

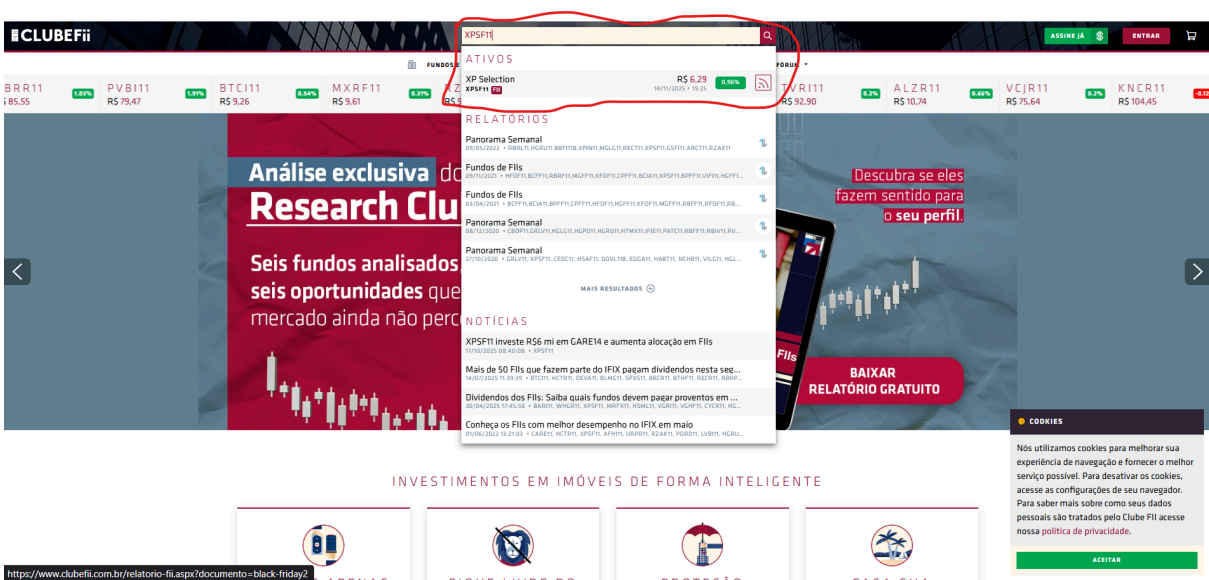
Esse documento mostra como replicar a coleta de dados sobre o mercado de FIIs entre 2020 a 2024 usando dados públicos de plataformas especializadas.

Dados sobre emissões

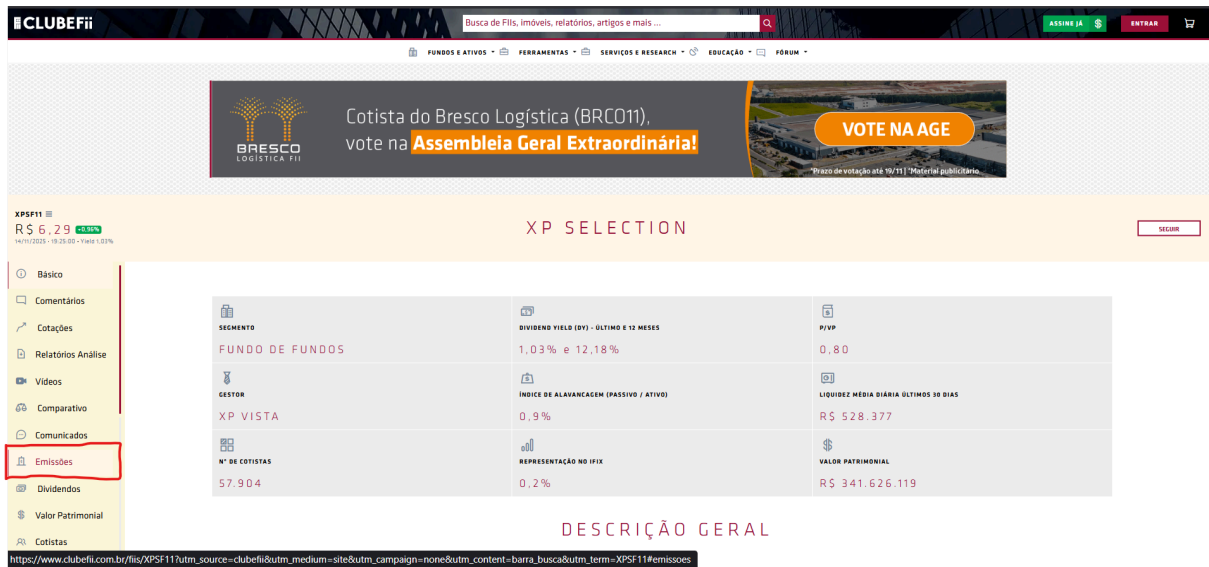
Fonte: Clube FII (<https://www.clubefii.com.br/>) e Funds Explorer (<https://www.fundsexplorer.com.br/>)

