

INVESTINDO EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS - FIIs



**Mentoria do Mil ao
Milhão 4.0**

Live 28/05/2022

Eric Franchi Leonardo
Wallace Zovico

Roteiro

- 1) Fundos Imobiliários – Contexto e Segurança
- 2) Tipos de Fundos Imobiliários e Indicadores de Análise
- 3) Análise de Relatório Gerencial
- 4) Imposto de Renda - FIIs

Você não vai enriquecer rapidamente investindo em cotas de fundos imobiliários todos os meses, mas seu patrimônio vai crescer de forma lenta e consistente, bem como sua renda passiva. Com o passar do tempo, sua renda passiva pode ultrapassar sua principal fonte de renda atual

Disclaimer: Nada do que for falado é uma recomendação de compra, apenas compartilho com você alguns conhecimentos que obtive em anos de investimentos em Fundos Imobiliários.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS - FIIs

- Sonho da casa própria
- Proteção contra períodos de hiperinflação
- Custos ao investir diretamente em imóveis (alguns passavam despercebidos)
 - Baixa liquidez
 - Gestão de ativos imobiliários complexa
 - Elevado capital mínimo para investimento
 - Tributação sobre o aluguel

FUNDOS IMOBILIÁRIOS - FIIs

- Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993
- Alternativa que permite à pessoa que investe expor parte de seu patrimônio ao setor imobiliário através de um veículo mais eficiente solucionando os quatro pontos levantados anteriormente e outros mais
 - Alta liquidez
 - Gestão profissional de ativos imobiliários
 - Capital mínimo pequeno para investimento
 - Rendimentos isentos de tributação

FUNDOS IMOBILIÁRIOS - FIIs

Mas o que é de fato um FII?

É a reunião de investidores, que por intermédio de um gestor/administrador, que capta recursos dos investidores, compra imóveis, e repassa aos investidores os alugueis, proporcionais as suas cotas.

Por exemplo, o FII XPTO11 tem 1.000.000 de cotas distribuídas entre os investidores. O fundo declara que vai distribuir em janeiro R\$ 1.000.000 de proventos, ou seja, o valor pago será de R\$ 1,00 por cota do fundo. Se você tem 100 cotas do fundo, irá receber R\$ 100,00. Valor este que é proporcional a sua participação no FII.

Mas afinal, investir em FIIs é seguro??

SEGURANÇA EM INVESTIR NOS FIIS

- Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993
- Instrução CVM 472 – 31/10/2008: CVM é a autarquia responsável por autorizar, fiscalizar os FIIs
- Todo FII é obrigado a ter uma administradora (não é obrigado a ter gestora)
- Patrimônio do FII é separado do patrimônio da administradora/gestora
- A administradora/gestora não pode:
 - Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras aos cotistas
 - Usar ativos do fundo como garantia de compra ou aval de negociação
 - Prometer rendimento predeterminado aos cotistas, entre outras
- O quotista são os donos do fundo, porém tem limitações:
 - Exercer qualquer direito real sobre os imóveis
 - Não responde pessoalmente por qualquer obrigação do fundo

UM FII PODE FALIR?

É muito difícil que isso aconteça, pois existem várias proteções.



Quem pode falir é a administradora/gestora

- Convoca-se uma assembleia para eleger uma nova administradora/gestora
- Vender os ativos do fundo e amortizar o valor para cada quotista



UM FII PODE FALIR?

FII não pode se alavancar com empréstimos, porém pode fazer com outras maneiras:

- Vender antecipadamente os recebíveis dos contratos de locação através de CRIs
- Comprar imóveis a prazo, antecipar a venda de recebíveis utilizando CRIs para pagar as parcelas do financiamento

De qualquer maneira, um FII muito alavancado não se torna um problema, já que em última instância, ele pode vender ativos para cobrir esses passivos, normalizando o FII.

Em resumo, há uma proteção ao investidor de FIIs, pois o máximo que pode ocorrer é ele ter seu dinheiro investido de volta (claro que corrigido a valor de mercado).

FUNDOS IMOBILIÁRIOS - FIIs

Distribuição de rendimentos

- Lei 9779/1999: os FIIs devem distribuir 95% do lucro auferido com base no balanço **semestral** encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Subscrição

- Aumento de capital social através da emissão de novas cotas. A ideia do direito de subscrição é permitir que o quotista consiga manter o mesmo nível de participação no fundo, mesmo depois do aumento de capital social.

Tipos de Contrato de locação

- Típico: previsto em lei, com prazo de vencimento de 5 anos, reajuste anual com base no indexador, multa simplificada
- Atípico: acordado entre as duas partes sem previsão legal, prazos de vencimentos superiores a 5 anos, possuem revisionais, multas de todos aluguéis futuros pendentes

Vacância

- Física: espaço vazio, utilizada para identificar a quantidade de área não locada de um empreendimento
- Financeira: ativos que não estão gerando rendimento, não importando a ocupação

TIPOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS - FIIs

TIJOLO

Logísticos

Lajes
Corporativas

Shooping

Desenvolvimento

Hotéis

Hospitais

PAPEL

Recebíveis

FUNDOS DE FUNDOS - FOFS

FOFs

Híbridos

INDICADORES DE ANÁLISE

Boa Gestão

- Gestão com pessoas preparadas para os tipos de ativos que o fundo tem em carteira: se um fundo tem no seu portfolio prédios comerciais e galpões logísticos (como o KNRI) e de repente começa a investir em hotéis, fugindo da essência do fundo, abre um sinal de alerta, pois será que existem pessoas que entendem deste tipo de imóvel no fundo?
 - Relatório gerencial do fundo de fácil entendimento, com todas as informações que você precisa para entender o fundo.
 - Gestão transparente e agindo de acordo com o regulamento do fundo.
- TODOS

Para quais tipos de fundos?

INDICADORES DE ANÁLISE

Portfólio
diversificado

- Fundos de Tijolo: Avaliar quantidade de imóveis e concentração de inquilinos, pois tem fundos com 20 imóveis, sendo que 15 estão alugados para o mesmo inquilino. Avaliar também a diversificação entre regiões.
- Fundos de Papel: No caso de CRIs o fundo não pode estar baseado em poucos CRIs, além disso, um CRI não pode ser mais do que 10% do patrimônio do fundo, pois isso é um risco muito grande.
- Fundos de Fundos: o fundo não pode estar baseado em poucos FIIs, além disso, um FII não pode ser mais do que 10% do patrimônio do fundo, pois isso é um risco muito grande. Além disto, o FOF não deve estar posicionado em mais de 50% em um mesmo segmento, isto é, não deve possuir mais da metade de fundos de CRI, por exemplo, ou mais de 50% de fundos de tijolos, etc

INDICADORES DE ANÁLISE

P/VP

- Fundos de Tijolo: este indicador não importa para este tipo de fundo, pois é uma métrica que é desatualizada. Valor Patrimonial de um fundo de tijolo é atualizado uma vez por ano.
- Fundos de Papel: neste tipo de fundo este indicador é **IMPORTANTÍSSIMO**, pois como é um fundo que trabalha com dinheiro, o dinheiro é atualizado mensalmente. Então se você comprar um fundo de papel com P/VP 1,3 significa o mesmo que dizer que você está pagando 130 por uma nota de 100. O ideal é fundo de papel ter no máximo 1,1 de P/VP.
- Fundos de Fundos: neste tipo de fundo este indicador é **IMPORTANTÍSSIMO**, ou seja, o ideal é investir em FOF com P/VP no máximo 1,1, pois o VP de um FOF é basicamente formado pelos valores dos fundos que compõe o portfólio, e este valor é atualizado com muita frequência. Então comprar FOF com P/VP maior que 1,1 é estar comprando um FOF caro

INDICADORES DE ANÁLISE

Contratos Fortes

- Fundos de Tijolo: Avaliar duração de contratos (quanto mais longo melhor), se são típicos ou atípicos (para quotistas quanto mais atípico tiver melhor); indexadores de reajuste (IPCA/IGPM); avaliar as datas dos revisionais, se posicionar antes é fundamental.
- Fundos de Papel: Avaliar o LTV ou Loan-To- Value (vocês podem achar como nome de Razão de Saldo Devedor) que é uma métrica que de ajuda a medir o empréstimo sobre o valor da garantia, o seja, o LTV é o x% do valor do empréstimo em relação a garantia. Então quanto menor o valor do LTV melhor. Por exemplo: um CRI é devido a quantia de R\$50 Milhões, por sua vez, o bem dado em garantia vale R\$100 Milhões. Dividindo o primeiro pelo segundo chegamos a um resultado de 0,50. Logo, como o LTV é apresentado em percentagem, multiplicamos o valor por 100 e chegamos a um LTV de 50%. Concluímos, de forma lógica, que quanto menor o LTV, menor é o risco daquela operação

INDICADORES DE ANÁLISE

Vacância

- Fundos de Tijolo: vacância nem sempre é ruim, pois é melhor ter o imóvel bom sem ninguém do que imóvel bom com inquilino ruim.
- É um indicador que é mais consequência de uma boa administração do que um fator de escolha, pois é mais importante saber a origem dos dividendos.

Dividend Yield

- Fundos de Tijolo: contratos de aluguel
- Fundos de Papel: CRIs (inflação e reinvestimento dos dividendos)
- Fundos de Fundos: rendimentos dos outros fundos e ganho de capital

Análise de Relatório Gerencial – HGLG11



HGLG11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo.

