos fundos investidos e caso esses fundos também estejam negociando abaixo do VP, o investidor comprará o FOF com o desconto dos fundos + o desconto do FOF. Porém, há o **pagamento duplo de taxas**: paga-se a taxa do FOFs + a taxa dos fundos investidos pelos FOFs.
- Colocamos 20% em fundos de **Papel CRI** atrelados a IPCA e 2,5% em fundos **IPCA Super High Yield**, devido ao racional de queda nos juros.
- 15% em **Tijolo Logístico** (duration mais longa, com rendimento travado) e também ligado ao **racional de queda de juros**.
- **Tijolo Shopping e Comercial** são devido a descontos interessantes de valor patrimonial vs qualidade dos ativos.



# Carteira FIIs: FOFs (53,0%)

| Fundo  | Peso na Carteira | Tipo | Gestor            | Taxa Gestão e Adm. | Taxa Performance | Preço / Cota | VP         | P/VP | Duplo desconto (FOFs) | Dividend yield 2025 |
|--------|------------------|------|-------------------|--------------------|------------------|--------------|------------|------|-----------------------|---------------------|
| ITIT11 | 5.90%            | FOF  | Inter             | 0.30%              | 0.00%            | R\$ 72.97    | R\$ 80.34  | 0.91 | 20.5%                 | 10.1%               |
| ITIP11 | 5.90%            | FOF  | Inter             | 0.30%              | 0.00%            | R\$ 66.42    | R\$ 69.00  | 0.96 | n.d.                  | 13.5%               |
| CXCI11 | 5.90%            | FOF  | Caixa             | 0.70%              | 20% IFIX         | R\$ 73.30    | R\$ 87.74  | 0.83 | 27.7%                 | 13.7%               |
| BBFO11 | 5.90%            | FOF  | BB                | 0.50%              | 0.00%            | R\$ 67.40    | R\$ 76.67  | 0.88 | 19.2%                 | 12.5%               |
| RELG11 | 3.98%            | FOF  | REC               | 1.18%              | 0.00%            | R\$ 64.85    | R\$ 85.75  | 0.75 | n.d.                  | 13.9%               |
| SNFF11 | 3.98%            | FOF  | Suno              | 0.78%              | 10% IFIX         | R\$ 76.95    | R\$ 86.88  | 0.89 | 24.8%                 | 13.0%               |
| KISU11 | 3.98%            | FOF  | Kilima            | 0.60%              | 0.00%            | R\$ 7.00     | R\$ 8.14   | 0.86 | 22.0%                 | 12.0%               |
| CRFF11 | 3.98%            | FOF  | Caixa e Rio Bravo | 1.15%              | 0.00%            | R\$ 78.63    | R\$ 86.16  | 0.88 | 21.8%                 | 9.6%                |
| HFOF11 | 3.98%            | FOF  | Hedge Invest.     | 0,60%              | 20% IFIX         | R\$ 6.83     | R\$ 7.82   | 0.88 | 24.1%                 | 11.6%               |
| DVFF11 | 1.59%            | FOF  | Devant            | 0.80%              | 20% IFIX         | R\$ 5.94     | R\$ 8.80   | 0.67 | 41.0%                 | 13.1%               |
| CXRI11 | 1.59%            | FOF  | Caixa             | 1.20%              | 0.00%            | R\$ 66.62    | R\$ 86.84  | 0.79 | 30.6%                 | 10.5%               |
| BCIA11 | 1.59%            | FOF  | Bradesco          | 0.50%              | 20% IFIX         | R\$ 94.00    | R\$ 100.69 | 0.93 | 17.8%                 | 10.8%               |
| TMPS11 | 1.59%            | FOF  | Itau              | 0.90%              | 20% IFIX         | R\$ 85.80    | R\$ 96.91  | 0.90 | 18.4%                 | 11.5%               |
| ITRI11 | 1.59%            | FOF  | Itau              | 1.20%              | 0.00%            | R\$ 7.25     | R\$ 95.50  | 0.90 | 15.2%                 | 11.8%               |
| PSEC11 | 0.80%            | FOF  | Patria            | 0.93%              | 20% IFIX         | R\$ 64.35    | R\$ 75.60  | 0.85 | 20.3%                 | 12.0%               |
| BTHF11 | 0.80%            | FOF  | BTG               | 1.15%              | 20% IPCA + 6%    | R\$ 67.34    | R\$ 10.25  | 0.94 | 19.6%                 | 11.5%               |



