



# **Perguntas e Respostas**

## **Módulo 5**

Aula 6

Valuation de FII de Tijolo

# MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

## Aula 6 - Valuation de FII de Tijolo

### Onde encontro a taxa do tesouro IPCA?

No site do tesouro direto (<https://www.tesourodireto.com.br/titulos/precos-e-taxas.htm>).

|                    |   |              |           |              |            |        |
|--------------------|---|--------------|-----------|--------------|------------|--------|
| TESOURO IPCA+ 2035 | ? | IPCA + 5,12% | R\$ 36,11 | R\$ 1.935,97 | 15/05/2035 | Simule |
| TESOURO IPCA+ 2045 | ? | IPCA + 5,12% | R\$ 35,39 | R\$ 1.176,65 | 15/05/2045 | Simule |

Escolhendo entre o Tesouro IPCA+ 2035 ou IPCA+2045, basta pegar a porcentagem que está na segunda coluna. No caso, escolhendo o IPCA+2045, a taxa a ser usada na planilha será de 5,12%

### Onde encontro a taxa de crescimento de um FII?

A taxa de crescimento dos dividendos de um FII está relacionada ao reajuste aplicado em seus contratos. Portanto, um FII com a maioria dos contratos reajustado pelo IPCA ou pelo IGPM terá como expectativa de crescimento dos seus dividendos os percentuais desses índices.

### O que é taxa de crescimento perpétuo?

É a taxa fixa considerada para o crescimento constante dos dividendos de determinado FII. Desse modo, podemos montar cenários para 10, 20 ou 3

# MINHA CARTEIRA NÚMERO UM

Me Poupe !

## Como estipulo o prêmio de risco do cap rate de um FII?

Como dito em aula, costumamos atribuir percentuais para cada tipo de ativo, dependendo do risco envolvido em cada setor e em cada fundo individualmente.

Exemplo:

- 2% para fundos de Shoppings;
- 4% para fundos de Lajes;
- 3% para fundos logísticos e industriais;
- 5% para fundos de desenvolvimento;

Esses percentuais são atribuídos para cada setor, podendo ser modificados se o fator de risco do FII for maior que do seus pares, como no caso de fundos mono-mono ou multi-mono.

## Sempre vou usar 10 anos para fazer o valuation de um FII de tijolo?

Como consideramos sempre o investimento em FIIs para longo prazo, o mais comum é utilizar o recebimento dos dividendos dos próximos 10 anos, trazidos ao valor presente, para determinar o valuation do fundo.



**Até a próxima aula!**

MINHA CARTEIRA  
**NÚMERO UM**  
Me Poupe!