Seus recursos tem com base investimentos em empreendimentos de galpões logísticos.

[Link para o relatório gerencial de Maio/2022](#)

Dados básicos do relatório

Cota valor de Mercado ¹ R\$ 164,02	Cota patrimonial ¹ R\$ 148,59	Valor de Mercado do Fundo ¹ R\$ 3,5 bilhões	Nº de cotistas 305.974	Rendimento R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total 823 mil m ²	Dividend Yield ¹ 8,0 %	Retorno Mensal ¹ 1,6 %	Vacância Física ¹ 8,0 %	Vacância Financeira ¹ 6,6 %

Valor patrimonial da cota, lembrando que para fundos de tijolo é um valor atualizado 1 vez por ano

Da a dimensão do tamanho do fundo – o HGLG é o maior fundo de logística do Brasil

Da uma noção do quanto de cotistas o fundo tem e pode ser usado para verificar o tamanho do fundo

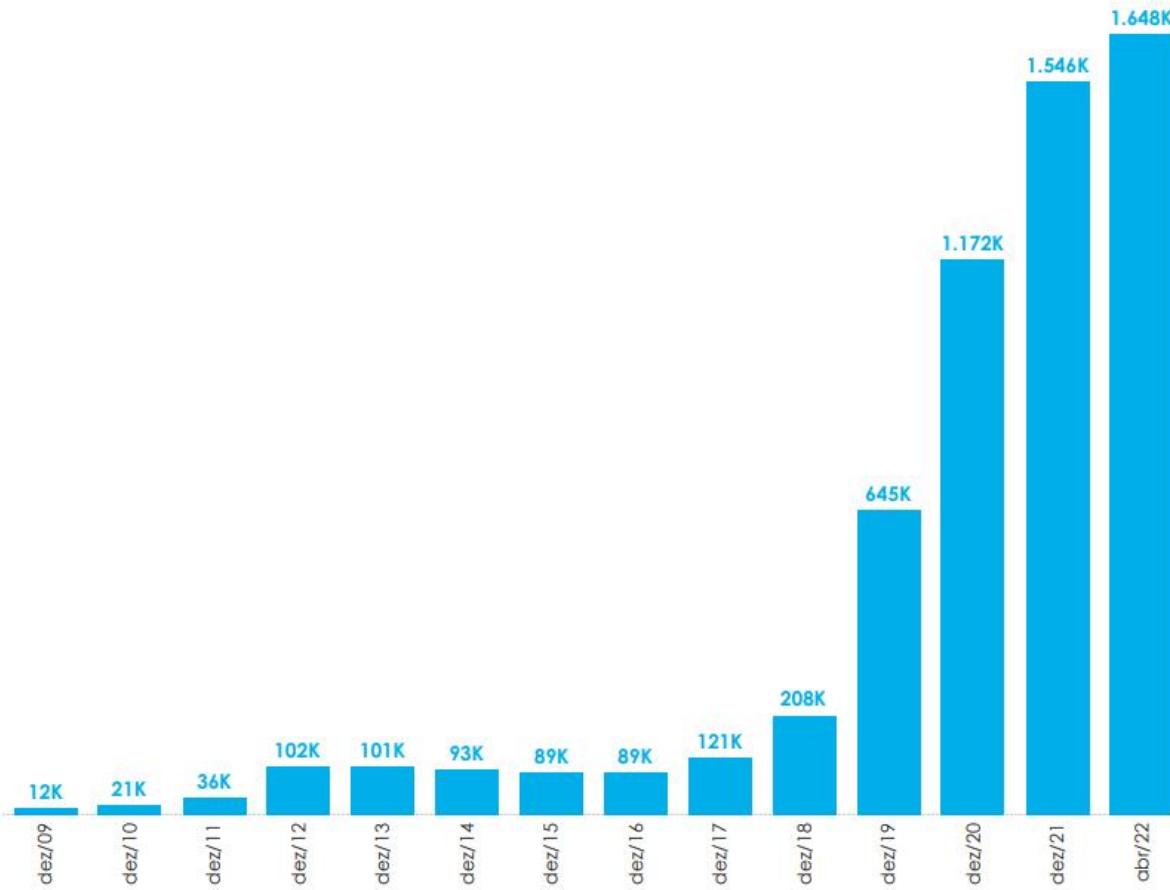
NÚMERO DE INVESTIDORES

Number of investors



Evolução do Número de Investidores com posição em custódia (milhares)

Evolution of the number of investors - Custody (thousands)



Nota: Houve reclassificação dos investidores em abril/21, podendo resultar em diferenças em relação aos meses anteriores.

Número de Investidores por Tipo Investidor

- abril de 2022

Number of investors by type of investors - April 2022

PF	1.641.759
OT	3.386
II	2.327
NR	126
IF	33

HGLG – 305.974 cotistas

18,6%

Dados básicos do relatório

Cota valor de Mercado ¹ R\$ 164,02	Cota patrimonial ¹ R\$ 148,59	Valor de Mercado do Fundo ¹ R\$ 3,5 bilhões	Nº de cotistas 305.974	Rendimento R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total 823 mil m ²	Dividend Yield ¹ 8,0 %	Retorno Mensal ¹ 1,6 %	Vacância Física ¹ 8,0 %	Vacância Financeira ¹ 6,6 %

Valor patrimonial da cota, lembrando que para fundos de tijolo é um valor atualizado 1 vez por ano

Da a dimensão do tamanho do fundo – o HGLG é o maior fundo de logística do Brasil

Da uma noção do quanto de cotistas o fundo tem e pode ser usado para verificar o tamanho do fundo

Junto com o DY é um dos principais indicadores de fundos de tijolo

Comentários do Gestor

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 29,7 milhões (R\$ 1,40 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 27,6 milhões (R\$ 1,30 por cota). A distribuição deste mês foi de R\$ 1,10 por cota. No fechamento de abril, o fundo detinha um saldo de resultado acumulado de aproximadamente R\$ 74,7 milhões (R\$ 3,50/cota).

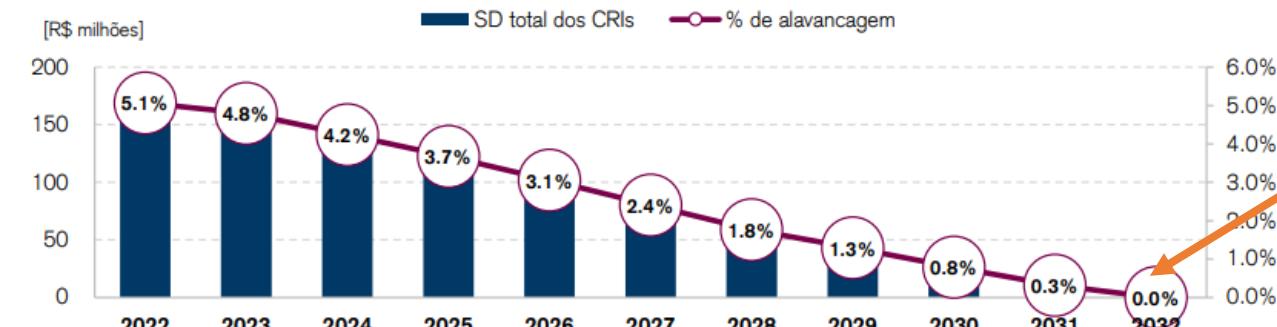
Dentro do semestre atual, o Fundo já distribuiu 61,7% do resultado apurado até o momento, sendo que o ajuste aos 95% de distribuição obrigatórios por lei será realizado ao final do semestre, conforme padrão adotado pela Administradora nos últimos semestres. O resultado do Fundo não foi impactado por eventos extraordinários, além do aluguel trimestral da Volkswagen no valor de aproximadamente R\$ 10,5 milhões (R\$ 0,50 por cota).

Comentários do Gestor

1.1 Alavancagem

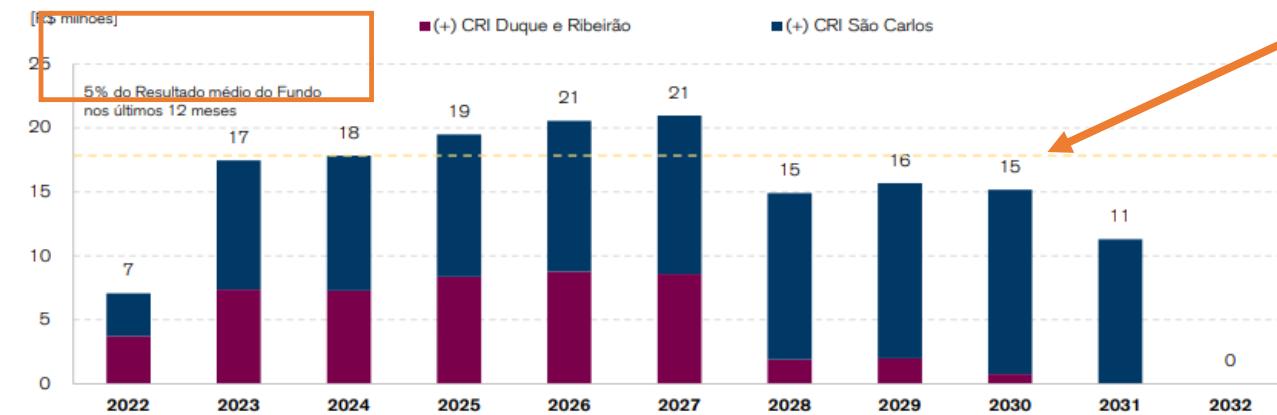
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a exposição frente a esse risco ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamento que o Fundo precisa honrar ao longo dos anos.

