



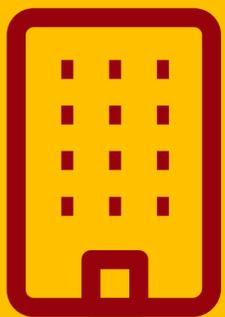
E-book **FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

Já pensou investir no mercado imobiliário sem precisar comprar um imóvel e sem nem mesmo precisar sair de casa?

Esse Guia irá te ajudar a conhecer um pouco mais sobre os **Fundos Imobiliários** e te mostrar como você pode investir pela **Santander Corretora**.



 **Santander**



\$ O que é um ↑ Fundo Imobiliário?

Um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é formado por um grupo de investidores que investem no mercado imobiliário, seja em edifícios corporativos, galpões logísticos, shoppings centers, condomínios residências, hotéis, agências bancárias, hospitais, certificados de recebíveis imobiliários e outros segmentos.

Quando você compra uma cota de um FII, você já faz parte desse grupo de investidores e passa a receber **rendimentos periódicos**, que na maioria das vezes são mensais, sendo obrigatório a distribuição semestralmente, dos resultados auferidos em caixa pelo FII.



Vantagens

BENEFÍCIOS FISCAIS

As pessoas físicas são isentas do Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos pelos FIIs, diferente do investidor que recebe aluguéis diretamente de um imóvel próprio.

Mas atenção:

a isenção de Imposto de Renda só se aplica se: o cotista tiver menos do que 10% das cotas do Fundo; o FII tiver no mínimo 50 cotistas; as cotas serem negociadas exclusivamente em Bolsa de valores ou mercado de Balcão organizado.



LIQUIDEZ



Facilidade com a qual o investidor pode sair do investimento no mercado secundário de Fundos Imobiliários negociando o ativo.

GESTÃO PROFISSIONAL



Para o investidor que não tem muito tempo para acompanhar e identificar as oportunidades dentro do mercado imobiliário, os Fundos Imobiliários podem ser uma boa alternativa.

ACESSÍVEL



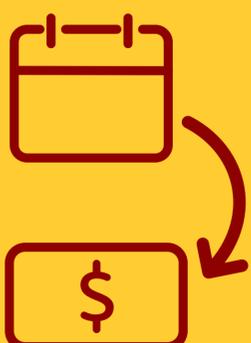
Permitem ao investidor aplicar em ativos relacionados ao mercado imobiliário sem, de fato, precisar comprar um imóvel.

MENOR BUROCRACIA



As tarefas ligadas à administração de um imóvel ficam a cargo dos profissionais responsáveis pelo Fundo.

RENDIMENTOS PERIÓDICOS



As receitas geradas pelos imóveis são periodicamente distribuídas aos cotistas.

