

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

COMPOSIÇÃO

1

Conteúdo desta aula:

-  Recapitulando a aula anterior
-  Composição
-  Resumo

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

2

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição



COMPOSIÇÃO

3

Prof. Eduardo Mira

Composição

Fundo Imobiliário



Dinheiro
em caixa

Reserva de
capital aplicada
em renda fixa

Ativos

Imóveis

Recebíveis

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

4

Composição

Dinheiro em caixa + Ativos - Despesas =



Patrimônio
líquido

VP

P/VP

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3
Composição

5

Composição

Exemplo:

| | |
|---------------------------|------------|
| Preço da cota na bolsa | R\$ 120,00 |
| Valor patrimonial da cota | R\$100,00 |

$$P/VP = \frac{120}{100} = 1,20$$

20% de ágio

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

6

Exemplo - FII Logístico/Industrial

Tipologia



Região



Ramo de Atividade



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

7

Exemplo - Fundo “Mono-Mono”

Ativo Imobiliário

Macaé, RJ
The Corporate



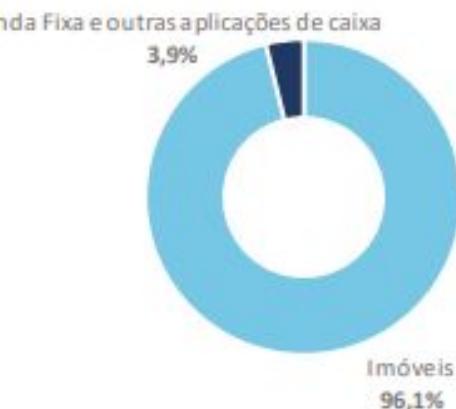
Fonte: Atlantes

Av. Prefeito Aristeu Ferreira da
Silva, 370

Bairro: Novo Cavaleiros
Área construída*: 19.664,23 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%

*Área bruta locável do contrato
de locação

Investimento por classe de ativo (% de ativos)