Gráfico de Saldo Devedor ("SD") total dos CRI's e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI's



Até 2032 o HGLG zera a alavancagem

Linha dos 5% que o fundo retém da distribuição do lucro



3,5 bi de PL = 20 milhões.

Aumento do PL propicia crescimento orgânico sem novas emissões

Descritivo de ações comerciais do fundo

2. Comercial

Durante o mês de abril não tivemos alterações de ocupação na carteira, permanecendo a vacância física sem alterações frente o mês anterior.

Em relação às novas locações, no **HGLG Ribeirão Preto** faltam apenas detalhes nas discussões contratuais com os dois futuros ocupantes, cuja locação está prevista para início de junho, conforme detalhes informados no relatório gerencial do mês de fevereiro. A negociação da locação de 7.120 m² no **HGLG SJC** que estava se alongando, infelizmente, não foi concretizada, uma vez que o interessado dependia do resultado de uma concorrência, porém o processo foi cancelado.

No **CONE G04** seguimos evoluindo com a locação de mais dois ou três módulos, que podem elevar a ocupação do imóvel para 85% poucos meses após a conclusão da obra, com valores substancialmente superiores aos projetados na viabilidade da construção.

Por último, a atividade comercial no **HGLG Itupeva** tem se intensificado à medida que o galpão vai ficando pronto. Estamos com diversas demandas em fase de visita, análise e negociação e temos boas expectativas de celebrar locações antes da entrega do **G200**, prevista para o final de agosto.

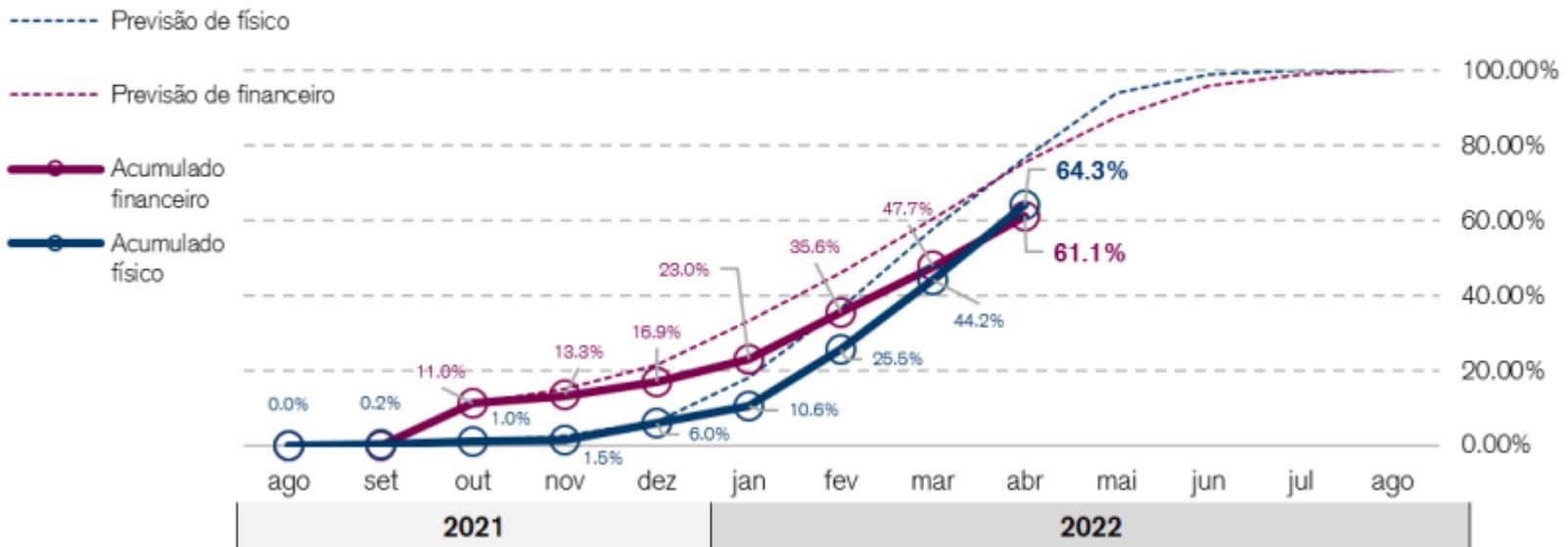
O relatório demonstra as ações comerciais do fundo, o que foi feito de compra e venda, locações dos imóveis, etc.

Descritivo de ações comerciais do fundo

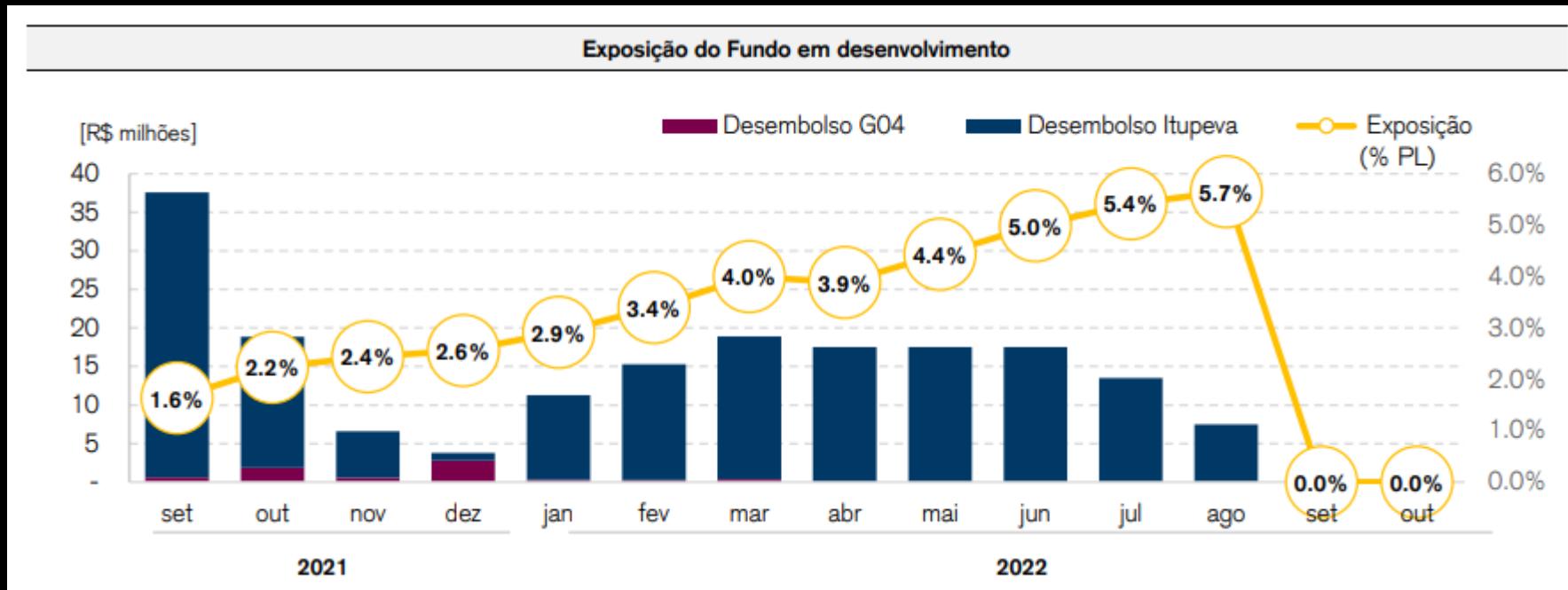
HGLG Itupeva – Expansão Fase 1: Ao longo do mês abril o desenvolvimento do novo galpão que fará parte do complexo de Itupeva alcançou o avanço físico de 64,3%. Toda a cobertura da construção principal já foi realizada possibilitando a execução, em paralelo, das instalações. O fechamento lateral e a execução do piso interno encontram-se em estágio bastante avançado de execução. As edificações de apoio desse complexo, como administração e refeitório, começaram a ser construídos. O avanço financeiro da obra ficou em 61,1%.



Desenvolvimento ITUPEVA FASE I: Curva de evolução físico-financeira da obra



Descritivo de ações comerciais do fundo



O HGLG pode fazer desenvolvimento?