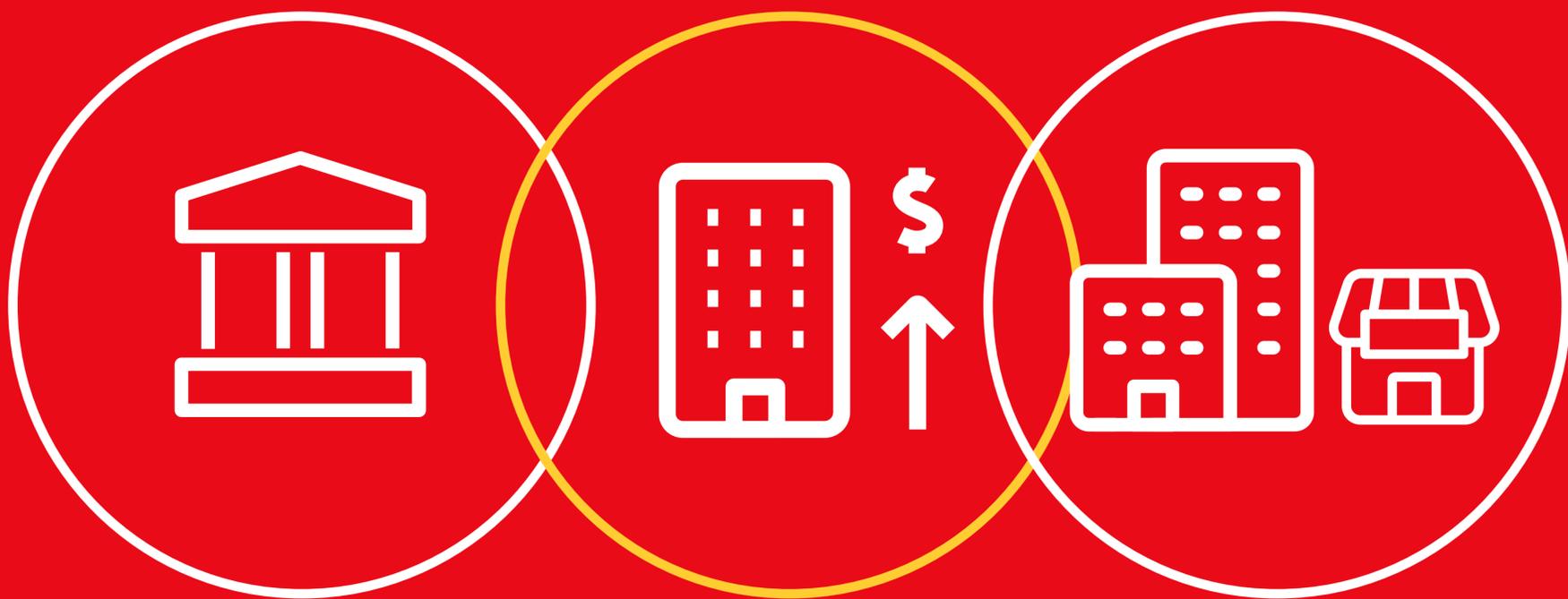
*É obrigatória a distribuição de pelo menos uma vez no semestre de 95% dos resultados auferidos pelo FII



Tipos de Fundos Imobiliários

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE TIJOLO

Fundos de Investimentos Imobiliários que investem diretamente em imóveis. São os que costumam ganhar com o recebimento de aluguéis. Podem apresentar em sua composição imóveis de diversos segmentos, como prédios, galpões logísticos, shoppings, bancos etc.



FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL

Fundos de Investimento Imobiliários que investem em títulos de crédito (renda fixa) ligados ao setor imobiliário, e não diretamente em imóveis. São exemplos de ativos que podem compor as carteiras desses fundos: certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), letras de crédito imobiliário (LCIs) e letras hipotecárias (LHs).



RENDIMENTOS



RENDIMENTOS PERIÓDICOS

Periodicamente os Fundos Imobiliários repassam aos cotistas os aluguéis pagos pelos seus inquilinos ou juros pagos pelos credores.

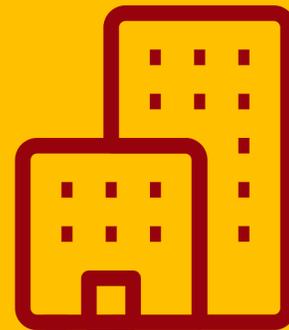


GANHOS DE CAPITAL

O cotista pode lucrar caso venda as suas cotas por um valor maior do que tenha comprado.



Comprar imóvel ou investir em Fundos Imobiliários: Qual a diferença?



Já se deparou com aquela dúvida: **compro imóvel e alugo ou invisto em Fundos Imobiliários?**

COMPARE

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

IMÓVEL TRADICIONAL



Todas as negociações ocorrem através do Home Broker e App Santander Corretora



É necessário pagar ITBI, escrituras, certidões, reforma, etc



Para pessoa física, há isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo



Os rendimentos com aluguéis são tributados pelo IRPF (27,5%)



Cotas negociadas em bolsas com maior liquidez



Depende de encontrar um comprador interessado. Em geral, um processo demorado



Dada a diversificação de inquilinos, há menor risco de vacância



Risco de vacância e inadimplência



Gestão profissional



Gestão do proprietário

Quanto a questão financeira, qual é melhor?



