

# Fundos Imobiliários (FIIs)

Fundo de Investimento Imobiliário possibilita ao investidor aplicar recursos em empreendimentos imobiliários, tais como: construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos, ou investimentos em projetos, visando viabilizar o acesso à habitação e serviços urbanos, inclusive em áreas rurais, para posterior alienação, locação ou arrendamento. Nesse investimento, ao adquirir cotas do FII, o cotista torna-se dono de um ou mais imóveis juntamente com outros cotistas e passa a receber rendimentos pagos mensalmente ou semestralmente.

Os Fundos Imobiliários são administrados por instituições financeiras e são divididos em cotas, negociadas na Bolsa de Valores.



**Canais de negociação: Home Broker | Mesa de Operações | Boleta Rápida | AE Broadcast | Ágora Station**

Produto recomendado para investidores com perfil moderado, dinâmico ou arrojado



CONSERVADOR



MODERADO



DINÂMICO



ARROJADO

## Cota

As construtoras dos empreendimentos convertem os recursos aplicados em cotas, que correspondem proporcionalmente ao total investido. O valor da cota é calculado diariamente e o saldo do investidor é obtido multiplicando o número de cotas pelo seu valor no dia.

## Rendimentos

Pela regra, 95% do resultado líquido auferido, segundo o regime de caixa, pelo Fundo devem ser distribuídos ao cotista, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

## Regulamento e Prospecto

Todo cotista deve, antes de investir no fundo, ler atentamente o regulamento e prospecto dos fundos de investimento imobiliário, e estar atento as taxas, regras e condições de cada fundo.

## Legislação

As Instruções CVM nº 472/2008, 478/2009 e 516/2011 definem as regras de investimento em Fundos de Investimentos Imobiliários.

## Fatores de Risco

### Risco de crédito

É o risco associado ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte, de suas obrigações financeiras nos termos e prazos pactuados, gerando inadimplência ou atraso na liquidação de suas obrigações, resultando em perda financeira para a parte credora;

### Risco de liquidez

É o risco associado à possibilidade de o cliente não possuir recursos financeiros suficientes em uma data prevista para honrar seus compromissos, em razão de descasamentos entre fluxos de pagamentos e de recebimentos seja por:

- (a) Dificuldade em negociar rapidamente ativos ou posições que possua, por falta de preços ou de liquidez de mercado;
- (b) Dificuldade para obter funding ou financiamento de sua posição de caixa e com isso manter suas obrigações financeiras adimplentes;

Para ambos os casos, o cliente estará sujeito a perdas financeiras.

### Risco de mercado

É o risco associado à possibilidade de perda por oscilação nos preços de ativos diante das condições de mercado. Esse tipo de risco está relacionado às operações realizadas nos mercados de ações, câmbio, taxa de juros e commodities, que podem ser feitas diretamente através da compra e venda de ativos ou operações com derivativos, podendo resultar, inclusive, em perdas ao patrimônio do cliente.

Derivativos são instrumentos financeiros cujas características estão vinculadas a outros títulos, ativos, ou instrumentos que lhe servem de referência. Como exemplo, podem ser mencionados: opções sobre ações, contratos futuros sobre o dólar comercial, sobre o índice BM&FBOVESPA, sobre a taxa DI etc.

### Risco imobiliário

Redução da taxa de ocupação imobiliária e queda de preço dos imóveis.

**TRATA-SE DE UMA MODALIDADE DE INVESTIMENTO QUE NÃO CONTA COM A GARANTIA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC**

## Tributação

Existe isenção do Imposto de Renda para pessoas físicas dos rendimentos mensais distribuídos pelo fundo, desde que todos os enquadramentos sejam satisfeitos:

- (i) Cotista possuir menos de 10% do total das cotas emitidas do fundo;
- (ii) Fundo deve ser negociado da Bolsa de Valores;
- (iii) Fundo deve possuir 50 ou mais cotistas; Já os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário ou na alienação das cotas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Os Day trades são contabilizados da mesma forma que operações comuns. Não há isenção para operações abaixo de R\$ 20.000,00, como no caso de ações.