Regulamento do Fundo Imobiliário



[Link para o Regulamento](#)

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO	1
CAPÍTULO II - DO OBJETO	1
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO	1
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	3
CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	5
CAPÍTULO VI - DAS COTAS	6
CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO	6
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	9
CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA	10
CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO	13
CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA	13
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL	14
CAPÍTULO XIII - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	18
CAPÍTULO XIV - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS	19
CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO	20
CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	22
ANEXO I - "CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS"	23

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** primordialmente na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários em construção ou prontos, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), não sendo objetivo direto e

Resultados

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2022	Março de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	24.285.974	14.967.735	77.378.156	234.834.362
Rendimentos Mobiliário ¹	5.690.687	5.753.083	22.041.596	52.038.576
Ganhos de Capital Bruto ¹	(228.313)	61.373.745	65.624.334	106.704.353
IR sobre Ganho de Capital	(32)	(10)	(42)	(80.009)
Total de Receitas	29.748.316	82.094.553	165.044.044	393.497.282
Despesas Imobiliárias ¹	(146.300)	(715.077)	(1.624.964)	(3.407.040)
Despesas Operacionais ¹	(1.994.104)	(5.175.368)	(11.445.586)	(27.181.335)
Total de Despesas	(2.140.404)	(5.890.445)	(13.070.550)	(30.588.375)
Resultado¹	27.607.912	76.204.108	151.973.494	362.909.907
Rendimento anunciado ²				
Quantidade de Cotas				

1. Comentários do Gestor

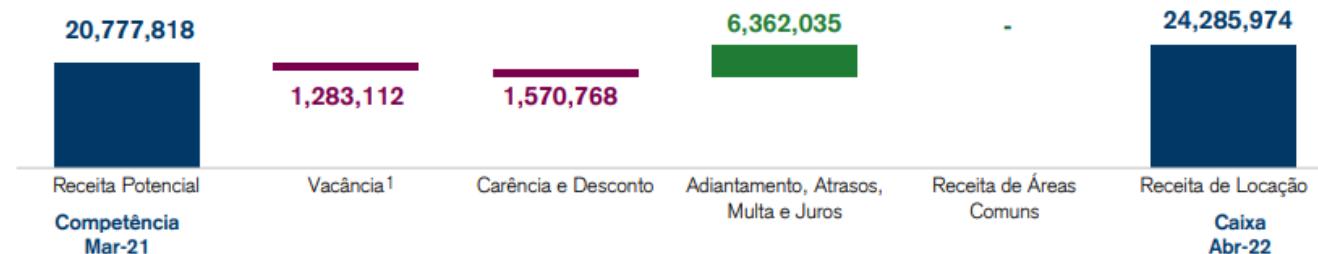
Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 29,7 milhões (R\$ 1,40 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 27,6 milhões (R\$ 1,30 por cota). A distribuição deste mês foi de R\$ 1,10 por cota. No fechamento de abril, o fundo detinha um saldo de resultado acumulado de aproximadamente R\$ 74,7 milhões (R\$ 3,50/cota).

Dentro do semestre atual, o Fundo já distribuiu 61,7% do resultado apurado até o momento, sendo que o ajuste aos 95% de distribuição obrigatórios por lei será realizado ao final do semestre, conforme padrão adotado pela Administradora nos últimos semestres. O resultado do Fundo não foi impactado por eventos extraordinários, além do aluguel trimestral da Volkswagen no valor de aproximadamente R\$ 10,5 milhões (R\$ 0,50 por cota).



Resultados

Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22
Rendimento distribuído											
1,00	2,20	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,75	1,10	1,10	1,10	1,10
0.87	0.60	0.69	2.35	1.85	1.94	1.85	0.77	1.00	0.83	3.31	3.51

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 29,7 milhões (R\$ 1,40 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 27,6 milhões (R\$ 1,30 por cota). A distribuição deste mês foi de R\$ 1,10 por cota. No fechamento de abril, o fundo detinha um saldo de resultado acumulado de aproximadamente R\$ 74,7 milhões (R\$ 3,50/cota).

Dentro do semestre atual, o Fundo já distribuiu 61,7% do resultado apurado até o momento, sendo que o ajuste aos 95% de distribuição obrigatórios por lei será realizado ao final do semestre, conforme padrão adotado pela Administradora nos últimos semestres. O resultado do Fundo não foi impactado por eventos extraordinários, além do aluguel trimestral da Volkswagen no valor de aproximadamente R\$ 10,5 milhões (R\$ 0,50 por cota).

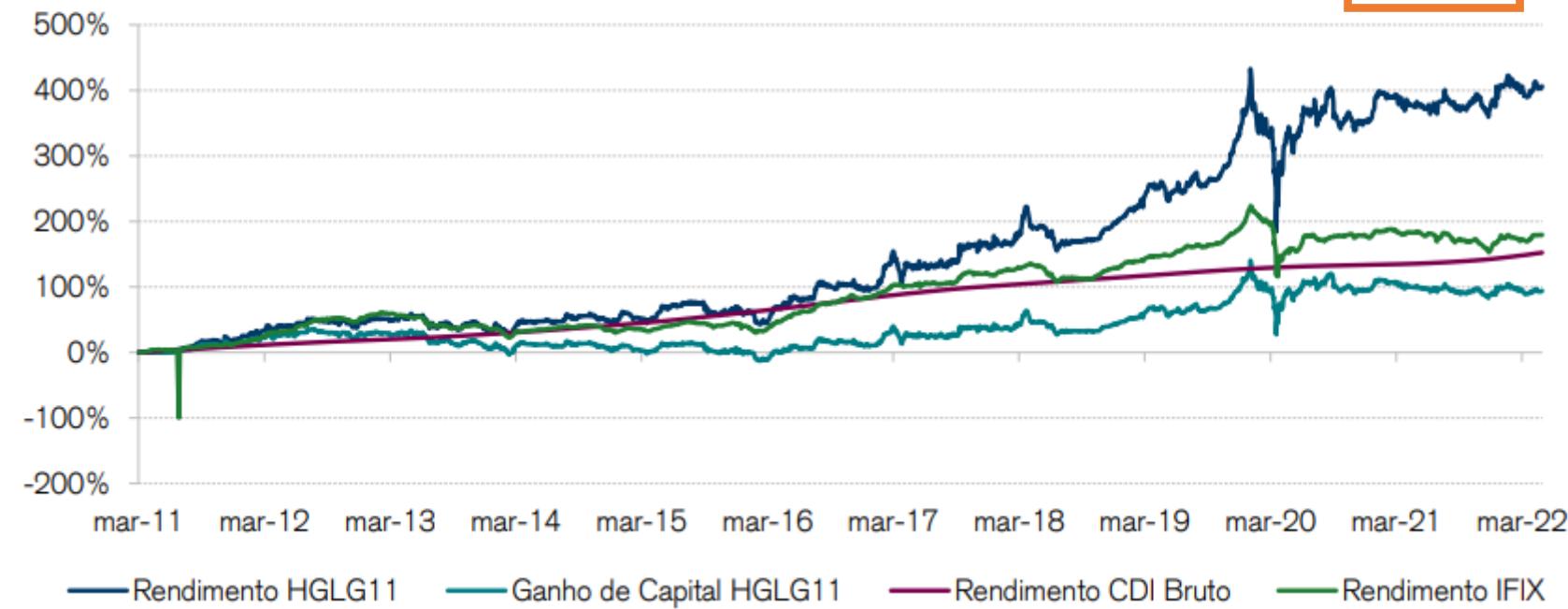
Não adianta querer comprar o fundo depois que ele pagou altos dividendos!!! É importante saber antes!!

Rentabilidade

Rentabilidade

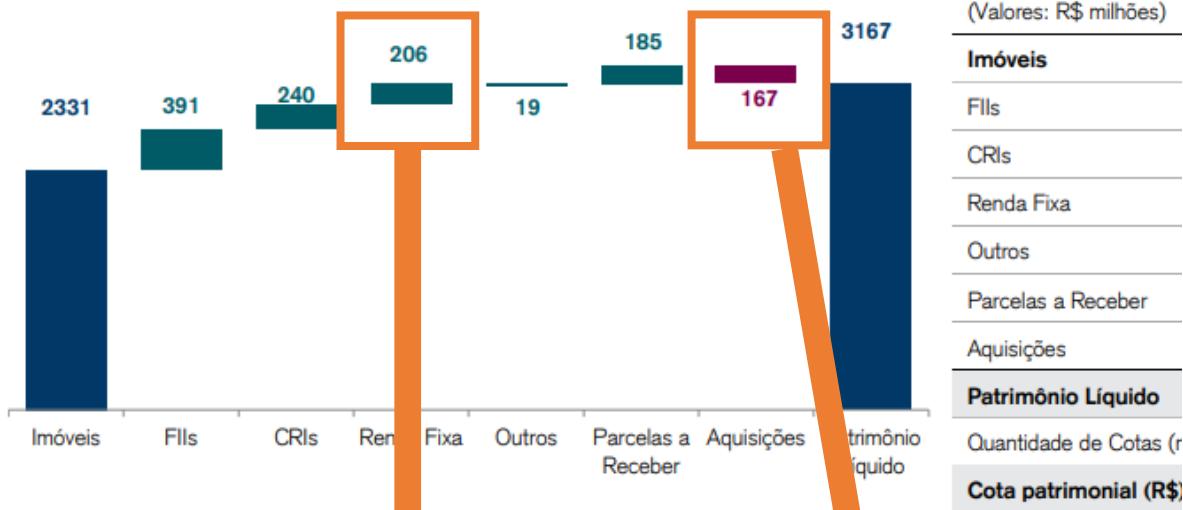
Tabela de rentabilidade¹

	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11¹	1,6%	-0,3%	4,9%	406,4%
IFIX	1,2%	0,3%	-1,7%	*
CDI Bruto	0,8%	3,3%	7,1%	152,4%



Carteira

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



Representa o que o fundo tem disponível para aquisições (renda fixa 12,75% a.a.)

Alavancagem do fundo

Apresenta a composição dos

1.1 Alavancagem

Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a exposição frente a esse risco ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamento que o Fundo precisa honrar ao longo dos anos.