APARTAMENTO PARA ALUGAR

Valor investido R\$ 300 mil

Impostos (ITBI) (R\$ 9 mil)

3% do Imóvel

Custo c/ Reforma (R\$ 10 mil)

Receita de Aluguel¹ R\$ 1,31 mil

Custo de Adm. da Imobiliária (R\$ 131,00)

10% sobre aluguel

IR s/ Aluguel (R\$ 324,22)

27,5%

Rendimento Líquido 3 anos **R\$ 11,8 mil**

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Valor investido R\$ 300 mil

Impostos (ITBI) (R\$ 0,00)

N/A

Custo de Corretagem (R\$ 1,5 mil)

0,5% da compra ou R\$ 0 No App

Rendimento Mensal² R\$ 2,43 mil

Custódia Mensal B3 (R\$ 0,00)

R\$ 0,00 por mês

IR s/ Rendimento (R\$ 0,00)

N/A

Rendimento Líquido 3 anos **R\$ 87,5 mil**

¹Estimativa utilizada para a receita de aluguel: Índice Residencial Aluguel FIPE ZAP (Out/23). Retorno anualizado 5,24% / Retorno mensal: 0,44% ²Rendimento anualizado estimado com base no yield dos FII's do IFIX: 9,77 % (anualizado), 0,81% (mês) - Data-base: 06/11/2023 Fonte: Santander e Bloomberg

EVENTO CORPORATIVO

DIVIDENDOS

Esse é um dos mais conhecidos eventos corporativos na Bolsa de Valores e consiste no **lucro da empresa sendo distribuído aos seus costistas**.

Por regulamentação, as empresas precisam distribuir pelo menos 25% de seu lucro líquido como dividendos, ou conforme previsto no estatuto. Atualmente ele é isento de IR para pessoas físicas.



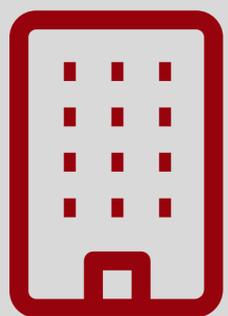
Como consultar os valores pagos pelos Fundos Imobiliários?

1. Você pode consultar no site da B3, na área de FII.
2. Escreva o nome do fundo que deseja buscar e clique nele.
3. Na aba **Eventos corporativos**, na parte inferior da tela, veja os Proventos em dinheiro pagos pelo fundo e também eventos ocorridos, como Subscrição.

Exemplo de Proventos em Dinheiro de CCME11:

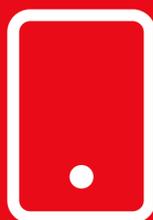
Proventos em Dinheiro							
Proventos	Código ISIN	Deliberado em	Negócios com até	Valor (R\$)	Relativo a	Início de Pagamento	Observações
RENDIMENTO	BRCCMECTF007	09/10/2023	09/10/2023	0,90000000000	Setembro-2023/2023	17/10/2023	
RENDIMENTO	BRCCMECTF007	11/09/2023	11/09/2023	0,90000000000	Agosto-2023/2023	18/09/2023	
RENDIMENTO	BRCCMER17M18	11/09/2023	11/09/2023	0,85408048300	Agosto-2023/2023	18/09/2023	

Fonte: Site oficial da Bolsa de Valores (consulta realizada em 09/11/2023).



\$ Legal, agora como ↑ fazer para investir em Fundos Imobiliários?

Para começar a investir em Fundos de Investimento Imobiliários, você precisa preencher a Análise de Perfil do Investidor (API) e ter o **cadastro ativo** na Santander Corretora.



Para se cadastrar e preencher o API basta ir no **App Santander** > Menu > Investimentos > **Perfil e Cadastro Corretora**



Você também pode se cadastrar pelo **Internet Banking** > Menu Investimentos > Ações, Tesouro Direto e Outros > Cadastro na Corretora