Fonte: XP Asset

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3 Composição

8

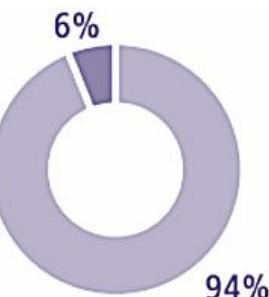
Prof. Eduardo Mira

Exemplo - FII de Papel

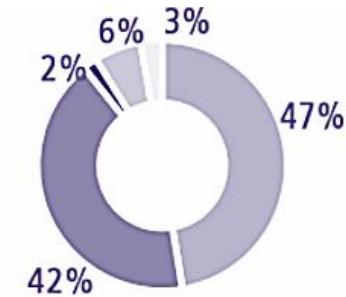
Taxa Média



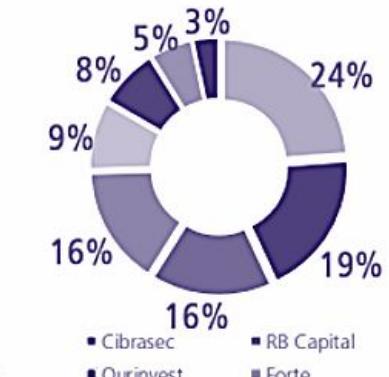
Região



Indexador



Securitizadora



Tipo de Operação



3,99
anos
de prazo médio

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

9

Exemplo - FII de Papel

Composição da Carteira

| Ativo | Código | Emissor | Emissão / Série | Risco da Operação | Indexador | Tx. Aquisição (a.a.) | Data de Vencimento | % da Carteira Investida | Valor (R\$) |
|-------------------------|------------|------------|-----------------|-------------------|-----------|----------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| Mauá | 18F0922803 | Apice | 1/143* | Residencial | IGPM | 7,50% | 25/06/25 | 3,80% | 9.240.796 |
| Mega Moda | 16G0500404 | Apice | 1/74* | Shopping | IPCA | 9,32% | 17/07/24 | 3,62% | 8.800.016 |
| Shopping Limeira | 15L0542353 | Apice | 1/22* | Shopping | IPCA | 9,67% | 07/12/27 | 3,27% | 7.556.490 |
| Creditas | 18F0879525 | Apice | 1/149* | Residencial | IPCA | 8,51% | 29/11/32 | 2,80% | 6.903.212 |
| Montanini | 16L0152594 | Apice | 1/983* | Loteamento | IGPM | 11,00% | 16/07/31 | 0,47% | 1.133.401 |
| Petrobras Macaé | 140121166 | Bangui | 1/18* | Corporativo | IGPM | 7,30% | 20/10/23 | 2,60% | 6.311.260 |
| Antangueira | 13L0034539 | Bangui | 1/11* | Corporativo | IGPM | 8,65% | 15/09/28 | 1,35% | 3.282.093 |
| Pulverizado 156 | 10D0018560 | Brazilian | 1/156* | Residencial | IGPM | 7,30% | 13/12/39 | 1,12% | 1.646.781 |
| Pulverizado 259 | 11I0019326 | Brazilian | 1/259* | Residencial | IGPM | 8,70% | 20/09/31 | 0,21% | 498.651 |
| Pulverizado 269 | 11K0018241 | Brazilian | 1/269* | Residencial | IGPM | 8,00% | 20/11/41 | 0,04% | 102.389 |
| Pulverizado 180 | 10I0020427 | Brazilian | 1/180* | Residencial | IGPM | 8,03% | 20/08/40 | 0,01% | 24.726 |
| Pulverizado 157 (Sub) | 10D0018564 | Brazilian | 1/157* | Residencial | IGPM | 12,00% | 13/12/39 | 0,54% | - |
| Canopus PPP | 18J0698011 | Cibrasec | 2/303* | Corporativo | IPCA | 9,00% | 15/05/28 | 8,63% | 20.987.780 |
| Rizzo 2 | 15F0717310 | Cibrasec | 2/255* | Loteamento | IGPM | 10,50% | 04/05/27 | 3,51% | 8.529.097 |
| Grupo CEM | 17I0152208 | Cibrasec | 2/290* | Loteamento | IGPM | 10,00% | 28/04/28 | 2,87% | 6.362.886 |
| Rizzo | 13C0037023 | Cibrasec | 2/208* | Loteamento | IGPM | 9,00% | 20/07/24 | 1,97% | 4.780.866 |
| Máxima | 13C0038450 | Cibrasec | 2/192* | Residencial | IGPM | 6,50% | 22/07/23 | 0,23% | 549.319 |
| My Mabu I - Sénior | 18L1365601 | Forte | 1/185* | Fractional | IGPM | 13,68% | 20/08/23 | 3,85% | 9.314.926 |