Gráfico de Saldo Devedor ("SD") total dos CRI's e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)

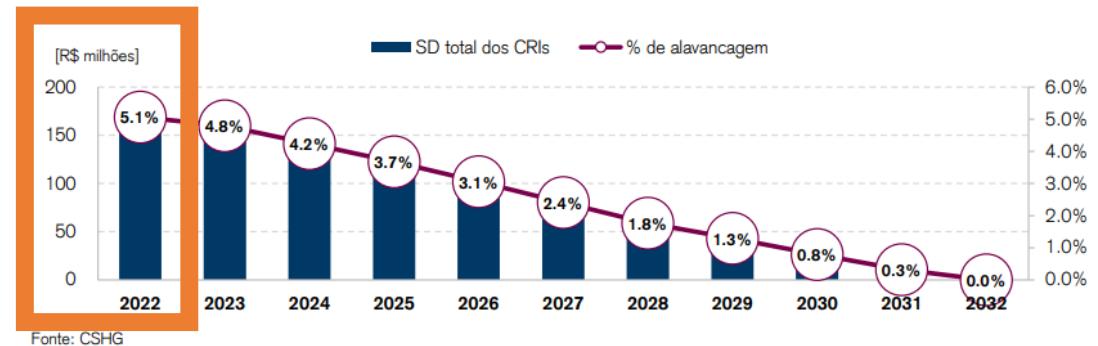
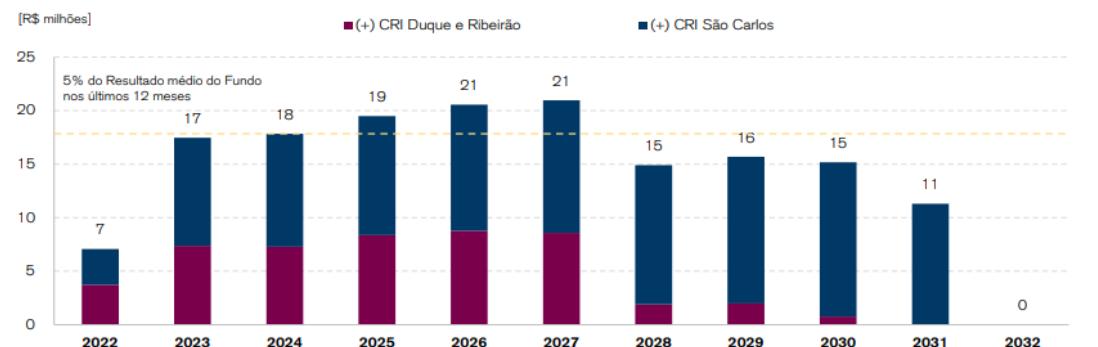


Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI's



Carteira

Ativos Imobiliários

- 7 outros*
- Campo Grande
- Monte Mor
- Blumenau
- Master Offices
- Extrema
- Washington Luiz
- São José dos Campos
- Itupeva
- Louveira
- Ribeirão Preto
- São Carlos
- Betim
- Vinhedo

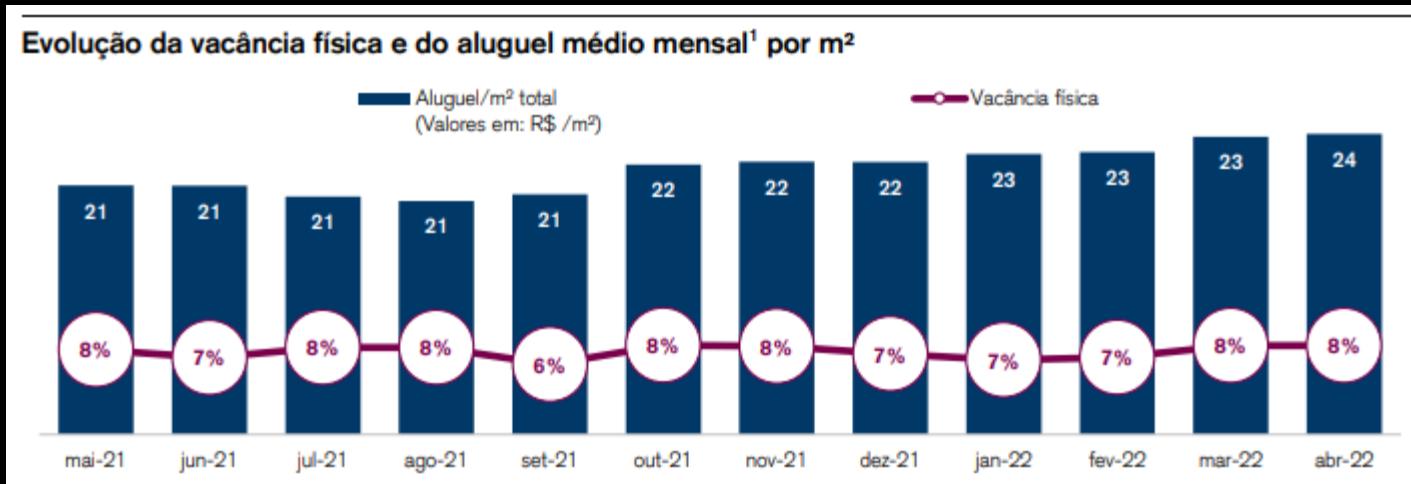


Apresenta a disposição geográfica e participação dos imóveis.

No HGLG, os imóveis são bem localizados (na maioria próximos a capital paulista).

Outro ponto, importante, não há concentração de receita maior que 20% numa mesma região/imóvel.

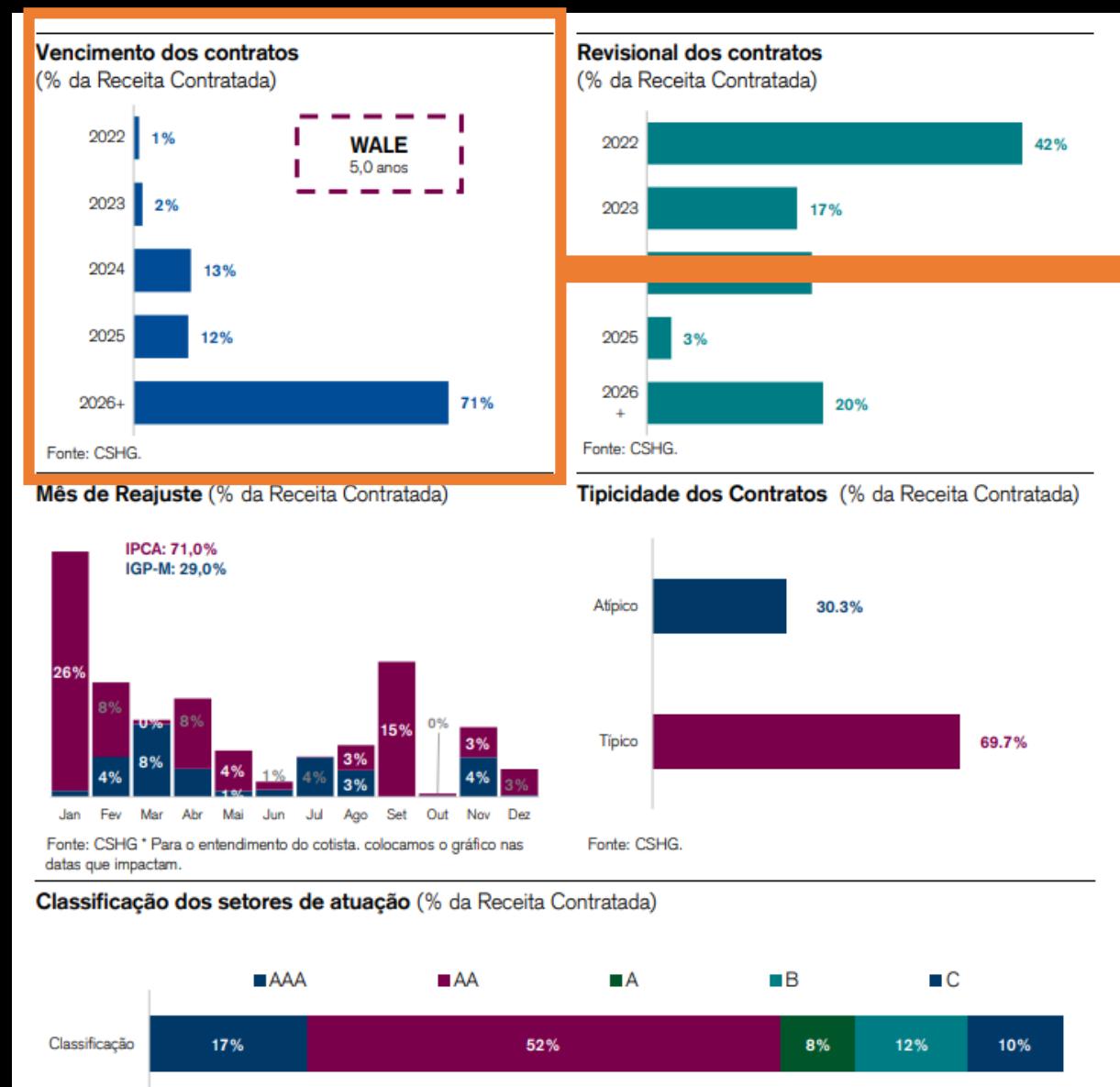
Carteira



É importante conseguir visualizar a vacância geral do fundo. E sempre lembrar que é melhor ter um imóvel bom vazio do que um imóvel bom com inquilino ruim!

O HGLG tem uma vacância controlada, cerca de 8%, o que não representa problemas.