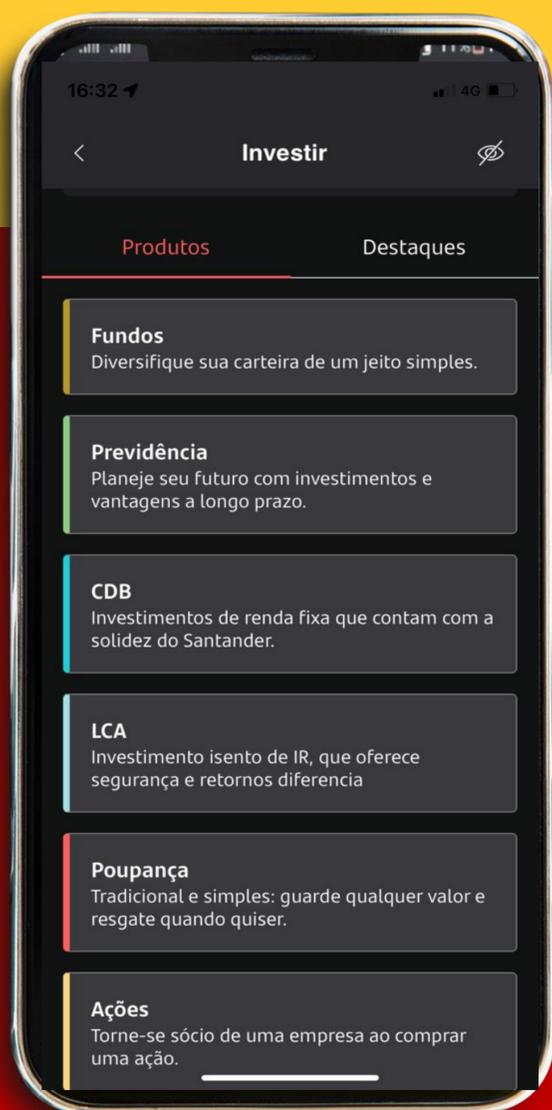


ou com o seu **gerente de relacionamento**

Ficou com dúvidas? Entre em contato com a nossa Central de Atendimento
Capitais e regiões metropolitanas: **4004 3535**;
Demais Localidades: **0800 702 3535**

Com API atualizado e **cadastro ativo** na **Santander Corretora**, você já pode começar a investir. Veja as 3 maneiras:





1

App Santander



Acesse o **App Santander** com seu CPF e senha do Internet Banking > Menu > Investimentos > Aplicar > Escolher um produto > **Fundos Imobiliários**.

Agora é só escolher o Fundo Imobiliário que deseja investir.

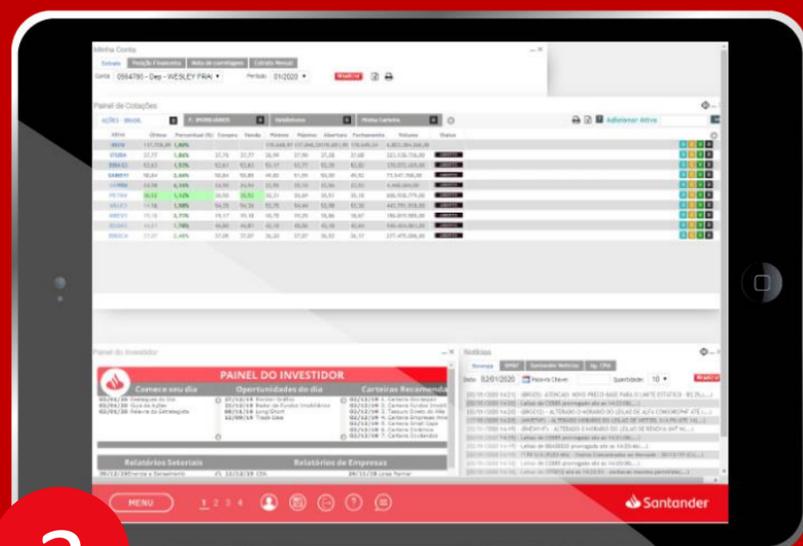


2

App Santander Corretora

Acesse o **App Santander Corretora** com seu CPF e senha do Internet Banking > Em Dash board vá em Comprar.

Com o **App Santander Corretora** você também pode ver gráfico, notícias, e saber tudo que acontece na Bolsa.



