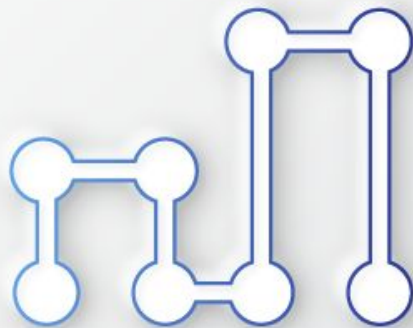




## Como Investir em Fundos Imobiliários

### Aula 3.1

*Qual é o meu risco e  
qual a renda passiva  
vou ter HOJE?*



# O que veremos nessa aula?



# O que veremos nessa aula?

1. O histórico dos FIs, sua liquidez e risco

# O que veremos nessa aula?

1. O histórico dos FIIs, sua liquidez e risco
2. Taxas e exclusividades de FIIs

# O que veremos nessa aula?

1. O histórico dos FIIs, sua liquidez e risco
2. Taxas e exclusividades de FIIs
3. Como entender qual será a RENDA PASSIVA gerada pela sua carteira



# 1. FIs no passado, liquidez e risco



# 1. FIs no passado, liquidez e risco

1. Não existiam 15 FIs em jan/2005!

# 1. FIs no passado, liquidez e risco

1. Não existiam 15 FIs em jan/2005!
2. Mais de 15 FIs com liquidez consistente apenas em 2010!

# 1. FIs no passado, liquidez e risco

1. Não existiam 15 FIs em jan/2005!
2. Mais de 15 FIs com liquidez consistente apenas em 2010!
3. Liquidez aceitável? Apenas em 2013

# 1. FIs no passado, liquidez e risco

Backtest: o melhor jeito de provar uma estratégia de investimentos.

## 2. Taxas e exclusividades de FIs



## 2. Taxas e exclusividades de FIs

- Taxa de administração

## 2. Taxas e exclusividades de FIs

- Taxa de administração
- Taxa de performance

## 2. Taxas e exclusividades de FIs

**Art. 21** - Pela prestação dos serviços de administração, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Taxa de administração (HGBS11):

- % do valor de mercado



## 2. Taxas e exclusividades de FIIs

### CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

**Artigo 9º** - A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,383% (trezentos e oitenta e três milésimos por cento), à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

Taxa de administração (ALMI11):

- % do valor patrimonial

## 2. Taxas e exclusividades de FIs

### DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

**Art. 16** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) quantia equivalente a 9% (nove por cento) ao mês, calculados sobre o valor da receita do **FUNDO**, observando-se o valor mínimo mensal de R\$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais), que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-M/FGV") ou na menor periodicidade prevista em lei, e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**; e (b) o valor equivalente até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

**Parágrafo 1º** - O valor da remuneração acima mencionada não poderá superar o limite de 0,1% (um décimo por cento) do valor total das cotas emitidas, salvo quando este não respeitar o limite mínimo estipulado no caput do artigo 16.

Taxa de administração (FLRP11):

- 9% da receita + % do valor patrimonial/mercado



7.6. Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder o Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será paga ao Gestor, conforme definição de “Va” abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pelo Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações ou pagamentos. A Taxa de Performance será calculada semestralmente para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 0,20 * [Va * (\Sigma i \text{ Corrigido} - \Sigma p \text{ Corrigido})]$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que foi distribuído aos Cotistas no semestre;

$\Sigma i$  Corrigido = variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento de cada cota, ou seja, quociente calculado entre o valor total distribuído aos cotistas no semestre, previsto no Regulamento do Fundo, e o valor unitário por cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, valor esse que será corrigido mensalmente pelo Benchmark calculado semestralmente, ou seja, do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance (ou seja, no último dia do semestre em questão).

$\Sigma p$  Corrigido = variação percentual acumulada do Benchmark (IPCA+6%a.a) calculada semestralmente, ou seja, do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance (ou seja, no último dia do semestre em questão).

Lucas Alexandre Fell - lucasafell@gmail.com - CPF: 028.749.070-06

## Taxa de performance (XPML11)

- 20% do que exceder o benchmark (IPCA+6% a.a.)

## 2. Taxas e exclusividades de FIs



## 2. Taxas e exclusividades de FIs

- FIs exclusivos para Investidores Qualificados (IQ)

# 3. Estimativa de recebimento

Planilha:

Módulo 3 | Aula 3.1 - Estimativa de recebimento de proventos

# Resumo da aula 3.1:

Nessa aula:

1. FIIs são recentes...
2. ... e por causa disso, o backtest da estratégia começa apenas em 2013
3. FIIs são fundos, e fundos cobram taxas



# Próximos passos:

- Como era o mercado de FIIs antes do IFIX?

Até logo!