Colunas mapeadas: Ticker, Possui_Taxa_Performance, Emissao_abaixo_VP, Emissao

1 Passo: pesquisa do ticker no site clube fii



2 Passo: na página do fundo, selecionar aba “emissões” no menu lateral esquerdo



3 Passo: coletar histórico de emissão do fundo, com custo unitário e VPA na data de emissão.

XP SELECTION
OFERTA EM ANDAMENTO

IPO

OFERTAS PASSADAS FOLLOW ON

Nº	CÓDIGO DO FUNDO	NOME DO FUNDO	VALOR TOTAL DA OFERTA	QTDE COTAS	COTAÇÃO ATUAL	CUSTO UNITÁRIO	DIFERENÇA	VPA NA DATA DA EMISSÃO	INÍCIO DO PERÍODO DE RESERVA	FINAL DO PERÍODO DE RESERVA	PROPORÇÃO
2º	XPSF11	XP Selection	R\$ 300.000.000,00	3.000.000	R\$ 6,29	R\$ 100,00	-483,81%	R\$ 13,41	27/12/2019	27/01/2020	100%
3º	XPSF11	XP Selection	R\$ 100.000.026,39	1126.507	R\$ 6,29	R\$ 92,00	-1362,86%	R\$ 9,96	23/10/2020	13/11/2020	100%

4 Passo: no menu da página inicial do fundsexplorer, selecionar a parte de emissões e IPOs

fundsexplorer FIIS FERRAMENTAS DESTAQUES NOTÍCIAS GRATUITO

Encontre o Fundo ideal para o seu objetivo!

Procure por um ticker ou nome

Sugestões de Fundos:

☒ SNAG11 ☒ SNCI11

EMISSIONS AND IPOs

Cotações Hoje

Maiores Altas

DEVA11 R\$ 24,00 4,30%
DEVANT RECEBÍVEIS...

KNIP11 R\$ 87,49 2,39%
KINEA ÍNDICE DE PREÇOS

CPSH11 R\$ 10,80 2,08%
SPRINGS AAA FDO DE INV...

TOPP11 R\$ 68,79 1,11%
FII TOPP

VGR11 R\$ 7,71 0,77%
VALORA RENDA IMOB FUNDO...

WHGR11 R\$ 8,74 0,46%
WHG REAL ESTATE FUNDO D...

Fundos sugeridos

SNAG11 LIQUIDEZ
R\$ 10,00 13,00%
cotação Dividend Yield (12M)

SNFF11 PVP
R\$ 73,00 12,00%
cotação Dividend Yield (12M)

SNCI11 RENTABILIDADE

Rendimentos

Busque por fundo imobiliário


HDEL11 30.12.2025 R\$ 11,60
FII HEDGE DV

TJKB11 27.12.2025 R\$ 3,27
FII TJK REND

BCIA11 28.11.2025 R\$ 0,86
BRADESCO CARTEIRA

<https://www.fundsexplorer.com.br/#>

5 passo: procurar na página pelo ticker de interesse

 fundsexplorer FII'S FERRAMENTAS DESTAQUES NOTÍCIAS GRATUITO ENTRAR CRIAR CONTA

Home > Emissões

Emissões, Subscrições e IPOs de FIIs

Veja abaixo as principais informações das Emissões e IPOs de Fundos Imobiliários. Clique no ícone ao lado do ticker para mais informações. Você também pode usar os filtros para buscar exatamente o que deseja.