## Custos

### **Corretagem - Ordens pelo Home Broker**

Ordens com validade de 30 dias terão a taxa cobrada para cada dia em que houver execução parcial. Nos casos de indisponibilidade do Home Broker por problemas técnicos, nossas Mesas de Operações estarão preparadas para receber as suas ordens. Nesses casos, será cobrada a mesma taxa de corretagem do Home Broker.

### **Corretagem - Ordens pela Mesa de Operações**

Nos casos de operações não adequadas às regras de risco da Ágora, caso seja necessária uma intervenção compulsória, será cobrada a corretagem da Mesa de Operações.

### **Emolumentos**

Os emolumentos são cobrados pela BM&FBOVESPA (Bolsa de Valores de São Paulo) por meio de taxa fixa para cada tipo de operação ou produto.

### **ISS (Imposto sobre serviços)**

A alíquota depende do município onde o serviço é prestado ao cliente.

### **Taxas de Custódia:**

#### **Manutenção de Conta de Custódia**

Toda conta com movimentação ou posição de ativos de renda variável terá a cobrança mensal da taxa de manutenção de conta de custódia. Caso o investidor realize pelo menos uma operação de compra ou venda no mês estará isento da taxa do mês em questão.

#### **Taxa sobre o Valor em Custódia**

Essa taxa é mensal e calculada, de forma regressiva e cumulativa, com base no valor da carteira do investidor no último dia útil de cada mês, de forma pro rata, de acordo com a tabela da BM&FBovespa. Há isenção de cobrança para posições de custódia até R\$ 300.000,00.

### **Taxa de Inatividade**

A Ágora irá enviar um comunicado no 20º mês sem custódia ou sem operações no mercado Bovespa, informando sobre essa inatividade da conta. Se não for realizada nenhuma operação no mercado Bovespa nos 2 meses seguintes, a Ágora irá desativar a conta para a realização de operações neste mercado ao final deste período. Para reativar a conta basta entrar em contato com a Central de Atendimento Ágora.

### **Taxas de Administração**

As taxas são cobradas para cobrir os custos de administração dos fundos de investimento. A rentabilidade apresentada já é líquida da taxa de administração, ou seja, embute todos os custos, com exceção do Imposto de Renda e IOF (quando aplicável).

### **Taxas de Saída e de Performance**

A taxa de saída (na venda das cotas) e de Performance (quando o rendimento do fundo supera o esperado) são opcionais de fundo para fundo. Assim, deve-se verificar o regulamento de cada fundo para confirmar se estas taxas estão presentes ou não.

## Informações Importantes

Alguns investimentos no mercado financeiro são considerados de risco e podem acarretar em perdas patrimoniais. A Corretora não se responsabiliza por eventuais prejuízos que o cliente venha a sofrer em virtude da realização de operações. O cliente deve avaliar o risco das mesmas e a compatibilidade de o seu perfil de investidor antes da execução de cada operação.

Para operar produtos que não foram apresentados na sua Cesta Recomendada, será necessária a confirmação de pleno conhecimento dos riscos envolvidos nessas operações através de assinatura de Termo de Ciência de Riscos (físico ou eletrônico). Caso queira realizar diversas operações com o mesmo produto, você poderá incluí-lo em sua cesta operacional, assinando o termo e marcando “quero incluir o produto em minha cesta”. Para uma operação específica com o produto, basta assinar o documento e marcar a opção “não incluir o produto em minha cesta”.

A corretagem nas ordens realizadas pela Mesa de Operações, por telefone, será variável de 0,5% sobre o valor financeiro envolvido mais uma taxa fixa de R\$ 25,21 (a taxa fixa será cobrada somente na primeira operação do dia, por tipo de mercado: ações, opções, etc.), respeitando o valor mínimo de R\$ 40,00 sobre o total do dia. Nos casos de operações não adequadas às regras de risco da Ágora, caso seja necessária uma intervenção compulsória, será cobrada a corretagem padrão da Mesa de Operações.

Todas as operações estão sujeitas a análise de risco da corretora.

ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO



A Ágora é certificada pelo Programa de Qualificação Operacional (PQO) da BM&FBOVESPA. Os selos atestam a qualidade dos serviços prestados pela corretora, capacitando-a e fortalecendo a instituição como empresa e como indústria de intermediação.