3

Home Broker

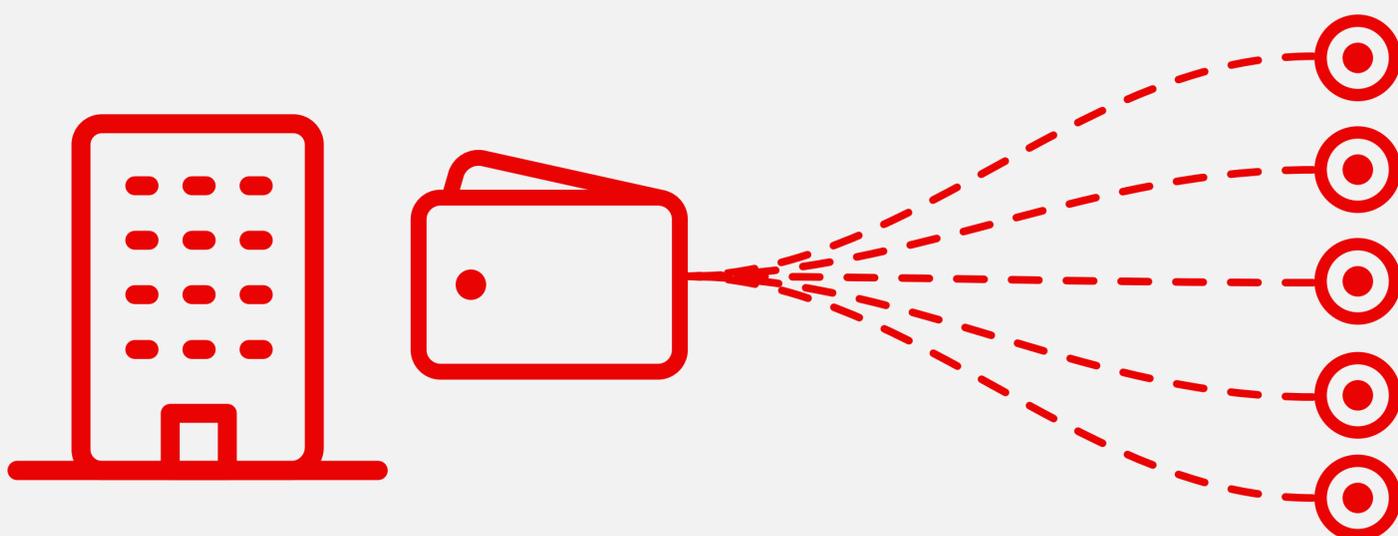
Acesse o **Home Broker** com seu CPF e senha do Internet Banking > Menu > Negociação > Compra > agora é só colocar o código do Fundo Imobiliário que deseja investir.

No **Home Broker** você também pode visualizar as cotações em tempo real das **Ações** clicando em **Menu > Cotações > Painel de Cotação**.



Qual o melhor fundo para você começar os seus investimentos?

Se você não sabe em qual Fundo investir, você pode contar com a nossa **Carteira de Fundos Imobiliários**, disponível no Painel do Investidor, no Home Broker e no App Santander, acessando: Menu Lateral> Investimentos> Bolsa> Diversifique> Algo+> Explore> Ver todos.



algo+ FIIs

Rebalanceamento mensal da carteira de FIIs. Para escolher os fundos que compõem essa carteira, os Analistas do Santander selecionam aqueles com maior potencial de rendimentos e/ou que estejam sendo negociados por preços considerados baixos em relação ao seu valor patrimonial/avaliação. Saiba mais em:

<https://www.santander.com.br/algomais>



E para ficar por dentro de tudo o que acontece na Bolsa e acompanhar o mercado, veja os nossos relatórios feitos diariamente pelos nossos analistas.