| Valle Loteamento | 16K0862724 | Forte | 1/19* | Loteamento | IPCA | 12,00% | 20/11/26 | 1,07% | 2.590.428 |
| Diálogo II | 18C0804313 | Geia | 4/106* | Residencial | IGPM | 6,10% | 10/07/26 | 5,68% | 13.798.778 |
| Ultra II | 19D0682432 | Geia | 4/111* | Corporativo | IGPM | 6,34% | 20/04/31 | 5,17% | 12.564.782 |
| Ultra I | 17K0216759 | Geia | 4/100* | Corporativo | IGPM | 6,75% | 20/04/31 | 3,53% | 8.593.054 |
| Shopping Valparaiso | 13D0463613 | Geia | 4/952* | Shopping | CDI + | 2,00% | 14/07/23 | 2,06% | 5.007.623 |
| THCM | 15F0599984 | Geia | 4/73* | Loteamento | IGPM | 10,50% | 14/11/27 | 1,87% | 4.535.582 |
| Shopping Bahia | 10G0033154 | Geia | 4/77* | Shopping | IGP-DI | 7,13% | 10/05/25 | 1,83% | 4.448.556 |
| Lagoa Serena | 12F0022143 | Geia | 4/39* | Loteamento | IGPM | 8,00% | 20/12/21 | 0,74% | 1.797.142 |
| GSP | 12E0035783 | Geia | 5/29* | Loteamento | IPCA | 10,00% | 25/10/21 | 0,48% | 1.162.684 |
| General Shopping II | 12L0023446 | Habitasec | 1/20* | Shopping | IPCA | 6,95% | 10/12/24 | 1,65% | 4.013.044 |
| Mamoré | 16F0242080 | Habitasec | 1/964* | Loteamento | IGPM | 12,00% | 15/07/24 | 1,33% | 3.239.276 |
| Urbplan III | 12F0028370 | Habitasec | 1/12* | Loteamento | IPCA | 8,75% | 15/10/22 | 3,13% | - |
| Dengo | 18J0831973 | Ourinvest | 1/14* | Corporativo | IPCA | 6,10% | 01/08/34 | 6,25% | 15.195.31 |
| Tecnisa Estoque | 17K0188743 | Ourinvest | 1/11* | Corporativo | CDI + | 2,30% | 25/05/23 | 0,72% | 1.743.069 |
| Rumo | 12H0020412 | RB Capital | 1/107* | Corporativo | IPCA | 6,30% | 20/06/27 | 3,02% | 7.844.534 |
| Rede D'or | 16B0764930 | RB Capital | 1/122* | Corporativo | IPCA | 8,28% | 07/05/26 | 3,02% | 7.337.277 |
| BRMalls | 14C0067892 | RB Capital | 1/97* | Shopping | IPCA | 6,34% | 06/03/24 | 2,93% | 7.123.273 |
| Ascenty II | 18I0863006 | RB Capital | 1/187* | Corporativo | IPCA | 7,76% | 14/05/30 | 2,21% | 5.374.656 |
| BR Distribuidora II | 13H0094454 | RB Capital | 1/993* | Corporativo | IPCA | 6,46% | 15/12/23 | 1,24% | 3.010.375 |
| Rede D'or 3 | 16G1479395 | RB Capital | 1/109* | Corporativo | IPCA | 7,38% | 07/05/26 | 1,12% | 2.722.492 |
| BR Distribuidora I | 12J0037879 | RB Capital | 1/69* | Corporativo | IPCA | 5,08% | 15/04/31 | 0,62% | 1.503.840 |
| Shopping Lajeado | 13B0036712 | RB Capital | 1/86* | Shopping | IPCA | 6,50% | 15/02/23 | 0,29% | - |
| BRF | 16D0112504 | TRX | 1/14* | Corporativo | IGPM | 7,76% | 12/12/31 | 1,01% | 2.448.977 |
| Creditas II - Sénior | 18L1364767 | Vert | 5/1* | Residencial | IPCA | 7,47% | 15/02/34 | 1,13% | 2.754.051 |
| Caixa | CX | Itaú | | | CDI % | 84,00% | 01/01/25 | 4,39% | 10.679.227 |
| Caixa Compromissada CRI | CXII | Votorantim | | | CDI % | 85,00% | 09/12/19 | 1,71% | 4.165.652 |

