



Peguntas e Respostas

Módulo 5

Aula 3

Composição

**MINHA CARTEIRA
NÚMERO U M**
Mé Poupe !

Aula 3 - Composição

Quais são as despesas de um FII?

Os FIIs possuem diversas despesas inerentes ao funcionamento do fundo, que são descontadas diretamente do seu patrimônio.

- a) Taxa de administração e de performance (desempenho): A remuneração do administrador do fundo (taxa de administração) é devidamente detalhada no regulamento do fundo e poderá incluir uma parcela variável (taxa de performance ou de desempenho) calculada a partir do desempenho do fundo, comparada à um benchmark previamente estipulado no mesmo regulamento. Toda vez que a rentabilidade do fundo for superior a esse benchmark, o administrador é recompensado com o acréscimo da taxa de desempenho à sua remuneração mensal.
- b) Encargos: A relação de encargos que podem ser debitados do patrimônio do FII pode ser encontrada no artigo 47 da Instrução CVM 472/08. Qualquer outra despesa não discriminada nesse artigo ficará a cargo do administrador. São exemplos de despesas que são debitadas do patrimônio do FII: impostos; despesas com o auditor independente; despesas com a contratação do formador de mercado; gastos com o registro para negociação das cotas em bolsa de valores; comissões pagas sobre compras e vendas de bens do FII; gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; encargos inerentes a imóveis vagos, entre outras.

Descontadas todas essas despesas, temos o Lucro Líquido, cujo valor é 95% distribuído aos cotistas, por semestre.

MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Mé Poupe !

Por que pagar ágio ao comprar cotas de um FII?

Muitos investidores aceitam pagar ágio, visando à capacidade do Gestor de alocar os recursos do FII em ativos com boas perspectivas de valorização ao longo dos anos, junto com a isenção de tributação sobre os dividendos, potencializando seus ganhos. No caso de fundos de tijolos, contribui para isso a visão da escassez de determinados ativos no mercado, que contribui para o aumento dos aluguéis.

O que são FIIs mono-mono?

Fundos conhecidos como mono-mono são aqueles que possuem apenas 1 imóvel no patrimônio e apenas um inquilino. São fundos com alto risco de vacância e de crédito, uma vez que, se o inquilino não pagar o aluguel ou desocupar o imóvel, isso compromete todo o rendimento do fundo.

O que são FIIs multi-mono?

Fundos conhecidos como multi-mono são aqueles que possuem mais de 1 imóvel no patrimônio e apenas um inquilino alugando todos os imóveis. São fundos com alto risco de vacância e de crédito, uma vez que, se o inquilino não pagar os aluguéis ou desocupar os imóveis, isso compromete todo o rendimento do fundo.

Mé Poupe !



MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

O que são FII's mono-multi?

Fundos conhecidos como mono-multi são aqueles que possuem apenas 1 imóvel no patrimônio, mas com vários inquilinos. São fundos com risco de vacância e de crédito amenizados pela diversidade de inquilinos. Em sua maioria, são fundos de shopping ou de centros logísticos.

O que são FII's multi-multi?

Fundos conhecidos como multi-multi são aqueles que possuem mais de 1 imóvel no patrimônio e que são alugados para vários inquilinos. São fundos com risco de vacância e de crédito amenizados pela diversidade de inquilinos e que possuem, em geral, uma melhor diversificação geográfica.

Um FII pode ter mais de um tipo de ativo em carteira?

FII's conhecidos como híbridos possuem diversos tipos de ativos compondo seu patrimônio, como papéis, imóveis e cotas de outros Fundos.

Por que devemos nos preocupar com a localização de um imóvel de um FII?

Para os FII's de tijolo e os de desenvolvimento, a localização dos imóveis é de suma importância para a capacidade locatícia do imóvel. Um exemplo disso são os Centros Logísticos próximos a grandes centros urbanos ou ligados a grandes rotas de distribuição, interligados com ferrovias, portos, aeroportos e eixos viários. Eles possuem maior procura no mercado e são mais valorizados que galpões isolados em cidades pequenas.

Me Poupe !



MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

Por que o FII de Desenvolvimento é mais arriscado?

O risco de crédito em fundos de desenvolvimento é acompanhado de perto pelos investidores, uma vez que os valores investidos nos empreendimentos podem não gerar os ganhos esperados e que pode ocorrer inadimplência no pagamento dos financiamentos.

O que são FIIs alavancados?

Teoricamente, um FII não pode se alavancar com empréstimos, mas existem formas de um FII se alavancar para a compra de imóveis.

Uma das formas de alavancagem é a compra parcelada de imóveis, em que o fundo já desfruta dos aluguéis antes do pagamento total do ativo.

Uma outra forma de alavancagem é a venda de CRIIs do fluxo de caixa de aluguéis, recebendo à vista os aluguéis futuros do imóveis adquirido.

Para identificar se um FII está alavancado ou não, basta olhar os itens 15 e 18 do Informe Mensal Estruturado.

O que são FIIs High Yield?

FIIs High Yield são aqueles que investem em CRIIs que oferecem retornos mais altos que a média do mercado. Esses ativos são emitidos por instituições menos consolidadas e com altos índices de endividamento. São também fundos com alto risco de crédito.

Me Poupe !



MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Mé Poupe !

O que são FIIs High Grade?

FII's High Grade são aqueles que investem em CRI's emitidos por instituições mais consolidadas e oferecem retornos menores.

Mé Poupe !

UM



Até a próxima aula!

MINHA CARTEIRA
NÚMERO U M
Me Poupe !