Carteira

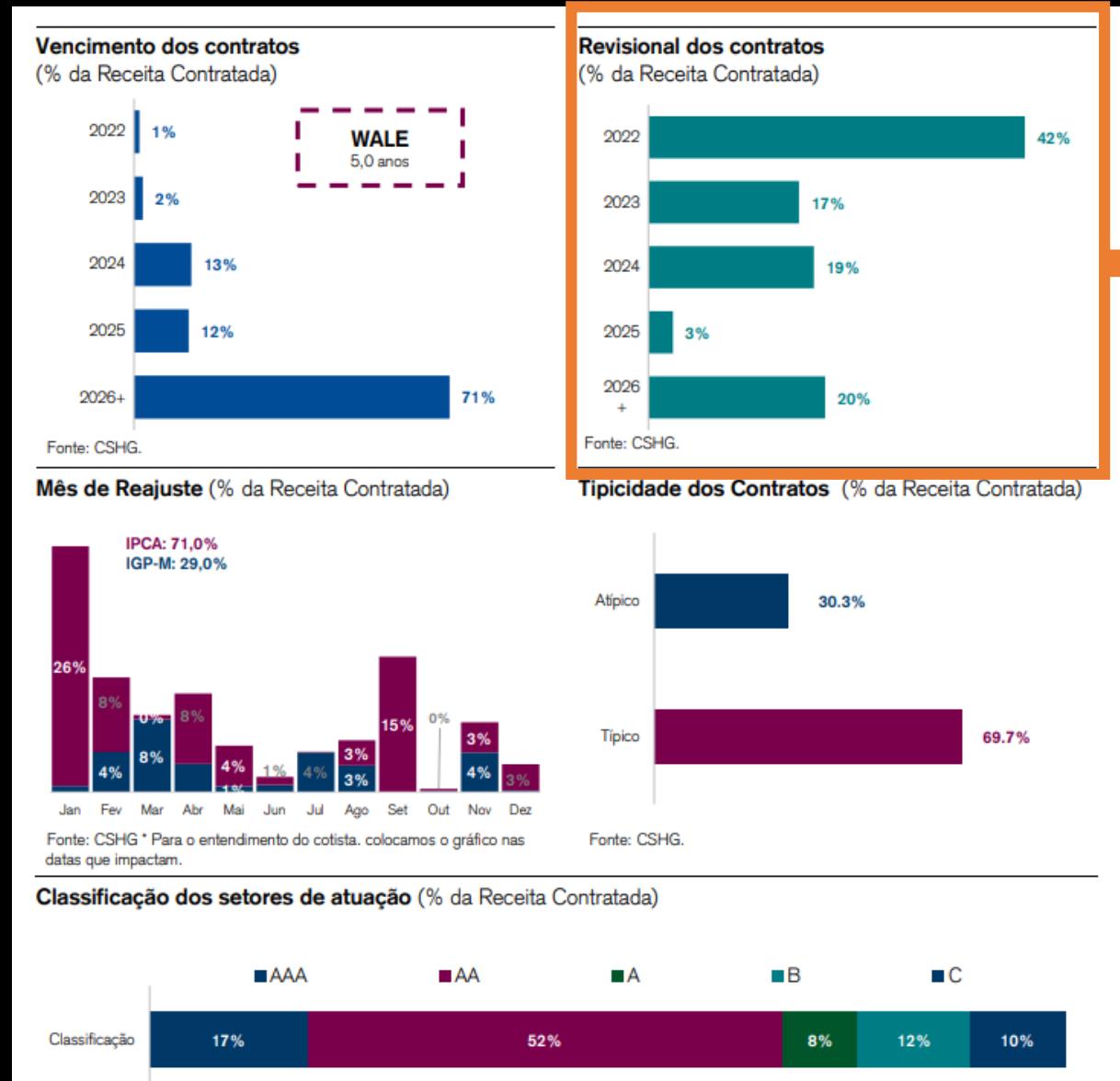


É importante conseguir visualizar o prazo de vencimento dos contratos. Quanto mais contratos longos melhor, pois gera mais pagamentos ao fundo por mais tempo.

O HGLG possui a maior parte dos contratos com vencimentos longos (depois de 2026), porém possui uma WALE de 5,0 anos, o que não é tão positivo.

WALE = vencimento médio dos contratos ponderado pela receita ponderada

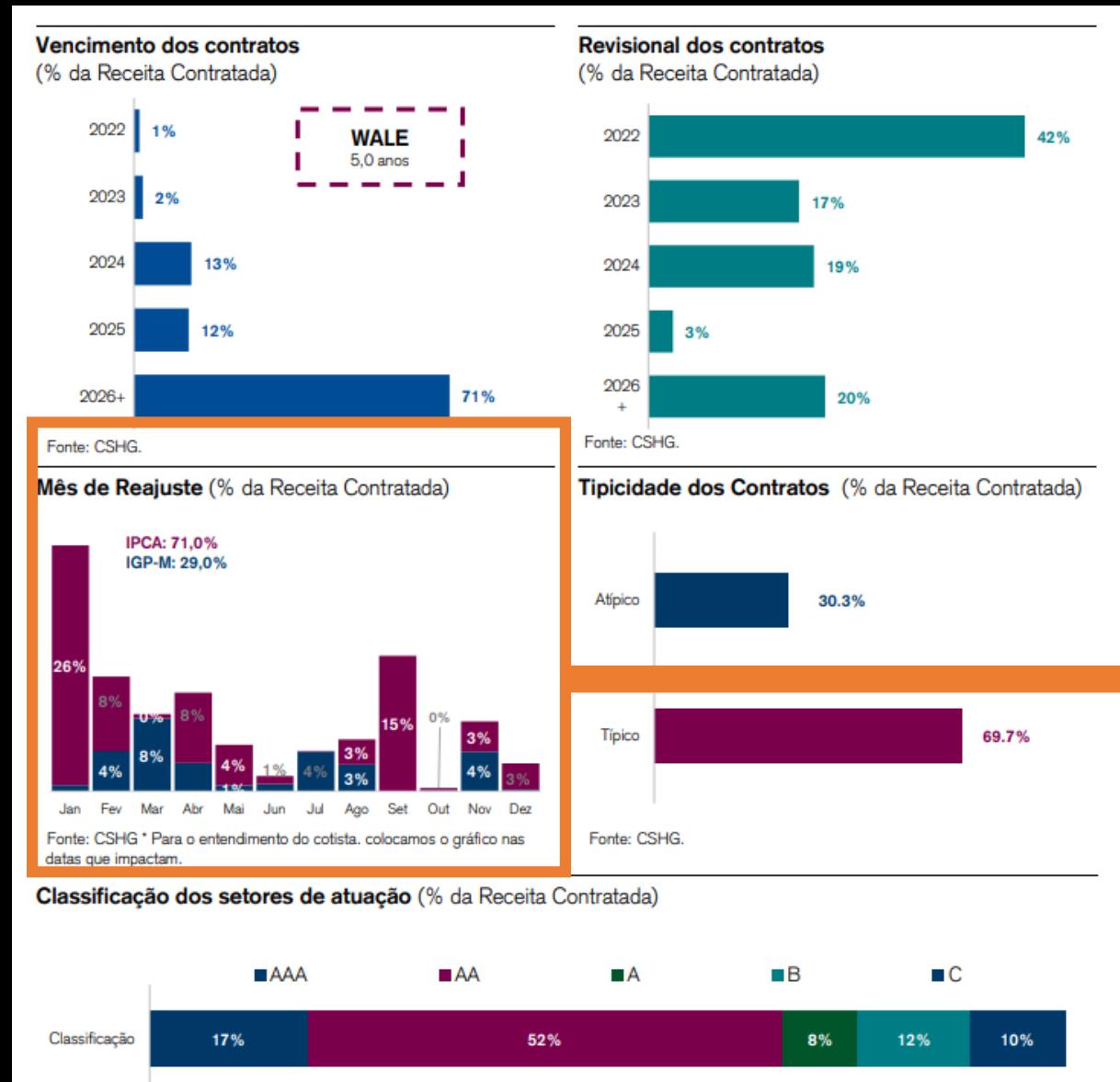
Carteira



É importante conseguir visualizar os revisionais dos contratos, ou seja, acompanhar quando são feitas as adequações de acordo com o mercado. É importante compor com este item com o vencimento dos contratos, pois contratos mais longos precisam de mais revisionais para se adequarem a realidade.

No HGLG, a maior parte dos revisionais acontece em 2022, o que é um ponto positivo, já que a maior parte dos contratos possuem vencimento após 2026, isto é, os contratos vão ser corrigidos de acordo com os atuais índices.