1. RADAR DE FIIs

Relatório com Fatos Relevantes, Notícias do Setor e Destaques dos FIIs, incluindo uma planilha (em excel) com indicadores de ~150 FIIs monitorados



2. CARTEIRA DE FIIs

Carteira Recomendada com as nossas preferências, Panorama Setorial e Lâminas Individuais dos FIIs recomendados



3. GUIA DE FIIs

Relatório consolidado com as lâminas de todos os FIIs de nossa cobertura (#57 FIIs, de 31 gestoras, valor de mercado total de R\$ 77,8 bi, cobrindo ~85% do IFIX – B3), com opinião, recomendação (comprar/manter/vender), dados e indicadores do FII, portfólio de ativos, pontos positivos, principais riscos, além de destaques/últimas notícias



5. Relatórios Temáticos

Disponíveis no Painel do Investidor no Home Broker



Custos Operacionais

Para investir em Fundos Imobiliários o cliente tem alguns custos da Bolsa de Valores e da Santander Corretora. Consulte no nosso site:

www.santandercorretora.com.br > taxas



Riscos de Investir em Fundos Imobiliários

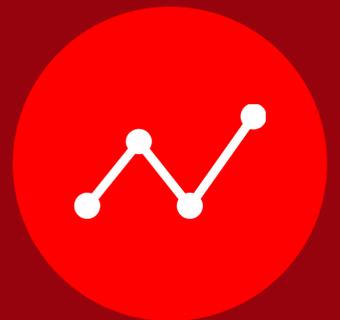
Lembre-se que **Fundos Imobiliários** possuem retorno variável devido ao fato deste ser composto tanto pelos rendimentos do fundo em si quanto pela variação das cotas no mercado secundário. Ele depende de uma série de fatores como o desempenho do empreendimento, inadimplência de locatários, comportamento de variáveis macroeconômicas tais como taxas de juros e inflação, entre outros. Portanto, é necessário que o investidor em fundos de investimento tenha a exata noção dos riscos que está correndo neste tipo de estratégia.

OUTROS RISCOS

1

RISCO DE MERCADO

Possibilidade de resultados negativos, devido a mudanças nos preços dos ativos ou parâmetros do mercado.



2

RISCO DE LIQUIDEZ

Possibilidade do Fundo não poder ser negociado por falta de comprador ou vendedor na Bolsa.



3

RISCO DE CRÉDITO

Não se aplica.



Informações essenciais para você

PERFIL DO INVESTIDOR



Produto

Fundos Imobiliários

Definição

Um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é um produto financeiro formado por um grupo de investidor que deseja investir no mercado imobiliário como edifícios comerciais, shoppings centers, hospitais, condomínios, etc

Índices de rentabilidade

Depende do ativo escolhido

Classificação de Risco

Alto

Público Alvo

Pessoas Físicas e Jurídicas

Valor Mínimo para investir

Depende do fundo

Valor Máximo para investir

Não se aplica

Emissor

Instituição Financeira

Patrimônio Garantido

Não se aplica

Carência

Não se aplica

Tributação

20% incidentes sobre os ganhos na venda de cotas (calculado pela diferença entre o valor da venda e o custo de aquisição das cotas)

CONSULTAS, INFORMAÇÕES E TRANSAÇÕES

CENTRAL DE ATENDIMENTO

App Santander > Atendimento > fale com a gente;

Telefone: Capitais e regiões metropolitanas: 4004 3535; Demais Localidades: 0800 702 3535; e para pessoas com deficiência auditiva e de fala: 0800 723 5007 (das 9 às 18:30h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados).

SAC

Reclamações, cancelamentos e informações: 0800 762 7777; para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 771 0401; No exterior, ligue a cobrar para: +55 11 3012 3336 (atendimento 24h por dia, todos os dias).

OUVIDORIA

Se não ficar satisfeito com a solução apresentada: 0800 726 0322 (de segunda a sexta-feira, das 8h às 22h, e aos sábados, das 9h às 14h, exceto feriado. Atende também pessoas com deficiência auditiva e de fala no 0800 771 0301.

Material Publicitário

Para mais informações, acesse: www.b3.com.br > Produtos e Serviços > Negociação > Renda variável > Fundos de Investimentos > FII.

Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. O preenchimento do formulário API - Análise de Perfil Santander é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir.

O Santander não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Para maiores informações sobre produtos, tabelas de custos operacionais e política de cobrança, favor acessar o nosso site: www.santandercorretora.com.br.

O INVESTIMENTO EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - (FGC).

v. 17.11.2023



www.santandercorretora.com.br