EMISSIONES E IPOs DE FIIS (910) CALENDÁRIO

XPSF11

Todas as Etapas (4/4)

Todas as Ofertas (2/2)

Ticker	Preço (R\$) Desconto	Data-base	Fator de proporção	Periodo de preferência	Periodo de sobras	Periodo público	Análises				
XPSF11	92,00	21.10.20	33,62%	23.10.20	05.11.20	10.11.20	13.11.20	Não há	Não há		
3ª emissão	-93,18										

6 Passo: coletar dados sobre o histórico de emissões

EMISSIONES E IPOs DE FIIS (910) CALENDÁRIO

XPSF11

Todas as Etapas (4/4)

Todas as Ofertas (2/2)

Ticker	Preço (R\$) Desconto	Data-base	Fator de proporção	Periodo de preferência	Periodo de sobras	Periodo público	Análises				
XPSF11	92,00	21.10.20	33,62%	23.10.20	05.11.20	10.11.20	13.11.20	Não há	Não há		
3ª emissão	-93,18										
XPSF11	100,00	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há	27.12.20	27.01.20			
2ª emissão	-93,73										

7 Passo: clicar no ticker do fundo e ser direcionado para a página do fundo, dentro da página do fundo, descer até chegar na parte de informações básicas, lá terá a parte de taxa de administração:

Informações Básicas do XPSF11

Razão Social XP SELECTION FDO DE FUNDOS INV IMOB - FII	CNPJ 30.983.020/0001-90	Nome Pregão FII XP SELEC
Público alvo Investidores em Geral	Segmento Fundo de Fundos	Segmento ANBIMA Outros
Cotas emitidas 43.302.140	Número de cotistas 57.904	Valor inicial da cota (IPO) 100,00
Tipo de gestão Ativa	Prazo de duração Indeterminado	Registro na CVM 10/07/2019
Tipo ANBIMA Títulos e Valores Mobiliários	Taxa de administração 1,00 % a.a	Taxa de performance 20,00 % a.a

ACESSO RÁPIDO ▾

Dados sobre idade

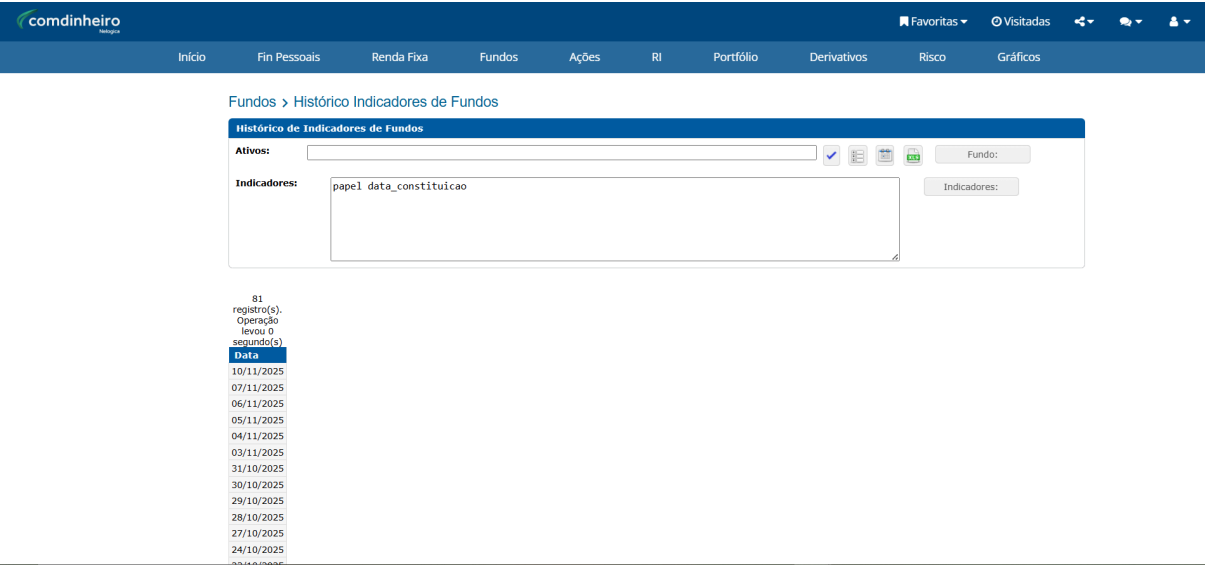
Fonte: Comdinheiro (<https://www.comdinheiro.com.br/>)