Carteira

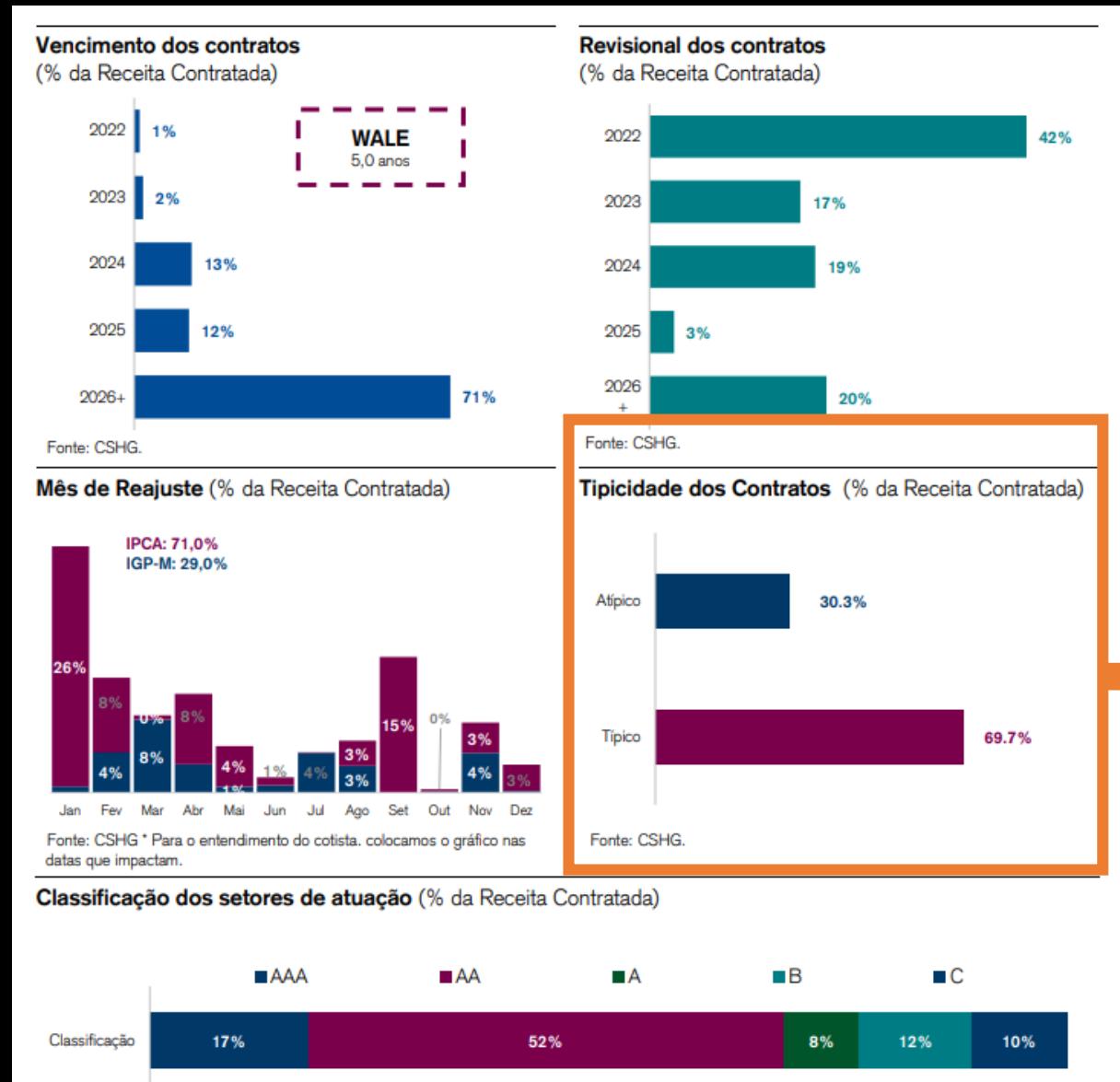


Importante visualizar os indexadores dos contratos. Aqui não existe um indexador melhor que o outro, mas é bom saber quais os indexadores.

No caso do HGLG há uma preponderância por contratos baseados no IPCA.

O IPCA oscila menos que o IGPM, pois este sendo mais inconstante pode prejudicar os contratos.

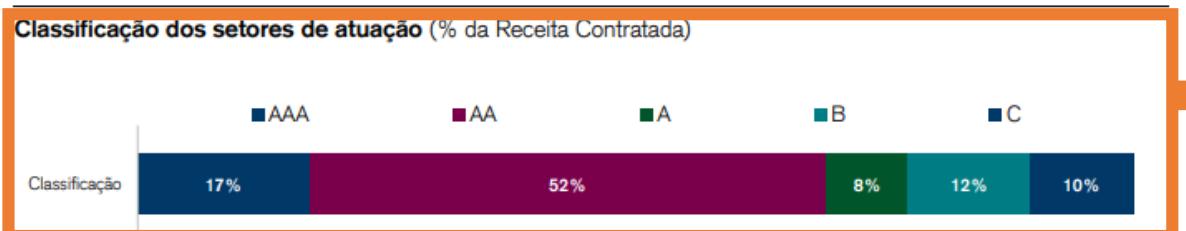
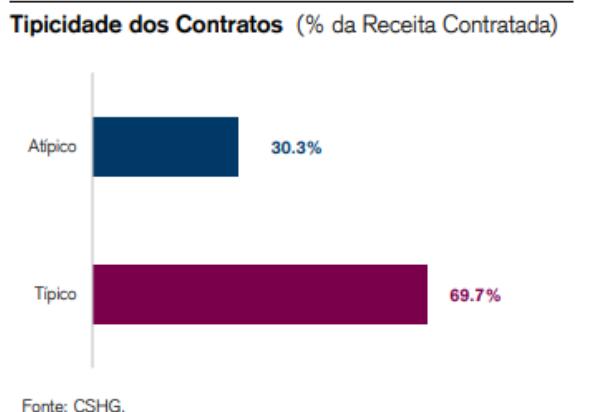
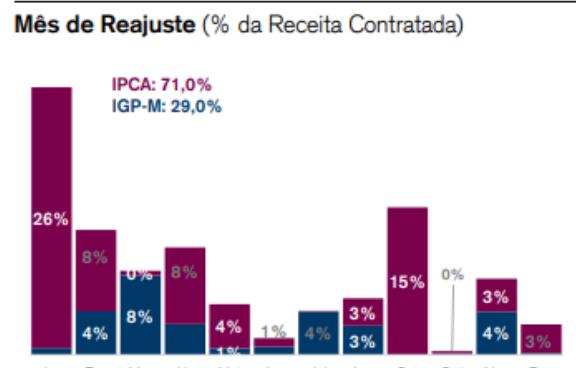
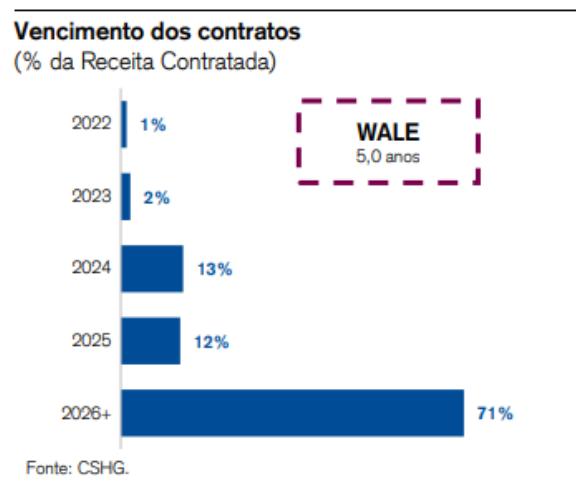
Carteira



É importante conseguir visualizar os tipos de contratos do fundo, pois ter mais contratos típicos diminui a chance de mais revisionais, porém tem mais garantia de contratos mais longos.

O HGLG possui mais contratos típicos do que atípicos, isso em si não é um problema, mas contratos atípicos são melhores para nós, cotistas, pois é tipo de contrato que trás mais segurança tanto para o fundo quanto para o inquilino.

Carteira



Aqui é mostrado os tipos de imóveis e a origem dos recursos. Quanto mais setor AAA melhor.

O HGLG possui excelentes imóveis, sendo a maior parte AAA e AA, ou seja, são excelente imóveis e muito bem localizados.

Carteira

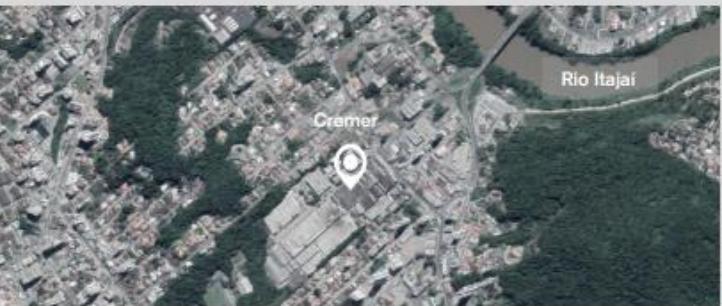
Imóveis logísticos



HGLG Blumenau

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC

ABL: 65.825 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: C



Master Labs

Avenida Guido Caloi, 1935
São Paulo - SP

ABL: 14.377 m²
Participação: 100%
Vacância: 21%
Nº de locatários: 14
Classificação: B



Na parte final do relatório você precisa visualizar o detalhamento dos imóveis, ou seja, análises individuais, e enxergar:

- ABL: área bruta locável
- Participação do fundo no imóvel
- Vacância
- Locatários
- Classificação do imóvel

Neste ponto o HGLG peca nas informações dos locatários. É difícil descobrir que empresas locam os galpões e outros imóveis do fundo.

IMPOSTO DE RENDA - FIIs

1. Declaração de Bens e Direitos

2. Declaração de dividendos

3. Ganho de Capital

IMPOSTO DE RENDA - FIIs

1. Declaração de Bens e Direitos

Na declaração é necessário informar todas as posições em FIIs referentes ao dia 31/12/2021 na opção “Bens e Direitos”, localizada dentro da aba “Fichas da Declaração”.



