



Votorantim
Wealth Management

Fundos Imobiliários

Dezembro de 2014.

Mercado de Fundos Imobiliários

Fundos de Investimentos Imobiliários

Tipos de Fundos de Investimento Imobiliários

Fundo Imobiliário de Renda

Objetivo:

Geração de renda mensal (annuity/previdência)

Carteira Básica:

Imóveis prontos – performados
Lajes Corp, Shoppings, Ag.
Bancárias, Varejo, Logística

Custo de Oportunidade do Investidor:

Carteira própria de imóveis

Riscos Principais:

Mercado (valor dos aluguéis)
Risco de crédito (locatários)
Custos de condomínio
Vacância / inadimplência

Fundo Imobiliário de Incorporação

Objetivo:

Ganho de capital

Carteira Básica:

Imóveis em desenvolvimento não-performados:
Incorporação Residencial/
Comercial

Custo de Oportunidade do Investidor:

Private Equity / RV
(Ações)

Riscos Principais:

Desempenho de mercado
Execução do Business Plan
Repasse
Custos de Obra

Fundo Imobiliário de Renda Fixa

Objetivo:

Preservação de capital

Carteira Básica:

CRIs e LCIs

Custo de Oportunidade do Investidor:

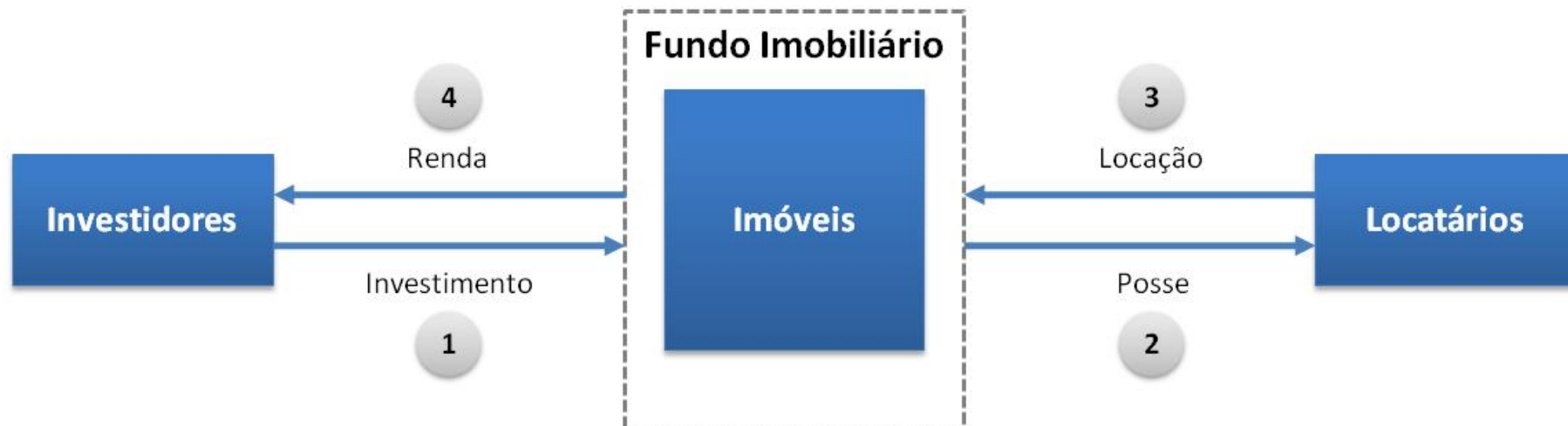
Outros investimentos de RF isentos de IR

Riscos Principais:

Risco de crédito / default
Capacidade de alocação
Pgto de IR do caixa do FII
Desenquadramento

