



# Perguntas e Respostas

## Módulo 5

### Aula 3

#### Composição

# MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me 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

Me 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 FIs 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 FIs 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.

# MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

## O que são FIs 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 FIs 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 FI pode ter mais de um tipo de ativo em carteira?

FIs 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 FI?

Para os FIs 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.

# 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 CRIs 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 CRIs 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.

# MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

## O que são FIs High Grade?

FIs High Grade são aqueles que investem em CRIs emitidos por instituições mais consolidadas e oferecem retornos menores.



**Até a próxima aula!**

MINHA CARTEIRA  
**NÚMERO UM**  
Me Poupe !