# Carteira FIIs: Papel CRI IPCA (20,0%)

| Fundo  | Peso na Carteira | Tipo           | Gestor     | Taxa Gestão e Adm. | Taxa Performance  | Preço / Cota | VP         | P/VP | Dividend yield 2025 |
|--------|------------------|----------------|------------|--------------------|-------------------|--------------|------------|------|---------------------|
| SAPI11 | 2.10%            | Papel CRI IPCA | Santander  | 1.00%              | 0.00%             | R\$ 9.23     | R\$ 9.98   | 0.92 | 15.0%               |
| KNHF11 | 2.10%            | Papel CRI IPCA | Kinea      | 1.20%              | 0.00%             | R\$ 97.43    | R\$ 100.53 | 0.97 | 12.0%               |
| ICRI11 | 2.10%            | Papel CRI IPCA | Itau       | 1.00%              | 0.00%             | R\$ 93.80    | R\$ 101.19 | 0.92 | 12.9%               |
| BCRI11 | 2.10%            | Papel CRI IPCA | Banestes   | 1.00%              | 0.00%             | R\$ 66.70    | n.d.       | 0.85 | 14.6%               |
| KNIP11 | 1.80%            | Papel CRI IPCA | Kinea      | 1.00%              | 0.00%             | R\$ 90.72    | R\$ 92.65  | 0.98 | 11.1%               |
| BTCI11 | 1.80%            | Papel CRI IPCA | BTG        | 0.95%              | 0.00%             | R\$ 9.37     | R\$ 10.05  | 0.93 | 12.0%               |
| IRIM11 | 1.30%            | Papel CRI IPCA | Iridium    | 0.98%              | 0.00%             | R\$ 68.40    | R\$ 84.14  | 0.82 | 14.0%               |
| SPXS11 | 1.10%            | Papel CRI IPCA | SPX        | 0.80%              | 20% IPCA+IMA-B    | R\$ 8.87     | R\$ 9.49   | 0.94 | 13.4%               |
| RPRI11 | 0.60%            | Papel CRI IPCA | RBR        | 1.60%              | 0.00%             | R\$ 87.17    | R\$ 100.14 | 0.89 | 13.4%               |
| PMIS11 | 0.60%            | Papel CRI IPCA | Paramis    | 1.10%              | 20% IPCA+IMA-B    | R\$ 8.60     | n.d.       | 0.88 | 13.3%               |
| PCIP11 | 0.60%            | Papel CRI IPCA | Pátria     | 1.00%              | 0.00%             | R\$ 86.89    | R\$ 92.65  | 0.96 | 13.5%               |
| KIVO11 | 0.60%            | Papel CRI IPCA | Kilima     | 1.15%              | 10% IPCA+4.25%    | R\$ 67.80    | R\$ 85.31  | 0.79 | 16.6%               |
| HSAF11 | 0.60%            | Papel CRI IPCA | HSI        | 1.00%              | 20% 110%CDI       | R\$ 82.22    | R\$ 88.92  | 0.88 | 15.0%               |
| EQIR11 | 0.60%            | Papel CRI IPCA | EQI        | 1.00%              | 0.00%             | R\$ 8.54     | R\$ 9.61   | 0.89 | 14.1%               |
| CYCR11 | 0.60%            | Papel CRI IPCA | Cy.Capital | 0.95%              | 20% IPCA+IMA-B+1% | R\$ 9.10     | R\$ 9.42   | 0.96 | 14.6%               |