Fundos de Investimentos Imobiliários

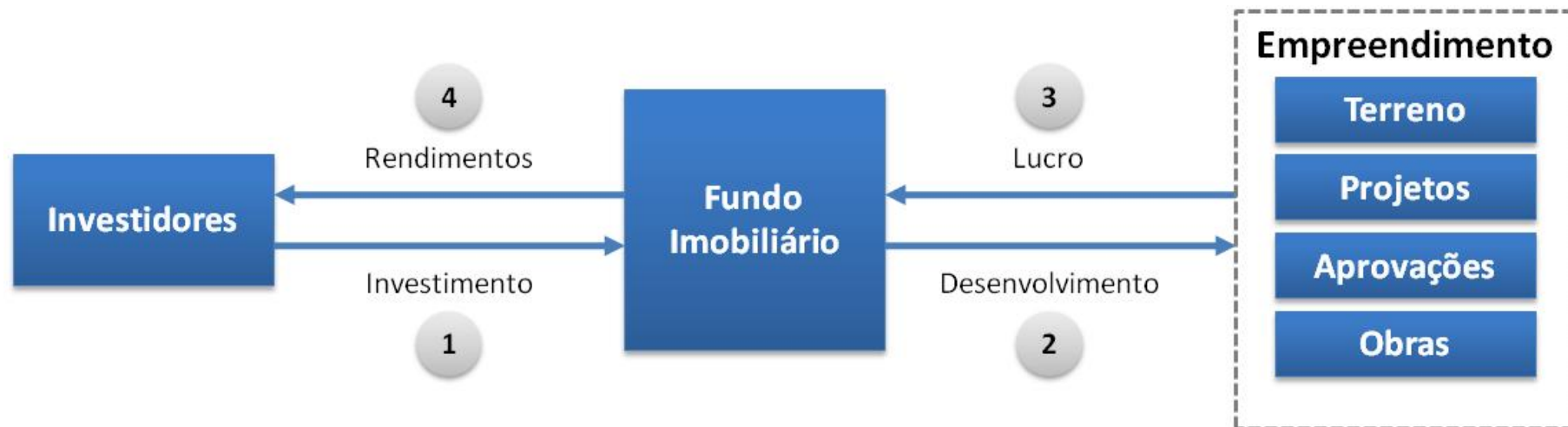
FII de Renda



- 1 - Os investidores compram cotas do Fundo Imobiliário.
- 2 - O Fundo Imobiliário que detém o imóvel assina o contrato de locação com o locatário, entregando-lhe a posse.
- 3 - O locatário paga o preço, de acordo com os termos do contrato de locação.
- 4 - Após o débito das despesas, o Administrador faz a distribuição dos rendimentos aos investidores.

Fundos de Investimentos Imobiliários

FII de Incorporação



1 - Os investidores compram cotas do Fundo Imobiliário.

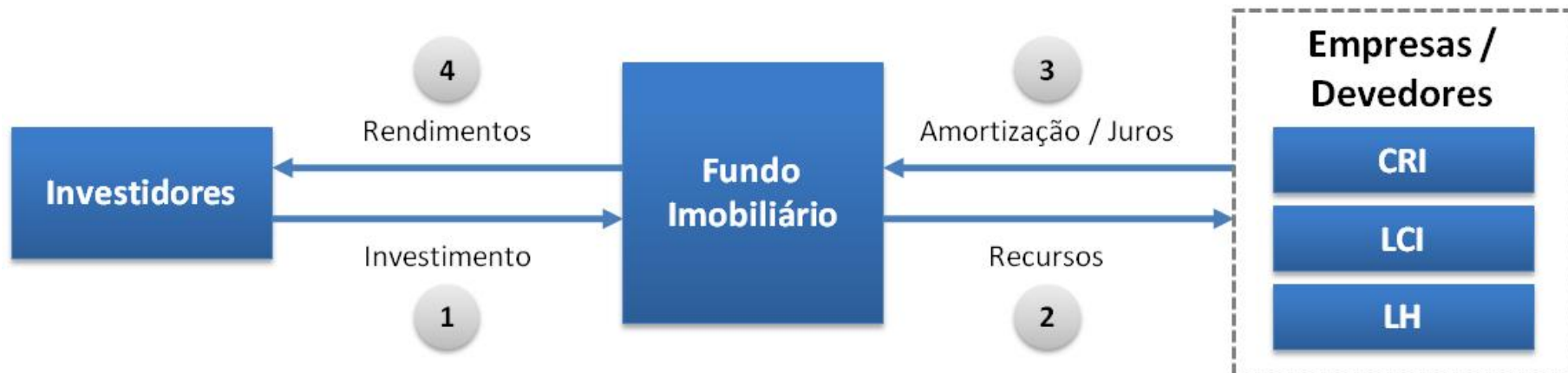
2 - O Fundo Imobiliário faz o desenvolvimento do imóvel por meio da aquisição dos terrenos, pagamento dos projetos, outorgas e obras.

3 - Com a venda do imóvel, o Fundo Imobiliário apura o lucro.

4 - Após o débito das despesas, o Administrador faz a distribuição dos rendimentos aos investidores.

Fundos de Investimentos Imobiliários

FII de Renda Fixa



1 - Os investidores compram cotas do Fundo Imobiliário.