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

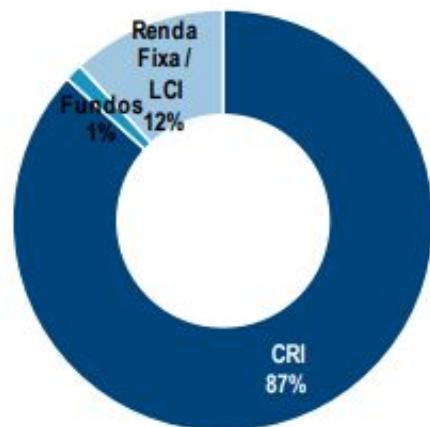
Composição

10

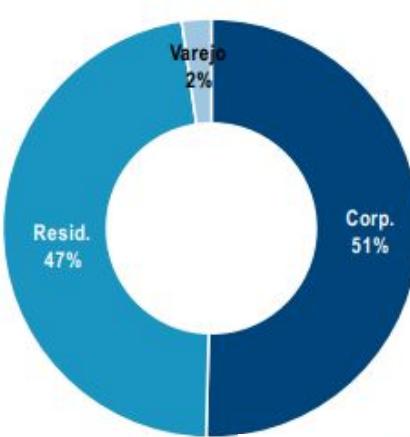
Prof. Eduardo Mira

Exemplo - FII de Papel

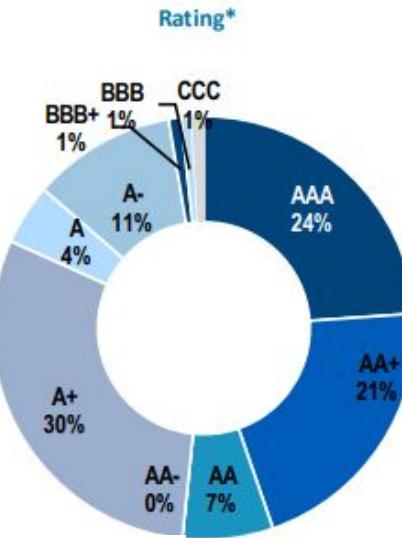
Alocação do Portfolio



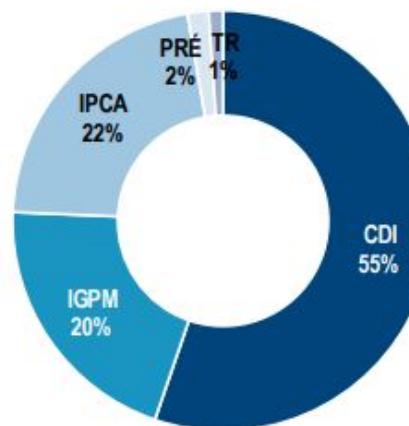
Setor



Rating*



Indexador



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

11

Prof. Eduardo Mira

Exemplo - Fundo de Desenvolvimento

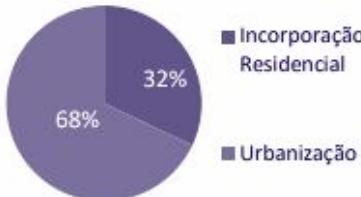
Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.

- ✓ 21 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 10 concluídos
- ✓ 5 em obras
- ✓ 5 em pré-lançamento
- ✓ 1 empresa loteadora

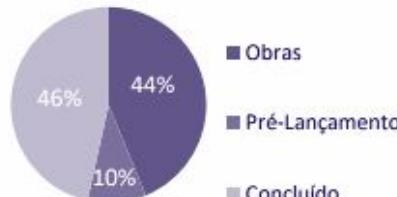


- ✓ 3 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 1 milhão de m² concluídos
- ✓ 923 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil

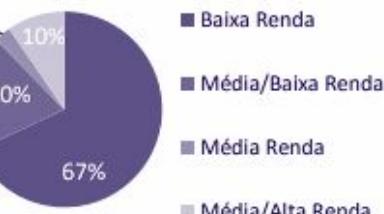
Classificação



Fases do desenvolvimento



Por Renda



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

12

Prof. Eduardo Mira

Exemplo - Composição de FII de Desenvolvimento

| Classificação | Ativo Imobiliário | Local | Fase | % do Patrimônio Líquido |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| Incorporação Residencial | Villa Bazzano | Ubatuba - SP | Concluído | 0,2% |
| Urbanização | Jardins da Serra | Maracanaú - CE | Concluído | 0,4% |
| Incorporação Residencial | Villa Ferrara | Ubatuba - SP | Concluído | 0,8% |
| Urbanização | Residencial Campo Verde | Iracemápolis - SP | Concluído | 6,1% |
| Urbanização | Luar de Lagarto | Lagarto - SE | Concluído | 3,5% |
| Incorporação Residencial | Way Parque das Nações | Santo André - SP | Concluído | 1,8% |
| Urbanização | Luar de Estância | Estância - SE | Concluído | 4,1% |
| Urbanização | Luar de Camaçari | Camaçari - BA | Concluído | 6,8% |
| Urbanização | Luar do Campestre | Patos - PB | Concluído | 5,9% |
| Urbanização | Terras da Estância | Paulínia - SP | Concluído | 17,5% |
| Urbanização | Luar de Canaã | Caruarú - PE | Obras | 3,1% |
| Urbanização | Luar de Arapiraca II | Arapiraca - AL | Obras | 3,2% |
| Incorporação Residencial | Villa Monreale | Ubatuba - SP | Obras | 1,7% |
| Incorporação Residencial | MaxHaus Santos | Santos - SP | Obras | 9,5% |
| Incorporação Residencial | Golden Boituva | Boituva - SP | Obras | 8,5% |
| Urbanização | Dona Amélia | Campinas - SP | Pré-lançamento | 2,7% |
| Urbanização | Damha Fit | Uberaba - MG | Pré-lançamento | 0,3% |
| Urbanização | Jardins de Tarsila | Campinas - SP | Pré-lançamento | 1,6% |
| Urbanização | Descampado | Campinas - SP | Pré-lançamento | 3,8% |
| Incorporação Residencial | Lauro de Freitas | São Paulo - SP | Pré-lançamento | 1,2% |
| Urbanização | Nova Colorado S.A. | Região Nordeste | Concluídos ² | 16,5% |