# Carteira FIIs: Papel CRI IPCA - Super High Yield (2,5%)

| Fundo  | Peso na Carteira | Tipo                   | Gestor   | Taxa Gestão e Adm. | Taxa Performance    | Preço / Cota | VP         | P/VP | Dividend yield 2025 |
|--------|------------------|------------------------|----------|--------------------|---------------------|--------------|------------|------|---------------------|
| KNHY11 | 1.00%            | Papel CRI - High Yield | Kinea    | 1.60%              | 0.00%               | R\$ 98.76    | R\$ 98.60  | 1.00 | 14.2%               |
| SNCI11 | 0.45%            | Papel CRI - High Yield | Suno     | 0.85%              | 0.00%               | R\$ 88.24    | R\$ 98.95  | 0.89 | 13.6%               |
| FYTO11 | 0.40%            | Papel CRI - High Yield | Fyto Cap | 1.10%              | 0.00%               | R\$ 8.83     | R\$ 9.87   | 0.89 | 13.7%               |
| URPR11 | 0.30%            | Papel CRI - High Yield | Urca     | 1.20%              | 20% IPCA+7%         | R\$ 38.29    | R\$ 99.40  | 0.39 | 10.9%               |
| HCTR11 | 0.125%           | Papel CRI - High Yield | Hectare  | 1.20%              | 10% CDI             | R\$ 22.31    | R\$ 105.72 | 0.22 | 12.9%               |
| DEVA11 | 0.125%           | Papel CRI - High Yield | Devant   | 1.20%              | 10% CDI             | R\$ 27.21    | R\$ 97.78  | 0.28 | 18.8%               |
| JPPA11 | 0.10%            | Papel CRI - High Yield | JPP Cap  | 1.05%              | 20% IPCA+IMA-B+0.5% | R\$ 85.10    | R\$ 99.57  | 0.86 | 15.1%               |



# Carteira FIIs: Híbridos (5,0%)

| Fundo  | Peso na Carteira | Tipo    | Gestor        | Taxa Gestão e Adm. | Taxa Performance | Preço / Cota | VP        | P/VP | Dividend yield 2025 |
|--------|------------------|---------|---------------|--------------------|------------------|--------------|-----------|------|---------------------|
| VRTM11 | 1.80%            | Híbrido | Fator         | 1.10%              | 0.00%            | R\$ 7.25     | R\$ 9.36  | 0.77 | 15.0%               |
| RBHG11 | 1.40%            | Híbrido | Rio Bravo     | 0.80%              | 10% IPCA+IMA-B   | R\$ 67.34    | R\$ 86.51 | 0.80 | 12.0%               |
| CCME11 | 0.75%            | Híbrido | Canuma        | 1.40%              | 20% IPCA+IMA-B   | R\$ 9.14     | R\$ 10.58 | 0.86 | 10.6%               |
| VIUR11 | 0.68%            | Híbrido | Vinci Compass | 0.95%              | 20% IPCA + 6%    | R\$ 5.85     | R\$ 8.08  | 0.72 | 14.6%               |
| TELM11 | 0.55%            | Híbrido | Tellus        | 0.90%              | 20% IPCA+IMA-B   | R\$ 10.00    | R\$ 10.17 | 0.98 | 18.0%               |
| VGHF11 | 0.45%            | Híbrido | Valora        | 0.90%              | 20% IPCA + IMA-B | R\$ 7.13     | R\$ 8.68  | 0.82 | 14.1%               |
| RBRX11 | 0.45%            | Híbrido | RBR           | 1.30%              | 20% IPCA+IMA-B   | R\$ 8.78     | R\$ 9.91  | 0.89 | 11.3%               |
| NAV11  | 0.20%            | Híbrido | Navi          | 1.00%              | 20% IPCA+IMA-B   | R\$ 76.50    | R\$ 86.53 | 0.89 | 11.7%               |
| MCRE11 | 0.13%            | Híbrido | JiveMauá      | 1.30%              | 20% IPCA + 6%    | R\$ 9.65     | R\$ 10.14 | 0.97 | 13.4%               |
| BLMG11 | 0.00%            | Híbrido | BlueMacaw     | 0.95%              | 20% IPCA+6%      | R\$ 35.00    | R\$ 50.34 | 0.69 | 13.47%              |