Colunas mapeadas: Idade

1 Passo: no menu na aba de fundos, selecionar Histórico de Indicadores Fundos

The screenshot displays the Comdinheiro website interface. The top navigation bar includes links for 'Início', 'Fin Pessoais', 'Renda Fixa', 'Fundos', 'Ações', 'RI', 'Portfólio', 'Derivativos', 'Risco', and 'Gráficos'. The 'Fundos' menu is expanded, showing various options such as 'Fundos', 'Lâminas do Fundo', 'Abrir Carteira', 'Balancete', 'Perfil Mensal', 'Captações e Resgates', 'Comparação de Fundos', 'Quotistas', 'Histórico de Indicadores Fundos' (highlighted), 'Documentos', and 'Meu Relatório de Fundos'. The 'Histórico de Indicadores Fundos' option is selected, and a sub-menu is visible on the right side of the page, listing various indicators and reports like 'Ranking de Fundos', 'Fund Screener', 'Análise Comparativa', 'Efeito Taxa Adm', 'Meu Disclaimer', 'Processos SUSEP', 'Central de Atualizações', and 'Relatório EFPC'. The bottom of the page shows a URL bar with a complex query string.

2 Passo: inserir o CNPJ do fundo e coletar as variáveis papel e data constituição



Dados sobre Proventos e Vacância

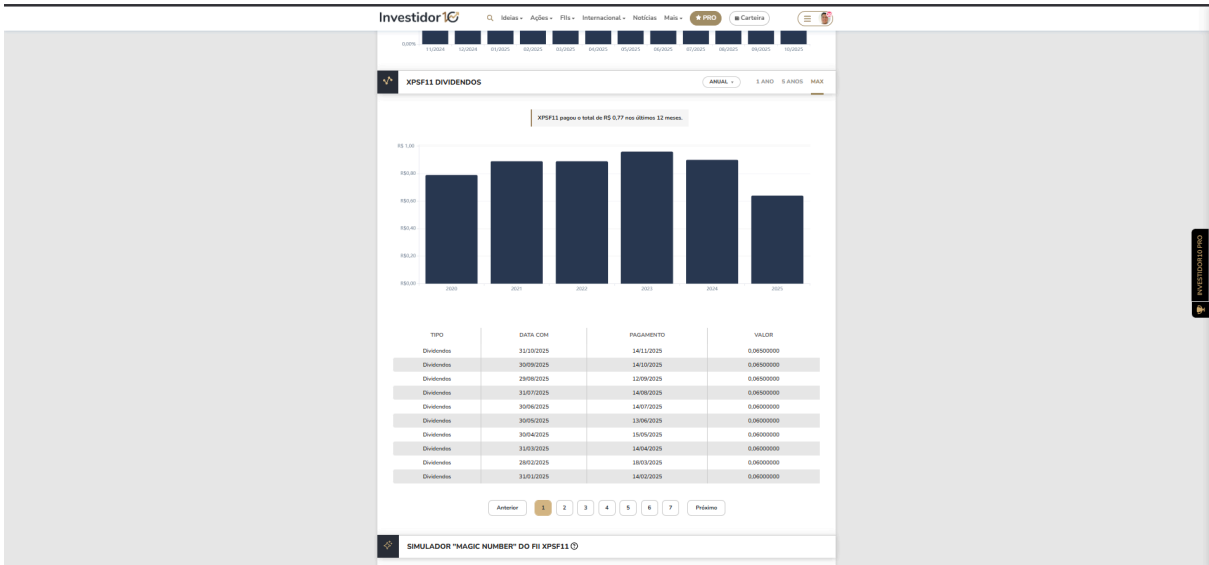
Fonte: Investidor10 (<https://investidor10.com.br/>)

