



INVESTIDOR
DE VERDADE

MÓDULO 05

FUNDAMENTOS DOS FIIs - GESTÃO

CAMADA DO CONFORTO

5.4 FUNDAMENTOS DOS FIIS - GESTÃO

QUEM

Quem toma as decisões por trás do FII é a gestão.

GESTÃO PROFISSIONAL



IMÓVEIS



Compra/Venda



FII




CRITÉRIOS PARA ANALISAR A GESTÃO DE UM FII:

- Tempo de listagem
- Administrador
- Taxas



TEMPO DE LISTAGEM

CRITÉRIOS DE ANÁLISE:

- Menos de 3 anos 
- Entre 3 e 5 anos 
- De 5 ou mais anos 

GESTÃO

- Administrador é responsável pelo funcionamento do FII;
- Gestor é quem administra a carteira de investimentos do FII.

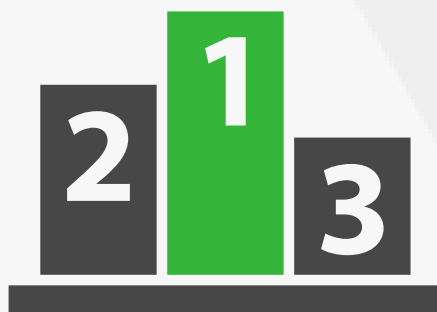
CRITÉRIOS PARA IDENTIFICAR UM BOM ADMINISTRADOR

- Histórico dos outros FIIs já listados (analisar qualidade e quantidade)
- Credibilidade da instituição

RANKING DOS MELHORES ADMINISTRADORES

Essa informação pode se alterar ao longo do tempo.

Para isso, há um arquivo atualizado na descrição desta aula. Basta fazer o download e acompanhar o ranking dos melhores administradores.



TAXAS



Existem duas taxas nos FIIs:

- Administração: É cobrada sobre o valor total;
- Performance: É cobrada sobre o excedente do benchmark.

TIPOS DE GESTÃO


- Passiva: Os critérios do regulamento já predefinem quais serão os movimentos dentro do fundo;
- Ativa: Um gestor ativamente toma as decisões.
- Diferenças:
 - Objetivo
 - Flexibilidade
 - Escala
 - **Taxas**


TAXAS PARA FIIS DE PAPEL

- Administração: Próximo de 1% a.a. 
- Performance: Inexistente
- Administração: Muito superior a 1% a.a. 
- Performance: Qualquer valor




TAXAS PARA FIIS DE TIJOLO GESTÃO PASSIVA


- Administração: Próximo de 0,2% a.a. 
- Performance: Inexistente

- Administração: Muito superior a 0,2% a.a. 
- Performance: Qualquer valor

TAXAS PARA FIIS DE TIJOLO GESTÃO ATIVA

- Administração: Próxima de 2% a.a.
- Performance: Até 20% a.a. 

Com benchmark IPCA+X%, somente em FIIs com ótimos resultados.





- Administração: Muito superior a 2% a.a. 
- Performance: Maior que 20% a.a.

Com benchmark fraco ou FIIs sem histórico de resultado.



RESUMO - AULA 5.4



IPO 	5 anos ou mais	Entre 3 e 5 anos	Menos de 3 anos
Taxa FII Papel 	Adm: 1% Perf.: -	-	Adm: >>1% Perf.: qualquer
Taxa FII Tijolo gestão passiva 	Adm: 0,2% Perf.: -	-	Adm: >>0,2% Perf.: qualquer
Taxa FII Tijolo gestão ativa 	Adm: 2% Perf.: 20%	-	Adm: >>2% Perf.: bench fraco

Administrador:  Conforme Ranking

Escala: Classificatório


- CRITÉRIOS PARA ENCONTRAR BONS FIIS, EM RELAÇÃO À GESTÃO:
 - SELECIONAR FIIS QUE TENHAM O ADMINISTRADOR NO RANKING IDV;
 - E QUE TENHAM AS TAXAS DE ACORDO COM O TIPO DE GESTÃO.


RESUMO - GERAL


FUNDAMENTOS DOS FIIS - METODOLOGIA DE VERDADE:


 Tipos de FIIs


 Segmento

 Escala

 Vacância

 Imóveis

 Inquilinos

 Administrador

 Taxas

 IPO