# Carteira FIIs: Tijolo Logístico (15,0%)

| Fundo  | Peso na Carteira | Tipo                  | Gestor             | Taxa Gestão e Adm. | Taxa Performance | Preço / Cota | VP         | P/VP | Dividend yield 2025 |
|--------|------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------|------------|------|---------------------|
| BTAL11 | 2.70%            | Tijolo Logístico Agro | BTG                | 1.10%              | 0.00%            | R\$ 88.05    | R\$ 116.20 | 0.75 | 11.5%               |
| GRUL11 | 2.25%            | Tijolo Logístico      | Icatu e Dojo       | 1.15%              | 0.00%            | R\$ 8.81     | R\$ 9.58   | 0.93 | 12.4%               |
| RZZR11 | 1.88%            | Tijolo Logístico      | Raizz              | 0.25%              | 0.00%            | R\$ 139.10   | R\$ 176.03 | 0.79 | 10.1%               |
| TRBL11 | 0.98%            | Tijolo Logístico      | Rio Bravo e Tellus | 0.84%              | 0.00%            | R\$ 70.16    | R\$ 83.05  | 0.83 | 10.3%               |
| IBBP11 | 0.98%            | Tijolo Logístico      | InVista            | 1.00%              | 0.00%            | R\$ 8.50     | R\$ 9.94   | 0.85 | 12.0%               |
| DPRO11 | 0.98%            | Tijolo Logístico      | Devant             | 1.05%              | 0.00%            | R\$ 6.42     | R\$ 9.13   | 0.69 | 11.4%               |
| XPIN11 | 0.83%            | Tijolo Logístico      | XP                 | 0.75%              | 0.00%            | R\$ 79.75    | R\$ 102.65 | 0.78 | 11.7%               |
| NEWL11 | 0.83%            | Tijolo Logístico      | Newport            | 0.95%              | 20% IPCA +5%     | R\$ 116.50   | R\$ 130.48 | 0.88 | 10.0%               |
| INLG11 | 0.75%            | Tijolo Logístico      | Inter              | 0.46%              | 0.00%            | R\$ 77.91    | R\$ 105.61 | 0.73 | 11.6%               |
| HLOG11 | 0.75%            | Tijolo Logístico      | Hedge Invest.      | 0.80%              | 0.00%            | R\$ 9.30     | R\$ 11.94  | 0.78 | 10.4%               |
| GLOG11 | 0.75%            | Tijolo Logístico      | Genial             | 0.70%              | 0.00%            | R\$ 69.15    | R\$ 108.83 | 0.61 | 7.2%                |
| GGRC11 | 0.75%            | Tijolo Logístico      | Zagros             | 1.10%              | 0.00%            | R\$ 9.97     | R\$ 11.22  | 0.90 | 10.7%               |
| FIIP11 | 0.38%            | Tijolo Log. + Comer.  | RB Asset           | 0.32%              | 0.00%            | R\$ 149.31   | R\$ 199.50 | 0.75 | 11.2%               |
| FIIB11 | 0.23%            | Tijolo Logístico      | Coinvalores        | 3% receita bruta   | 0.00%            | R\$ 477.31   | R\$ 590.95 | 0.81 | 9.3%                |



# Carteira FIIs: Tijolo Shopping (2,5%)

| Fundo  | Peso na Carteira | Tipo            | Gestor | Taxa Gestão e Adm. | Taxa Performance | Preço / Cota | VP        | P/VP | Dividend yield 2025 |
|--------|------------------|-----------------|--------|--------------------|------------------|--------------|-----------|------|---------------------|
| BBIG11 | 1.50%            | Tijolo Shopping | BB     | 0.80%              | 0.00%            | R\$ 7.39     | R\$ 9.80  | 0.77 | 12.8%               |
| GZIT11 | 1.00%            | Tijolo Shopping | Gazit  | 0.96%              | 20% IPCA+6%      | R\$ 48.55    | R\$ 90.00 | 0.53 | 19.5%               |