Colunas mapeadas: Proventos, Vacancia

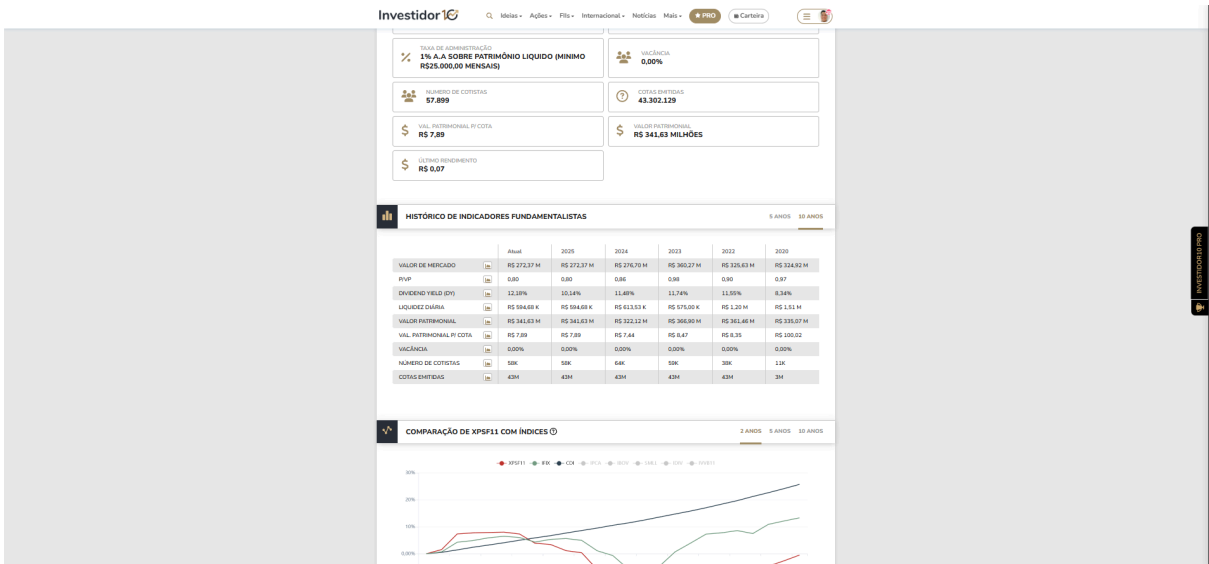
1 Passo: Pesquisar fundo na tela inicial



2 Passo: Na página do site descer até a parte de dividendos do fundo (coleta dos números)



3 Passo: Encontrar o dado de vacância no histórico de indicadores fundamentalistas



Fórmula do P_Fim =

`index(QUERY(GOOGLEFINANCE($A3;"price";DATE($B3;1;1);DATE($B3;12;31));"SELECT Col2 ORDER BY Col1 DESC LIMIT 1");2;1)`

	A	B	D	E	T
1	Ticker	Ano	P_inicio	P_fim	
2	AFHI11	2021	R\$ 92,6	R\$ 94,5	
3	AFHI11	2022	R\$ 94,9	R\$ 93,6	
4	AFHI11	2023	R\$ 93,8	R\$ 98,8	
5	AFHI11	2024	R\$ 98,6	R\$ 90,4	
6	AIEC11	2020	R\$ 95,5	R\$ 95,0	
7	AIEC11	2021	R\$ 94,8	R\$ 73,5	
8	AIEC11	2022	R\$ 75,5	R\$ 69,5	
9	AIEC11	2023	R\$ 67,2	R\$ 57,5	
10	AIEC11	2024	R\$ 57,1	R\$ 47,1	
11	AJFI11	2024	R\$ 9,7	R\$ 7,5	

2 Passo calcular liquidez através de volume negociado e preço:

`=Average(QUERY(GOOGLEFINANCE(B3;"all";DATE(C3;1;1);DATE(C3;12;31));"SELECT Col5*Col6"))`

3 Passo cálculo da volatilidade pela fórmula:

`=STDEVA(QUERY(QUERY(HSTACK(QUERY(GOOGLEFINANCE(B8;"Price";DATE(C8;1;1);DATE(C8;12;31));"SELECT Col2 OFFSET 1";0);QUERY(GOOGLEFINANCE(B8;"Price";DATE(C8;1;1);DATE(C8;12;31));"SELECT Col2";0));"SELECT * OFFSET 1");"SELECT ((Col1/Col2)-1"))*SQRT(252)`

Dados CVM

Os seguintes dados foram extraídos das APIs públicas da CVM (vide código em anexo no projeto) e depois tratados em planilha.

Colunas mapeadas: MarketCap, Taxa_Adm, Segmento_Atuação, Qtd_Ativos, Alavancagem

Cálculos Próprios

Os seguintes dados foram calculados pelo autor segundo fórmula e métodos explicados na metodologia do trabalho.

Colunas mapeadas: Ano, Retorno_Cota, Retorno_Proventos, Retorno_Total