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3
Composição

13

Prof. Eduardo Mira

Exemplo - Composição de FII de Desenvolvimento

| Classificação | Ativo Imobiliário | Local | Fase | % do Patrimônio Líquido |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| Incorporação Residencial | Villa Bazzano | Ubatuba - SP | Concluído | 0,2% |
| Urbanização | Jardins da Serra | Maracanaú - CE | Concluído | 0,4% |
| Incorporação Residencial | Villa Ferrara | Ubatuba - SP | Concluído | 0,8% |
| Urbanização | Residencial Campo Verde | Iracemápolis - SP | Concluído | 6,1% |
| Urbanização | Luar de Lagarto | Lagarto - SE | Concluído | 3,5% |
| Incorporação Residencial | Way Parque das Nações | Santo André - SP | Concluído | 1,8% |
| Urbanização | Luar de Estância | Estância - SE | Concluído | 4,1% |
| Urbanização | Luar de Camaçari | Camaçari - BA | Concluído | 6,8% |
| Urbanização | Luar do Campestre | Patos - PB | Concluído | 5,9% |
| Urbanização | Terras da Estância | Paulínia - SP | Concluído | 17,5% |
| Urbanização | Luar de Canaã | Caruarú - PE | Obras | 3,1% |
| Urbanização | Luar de Arapiraca II | Arapiraca - AL | Obras | 3,2% |
| Incorporação Residencial | Villa Monreale | Ubatuba - SP | Obras | 1,7% |
| Incorporação Residencial | MaxHaus Santos | Santos - SP | Obras | 9,5% |
| Incorporação Residencial | Golden Boituva | Boituva - SP | Obras | 8,5% |
| Urbanização | Dona Amélia | Campinas - SP | Pré-lançamento | 2,7% |
| Urbanização | Damha Fit | Uberaba - MG | Pré-lançamento | 0,3% |
| Urbanização | Jardins de Tarsila | Campinas - SP | Pré-lançamento | 1,6% |
| Urbanização | Descampado | Campinas - SP | Pré-lançamento | 3,8% |
| Incorporação Residencial | Lauro de Freitas | São Paulo - SP | Pré-lançamento | 1,2% |
| Urbanização | Nova Colorado S.A. | Região Nordeste | Concluídos ² | 16,5% |



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

14

Prof. Eduardo Mira

Exemplo - Composição de FII de Desenvolvimento

Evolução das Obras

| Ativo Imobiliário | 4T16 | 1T17 | 2T17 | 3T17 | 4T17 | 1T18 | 2T18 | 3T18 | 4T18 | 1T19 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Villa Bazzano | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Jardins da Serra | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Villa Ferrara | - | - | - | - | - | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Res. Campo Verde | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Luar de Lagarto | - | - | - | - | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Way Pq. Das Nações | 57% | 71% | 84% | 92% | 98% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Luar de Estância | - | - | - | - | 93% | 95% | 99% | 100% | 100% | 100% |
| Luar de Camaçari | - | - | - | - | 86% | 90% | 99% | 100% | 100% | 100% |
| Luar do Campestre | - | - | - | - | - | - | 96% | 100% | 100% | 100% |
| Villa Monreale | - | - | - | - | - | 60% | 74% | 81% | 85% | 91% |
| Terras da Estância | 24% | 28% | 32% | 36% | 40% | 53% | 76% | 90% | 98% | 100% |
| MaxHaus Santos | 0% | 0% | 2% | 6% | 14% | 20% | 28% | 36% | 56% | 69% |
| Luar de Arapiraca II | - | - | - | - | - | - | 80% | 85% | 98% | 99% |
| Luar de Canaã | - | - | - | - | - | - | 85% | 87% | 98% | 99% |
| Dona Amélia | - | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Damha Fit | - | - | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Jardins de Tarsila | - | - | - | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Golden Boituva | - | - | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 4% | 6% |
| Descampado | - | - | - | - | - | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Nova Colorado S.A. | - | - | - | - | - | - | - | 95% | 96% | 98% |
| Lauro de Freitas | - | - | - | - | - | - | - | 0% | 0% | 0% |

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

15

Exemplo - Composição de FII de Desenvolvimento

Fluxos Realizados e Estimados (R\$)