# Carteira FIIs: Tijolo Comercial (2,0%)

| Fundo  | Peso na Carteira | Tipo             | Gestor    | Taxa Gestão e Adm. | Taxa Performance           | Preço / Cota | VP         | P/VP | Dividend yield 2025 |
|--------|------------------|------------------|-----------|--------------------|----------------------------|--------------|------------|------|---------------------|
| SPTW11 | 0.80%            | Tijolo Comercial | Patria    | 0.25%              | 0.00%                      | R\$ 40.10    | R\$ 54.15  | 0.76 | 12.3%               |
| KORE11 | 0.50%            | Tijolo Comercial | Kinea     | 1.06%              | 0.00%                      | R\$ 73.00    | R\$ 106.10 | 0.68 | 10.0%               |
| VINO11 | 0.30%            | Tijolo Comercial | Vinci     | 1.20%              | 20% IPCA+6%                | R\$ 5.44     | R\$ 9.86   | 0.55 | 11.0%               |
| BROF11 | 0.30%            | Tijolo Comercial | BGR Asset | 0.57%              | 20% venda dos imóv.        | R\$ 59.20    | R\$ 110.14 | 0.54 | 10.9%               |
| EDGA11 | 0.10%            | Tijolo Comercial | BTG       | 0.20%              | 2.5% a.m. aluguel recebido | R\$ 13.50    | R\$ 46.96  | 0.30 | 4.5%                |



# Aviso Legal de Isenção de Responsabilidade



Esta apresentação tem como único objetivo fornecer informações gerais e educacionais sobre os FII's para fins estritamente informativos. As opiniões e análises expressas aqui são baseadas em dados publicamente disponíveis e refletem a visão do apresentador na data desta apresentação, estando sujeitas a alterações sem aviso prévio.

## **Esta apresentação não constitui e não deve ser interpretada como:**

- Uma recomendação de investimento, de compra ou venda de quaisquer ativos financeiros ou valores mobiliários;
- Uma oferta ou solicitação de oferta para comprar ou vender título ou instrumento financeiro;
- Assessoria de investimento, legal, fiscal ou de qualquer outra natureza profissional.

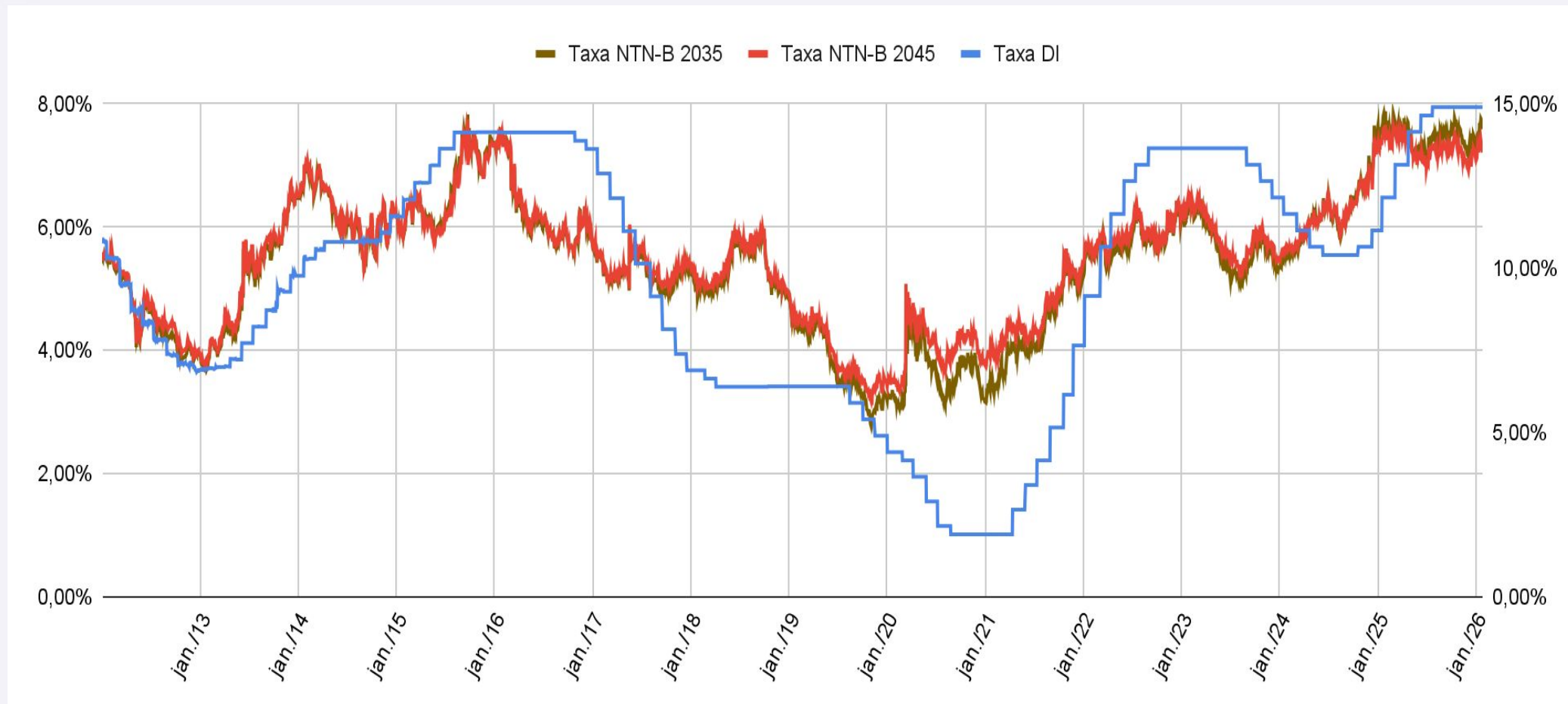
**Investimentos envolvem riscos.** O valor e o retorno de investimentos podem variar e não são garantidos. O desempenho passado não é indicativo de resultados futuros. Antes de tomar qualquer decisão de investimento, é altamente recomendável que você:

- Realize sua própria pesquisa e análise independente e detalhada;
- Consulte um assessor de investimentos credenciado e/ou outros profissionais qualificados (como um contador ou advogado) para considerar a adequação do investimento à sua situação financeira individual, objetivos de investimento e tolerância ao risco.

O apresentador não assume qualquer responsabilidade por perdas, diretas ou indiretas, que decorram do uso das informações contidas nesta apresentação ou de decisões de investimento tomadas com base nelas.

Todas as marcas registradas e logos utilizados pertencem aos seus respectivos proprietários.

# Anexo I: Taxa DI vs Juros Reais (NTN-B)



## Comentários:

- Movimentos de queda nas taxas de curto prazo (DI) são historicamente acompanhados por quedas nas taxas de juros reais (NTN-B);
- No contexto atual da conjuntura brasileira com gestores e economistas apontando preocupação com o “risco fiscal” brasileiro, a redução da Selic deveria ser menos impactante sobre os juros reais.



# Anexo I: Taxa DI vs Juros Reais (NTN-B)

| Característica                  | Taxa DI (Pós-fixada)  | Juro Reais (NTN-B / Tesouro IPCA+)  |
|---------------------------------|---|---|
| <b>Composição da Taxa</b>       | Acompanha a Selic (ex: 15% ao ano).   | Juro Fixo + Inflação (ex: 7% + IPCA).   |
| <b>Proteção Inflacionária</b>   | Indireta (o DI costuma subir se a inflação sobe, mas pode perder no curto prazo). | Direta e Integral (o principal é corrigido pelo IPCA).                          |
| <b>Custo de Oportunidade</b>    | É a referência (piso). Se o DI sobe, o investidor exige mais da NTN-B.            | Sofre quando o DI está alto, pois o preço do título cai para a taxa se ajustar. |
| <b>Risco de Mercado</b>         | Baixíssimo. O valor da aplicação quase nunca cai.                                 | Alto. O preço do título oscila diariamente conforme a curva de juros.           |
| <b>Foco do Investidor</b>       | Liquidez e reserva de emergência.   | Aposentadoria e preservação de patrimônio no longo prazo.                       |
| <b>Prêmio de Liquidez</b>       | Baixo ou inexistente  | Elevado (especialmente nas longas)  |
| <b>Duration (Sensibilidade)</b> | Próxima de zero   | Alta (Positiva)   |