Cada FII de sua carteira deverá ser informado em uma linha separada da declaração. Para declarar um ativo, basta clicarem “novo”, no canto inferior da tela

IMPOSTO DE RENDA - FIIs

1. Declaração de Bens e Direitos

- No campo “Grupo”, deverá ser informado o número 7 - Fundos.
- No campo “Código”, deverá ser informado o número 03 - Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

Dados do Bem

Grupo	07 - Fundos
Código	03 - Fundos de Investimento Imobiliário (FII)
Bem ou direito pertencente ao	<input checked="" type="radio"/> Titular <input type="radio"/> Dependente
Localização (País)	105 - Brasil
CNPJ	
Discriminação	
Situação em 31/12/2020 (R\$)	0,00
Situação em 31/12/2021 (R\$)	0,00
Repetir	Repete em 31/12/2021 o valor em reais de 31/12/2020
Rendimentos Associados	
Informar Rend. Isento	Informar Rend. Exclusivo

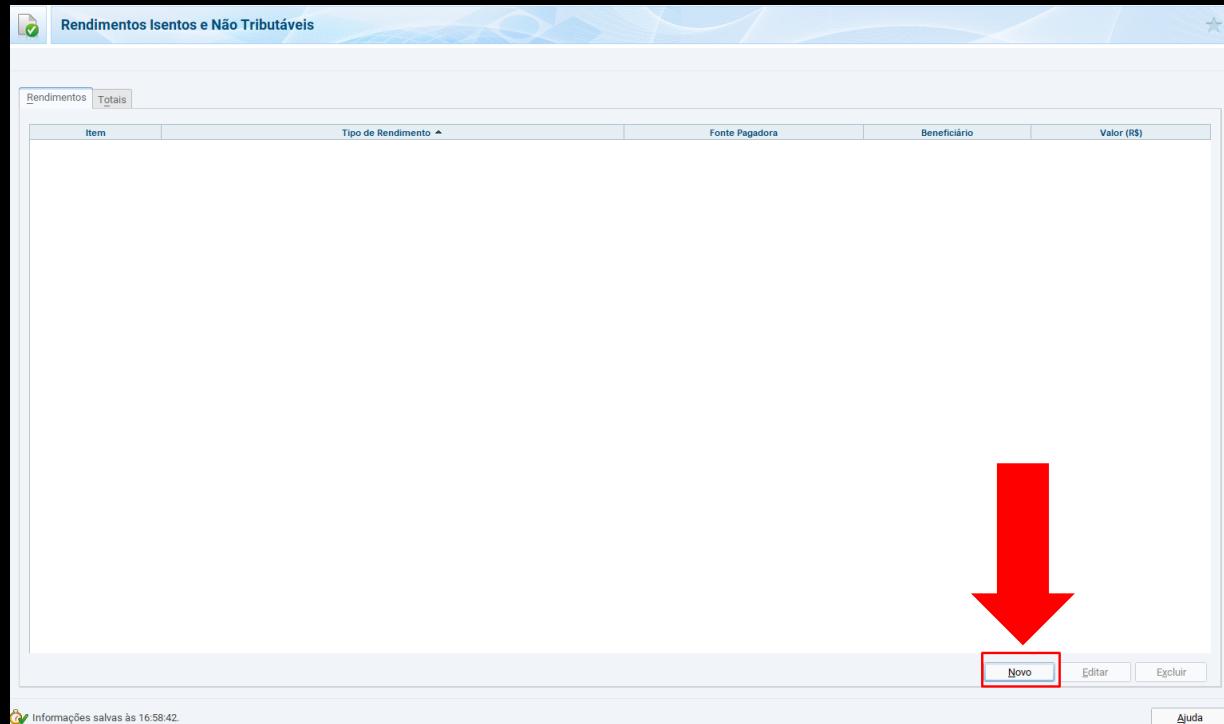
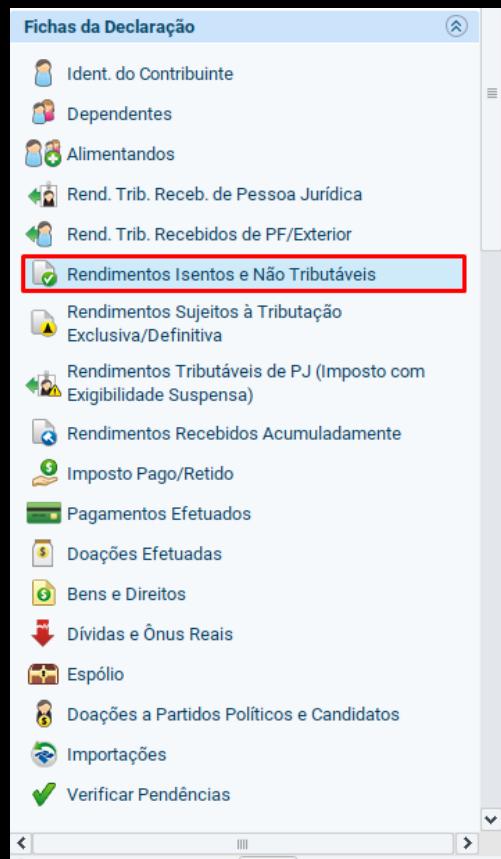
- **Compra de 200 DEVA11 pelo preço médio de R\$ 105,00 em 03/05/2021. Valor total: R\$ 21.000,00.**
- **Venda de 100 DEVA11 pelo preço médio de R\$ 100 em 16/06/2021. Valor total: 10.000,00.**
- **Posição em 31/12/2021: 100 cotas, pelo preço médio de R\$ 105,00. Custo total de aquisição de R\$ 105,00x 100 = R\$ 10.500,00.**
- **O valor a ser informado em “Situação em 31/12/2021” deverá ser de R\$ 10.500,00. O valor foi obtido a partir de 100 (quantidade de cotas detidas em 31/12/2021) x R\$ 105,00 (custo médio de aquisição).**

Investidor a receita, o valor deve ser R\$ 0,00. O campo “Situação em 31/12/2021” deverá ser preenchido considerando o custo total de aquisição dos FIIs.

IMPOSTO DE RENDA - FIIs

2. Declaração de dividendos

Na aba “Fichas da Declaração”, selecione a opção “Rendimentos Isentos e Não Tributáveis”.



Clique na opção “Novo” para cadastrar os dividendos recebidos de uma determinada ação. Para cada ação, será necessário criar um “Novo” recebimento.

IMPOSTO DE RENDA - FIIs

2. Declaração de dividendos

 **Novo Rendimento Isento e Não Tributável**

Tipo de Rendimento
26 - Outros

26. Outros

Tipo de Beneficiário
Titular

Beneficiário
[REDACTED]

CPF/CNPJ da Fonte Pagadora
[REDACTED]

Nome da Fonte Pagadora
[REDACTED]

Descrição
[REDACTED]

Valor
0,00

- Na opção “Tipo de Rendimento”, selecionar a opção número 26 “Outros”.
- No campo “CNPJ da fonte pagadora”
- No campo “Nome da Fonte Pagadora” preencher com as informações referentes à fonte pagadora. “A Fonte Pagadora” é a administradora do FII.
- No campo “Descrição”, informe “Rendimentos recebidos do FII (NOME DO FII)”.

Titular	[REDACTED]	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	RENDIMENTOS DO DEVA11 - FII DEVANT	1.455,30
---------	------------	--------------------	---	---------------------------------------	----------

IMPOSTO DE RENDA - FIIs

3. Ganho de Capital

Selecione agora a aba “Renda Variável”, selecione a opção “Operações em FII ou Fiagro”



IMPOSTO DE RENDA - FIIs

3. Ganho de Capital

Fundos de Investimento Imobiliário ou nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Titular											
Ganhos Líquidos ou Perdas											
Mês	Resultado líquido do mês	Resultado negativo até o mês anterior	Base de cálculo do imposto	Prejuízo a compensar	Aliquota do imposto	Imposto devido	Saldo do imposto retido nos meses anteriores (Lei 11.033/2004)	Imposto retido no mês (Lei 11.033/2004)	Imposto a compensar (Lei 11.033/2004)	Imposto a pagar	Imposto pago
JAN	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FEV	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAR	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ABR	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MAI	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
JUN	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
JUL	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AGO	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SET	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OUT	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NOV	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEZ	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- Na primeira coluna “Resultado Líquido do Mês”, o investidor deverá informar o valor dos resultados das operações realizadas em FIIs em cada mês. Como os FIIs não possuem a isenção do imposto para vendas até R\$ 20.000,00, como é o caso das ações, qualquer valor de lucro ou prejuízo no mês deve ser informado.
- Na segunda coluna, o investidor deverá informar, somente para o mês de janeiro, o valor de resultados negativos acumulados do ano anterior.
- Na coluna “Imposto retido no mês (Lei 11.033/2004) deverá ser informado o imposto retido no momento das operações de venda. Esse valor pode ser encontrado na Nota de Corretagem, disponibilizado pela sua corretora de valores.
- Na coluna “Imposto Pago” deverá ser informado o valor do imposto pago referente às operações daquele mês. Lembre-se que na declaração do imposto de renda, deverá ser somente INFORMADO o valor do imposto pago para aquelas operações referentes àquele mês. O imposto deve ser pago ao longo do ano, até o última dia útil do mês subsequente às operações, considerando uma alíquota de 20% sobre o ganho das operações no mês.

Obrigado à todos!



@eric_f_leonardo



@wzovico