As tabelas abaixo mostram os fluxos dos ativos imobiliários consolidados realizados e estimados.

| Fluxo Ativos | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | TOTAL |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Villa di Capri | -0,89 | 0,46 | 0,31 | 0,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,42 |
| Vanguard | -0,84 | 1,07 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,23 |
| MaxHaus Santos | -3,27 | -1,08 | 0,00 | 0,00 | -2,06 | -10,21 | -5,25 | 35,27 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13,40 |
| Way Pq. das Nações | -0,02 | -0,94 | -2,08 | -2,16 | -3,20 | 7,73 | 4,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3,53 |
| Jardins da Serra | -2,89 | 0,68 | 0,83 | 0,77 | 0,71 | 0,59 | 1,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,78 |
| Campo Verde | 0,00 | -3,00 | -1,50 | -4,64 | 1,98 | 1,68 | 2,01 | 2,40 | 2,74 | 3,02 | 3,08 | 3,15 | 3,18 | 3,06 | 0,64 | 0,00 | 17,80 |
| Jazigos Terra Santa | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -5,04 | 6,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,42 |
| Villa Bazzano | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1,37 | 0,61 | 0,58 | 0,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,50 |
| Terras da Estância | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -4,65 | -15,04 | -7,08 | 3,70 | 6,40 | 7,82 | 8,07 | 8,32 | 8,64 | 8,98 | 9,34 | 9,49 | 2,48 | 46,47 |
| Dona Amélia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -5,21 | -0,16 | -0,73 | -7,23 | 4,87 | 11,14 | 15,08 | 5,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23,32 |
| Golden Boituva | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -5,24 | -6,55 | 7,87 | 1,98 | 4,10 | 6,48 | 5,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13,66 |
| Jardins de Tarsila | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -3,01 | -0,05 | -0,80 | -8,58 | 4,14 | 6,79 | 11,93 | 3,08 | 1,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 14,99 |
| Descampado | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,03 | -7,60 | -0,60 | -11,45 | 8,17 | 18,80 | 20,12 | 1,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 28,98 |
| Damha Fit Uberaba | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,68 | 0,00 | -0,26 | -6,84 | -11,20 | -2,75 | 7,21 | 8,56 | 9,26 | 9,84 | 10,49 | 44,06 | 67,70 |
| Luares (6 Projetos) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -15,00 | -21,35 | 10,73 | 12,40 | 13,37 | 14,52 | 15,24 | 9,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 38,91 |
| Villa Ferrara | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1,18 | 1,01 | 0,67 | 0,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,67 |
| Villa Monreale | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -3,02 | 3,94 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,92 |
| Lauro de Freitas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -2,35 | -0,40 | -0,58 | -1,93 | 1,06 | 3,97 | 5,59 | 2,27 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7,63 |
| Nova Colorado S.A. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -25,00 | 0,00 | 5,90 | 5,76 | 9,23 | 12,47 | 17,38 | 11,62 | 11,43 | 13,07 | 14,05 | 75,92 |
| Mérito Realty | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,17 | -0,09 | 0,07 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,15 |
| Total Fluxo Ativos | -7,93 | -2,80 | -2,45 | -16,55 | -39,55 | -74,06 | 27,27 | 30,34 | 37,99 | 76,35 | 102,45 | 62,54 | 36,80 | 33,68 | 33,70 | 60,59 | 358,39 |
| Investimentos | -9,85 | -5,01 | -3,59 | -20,09 | -50,10 | -98,99 | -8,03 | -34,68 | -13,13 | -2,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -246,23 |
| Recebimentos | 1,93 | 2,21 | 1,14 | 3,54 | 10,56 | 24,93 | 35,30 | 65,02 | 51,12 | 79,10 | 102,45 | 62,54 | 36,80 | 33,68 | 33,70 | 60,59 | 604,62 |

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

16

Prof. Eduardo Mira

Exemplo - Composição de FOF

Objetivo do Fundo

Gerar renda mensal através de alocações em uma carteira diversificada de fundos imobiliários, bem como gerar ganhos de capital.

Patrimônio líquido¹

R\$ 145.933.954,22

Número de cotistas

1.149

Valor patrimonial da cota

Posição em 31/07/19

R\$ 110,73

Valor de mercado da cota

Fechamento em 31/07/19

R\$ 113,25

Taxa de administração e gestão²

0,92% a.a.

Taxa de performance³

20% do que exceder a variação do IFIX⁴

Inicio do fundo

03/09/2018

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

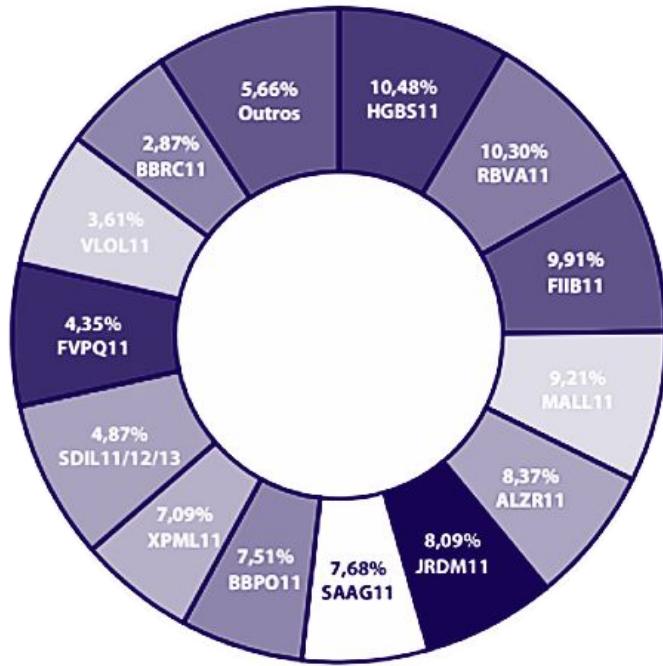
Administrador

Intrag DTVM Ltda.

**MÓDULO 5****Fundos Imobiliários****AULA 3**
Composição

17

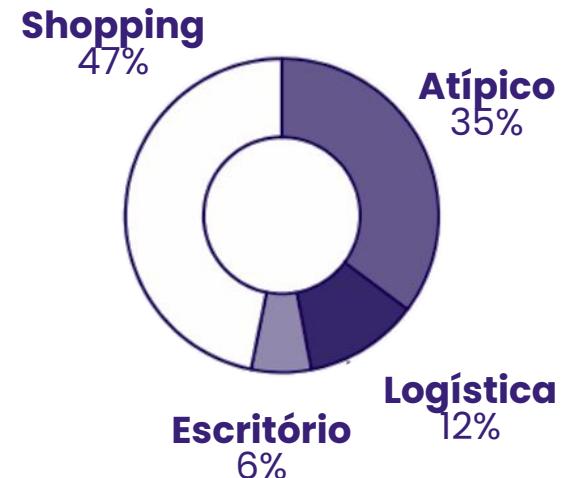
Exemplo – Composição de FOF



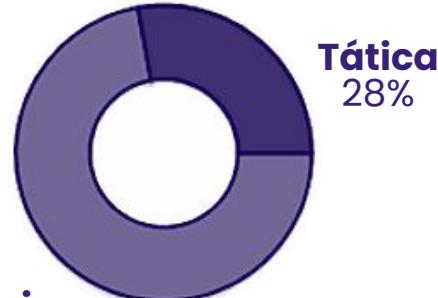
Por tipo de ativo



Por categoria



Por estratégia



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

18

Exemplo - Composição de FOF

Composição do Rendimento

No mês, o rendimento foi de **R\$ 0,54/cota** a ser distribuído em 14/08.

O rendimento é composto por dividendos de FII's da carteira, receita financeira e resultado da alienação de cotas, deduzidos das despesas do Fundo e poderá sofrer variações pela exposição em FII's de Shopping, onde existe sazonalidade dos rendimentos ao longo do ano.



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

19

Exemplo - Composição de FOF

Rentabilidade

Rentabilidade mensal do Fundo considerando a distribuição de rendimento e tomando como base investidores hipotéticos que tenham participado na 1º Emissão pela respectiva cota média.

| Valores de Referência no Mês | | | 1ª Emissão R\$ 100,89 | |
|------------------------------|------------------|----------------------|--------------------------|-----------|
| Competência | Dividendos (R\$) | Taxa DI ⁸ | Renda Distribuída | % Taxa DI |
| jul-19 | 0,54 | 0,48% | 0,54% | 110,91% |
| jun-19 | 0,68 | 0,40% | 0,67% | 169,14% |
| mai-19 | 0,56 | 0,46% | 0,56% | 120,26% |
| abr-19 | 0,52 | 0,44% | 0,52% | 117,00% |
| mar-19 | 0,46 | 0,40% | 0,46% | 114,42% |
| fev-19 | 0,58 | 0,42% | 0,57% | 137,04% |
| jan-19 | 0,46 | 0,46% | 0,46% | 98,78% |

MÓDULO 5

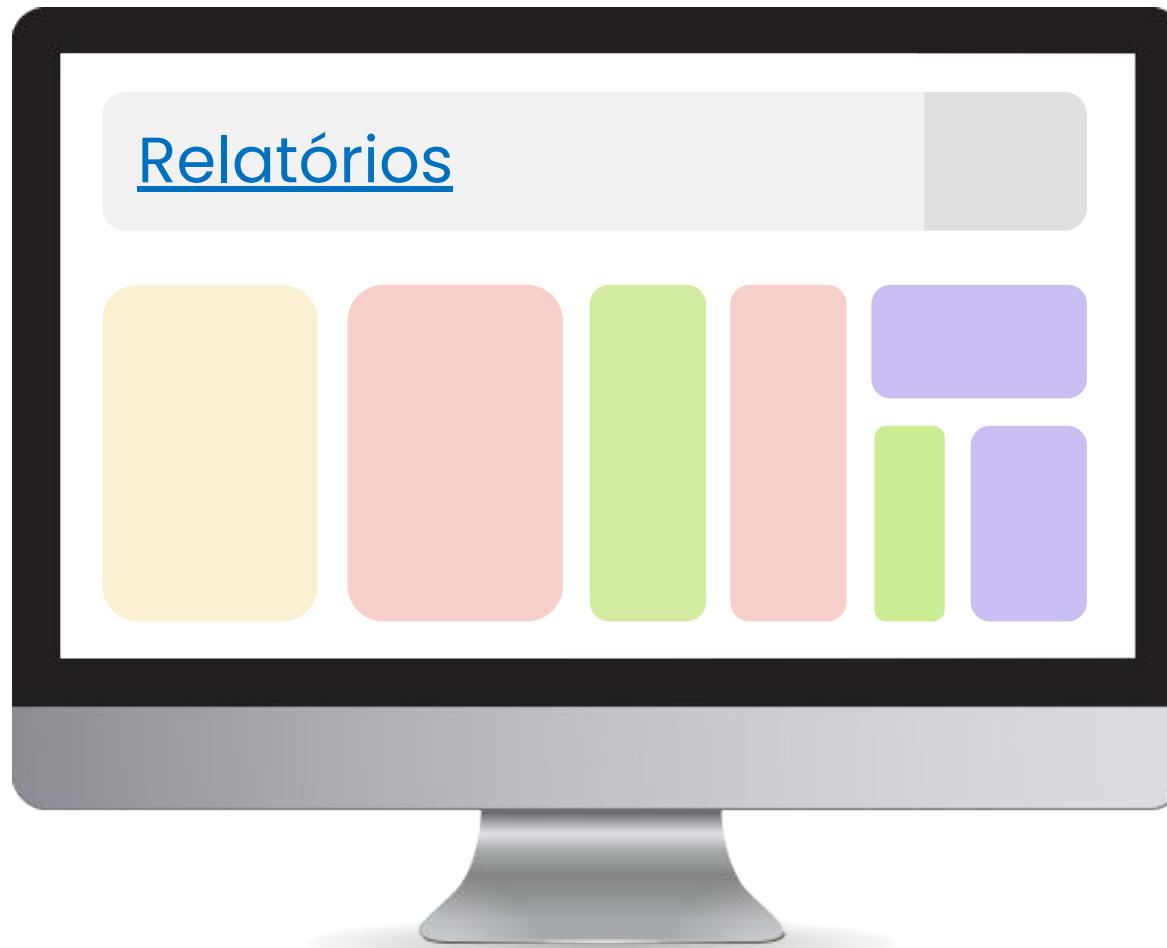
Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

20

ATIVIDADE



MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

21

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição



RESUMO

22

Nesta aula nós vimos:



Composição

MÓDULO 5

Fundos Imobiliários

AULA 3

Composição

23

MINHA CARTEIRA
NÚMERO ÚM
Me Poupe !

OBRIGADO!

24