2 - O Fundo Imobiliário adquire ativos financeiros imobiliários emitidos por instituições financeiras e empresas ("Devedores"), representando suas respectivas dívidas, por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, entre outros.

3 - Nas respectivas datas, os Devedores fazem os pagamentos das amortizações do principal de suas dívidas e dos juros correspondentes.

4 - Após o débito das despesas, o Administrador faz a distribuição dos rendimentos aos investidores.

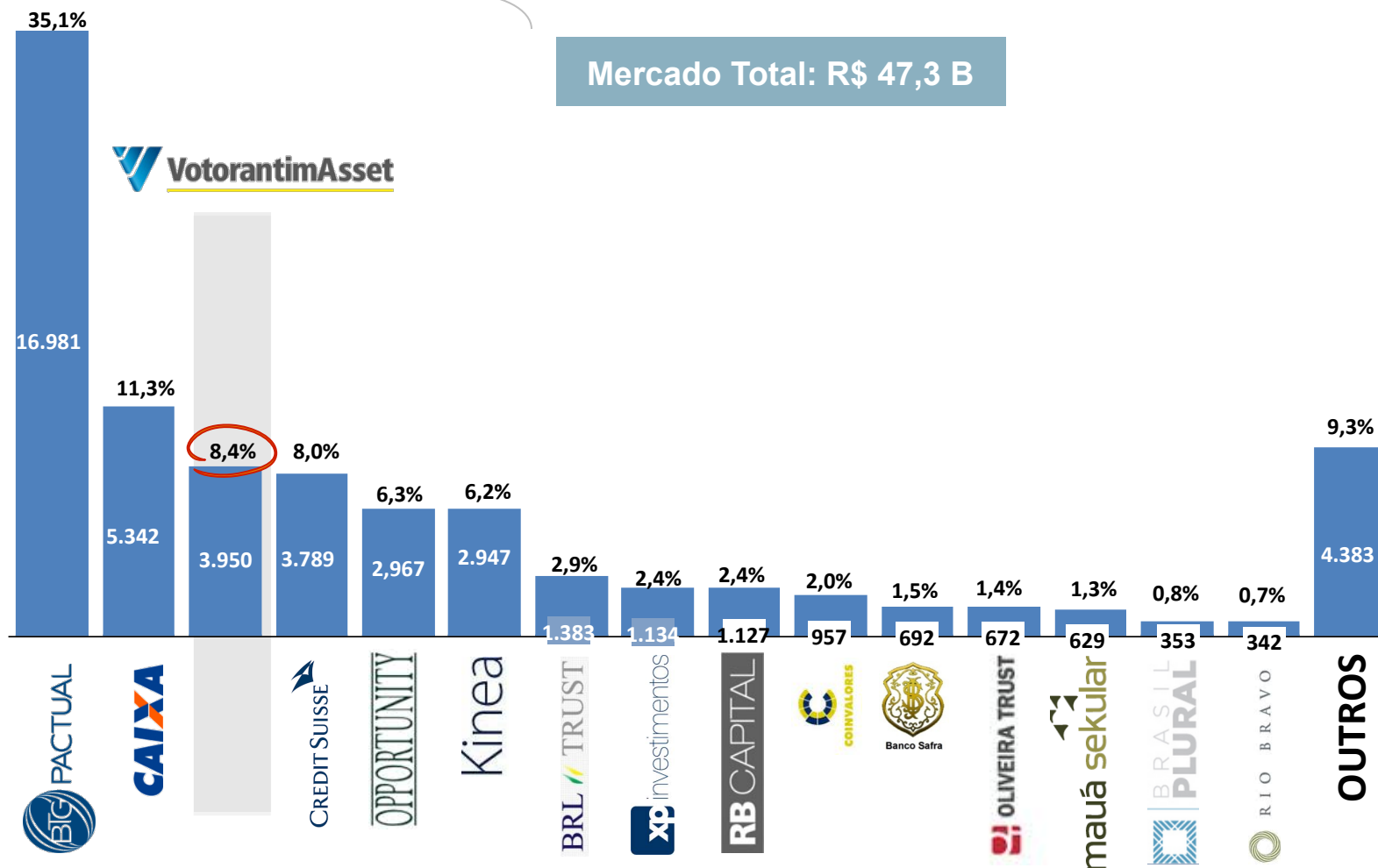
Fundos de Investimentos Imobiliários

Ranking de Gestores

Valores em R\$ M

75%

Mercado Total: R\$ 47,3 B



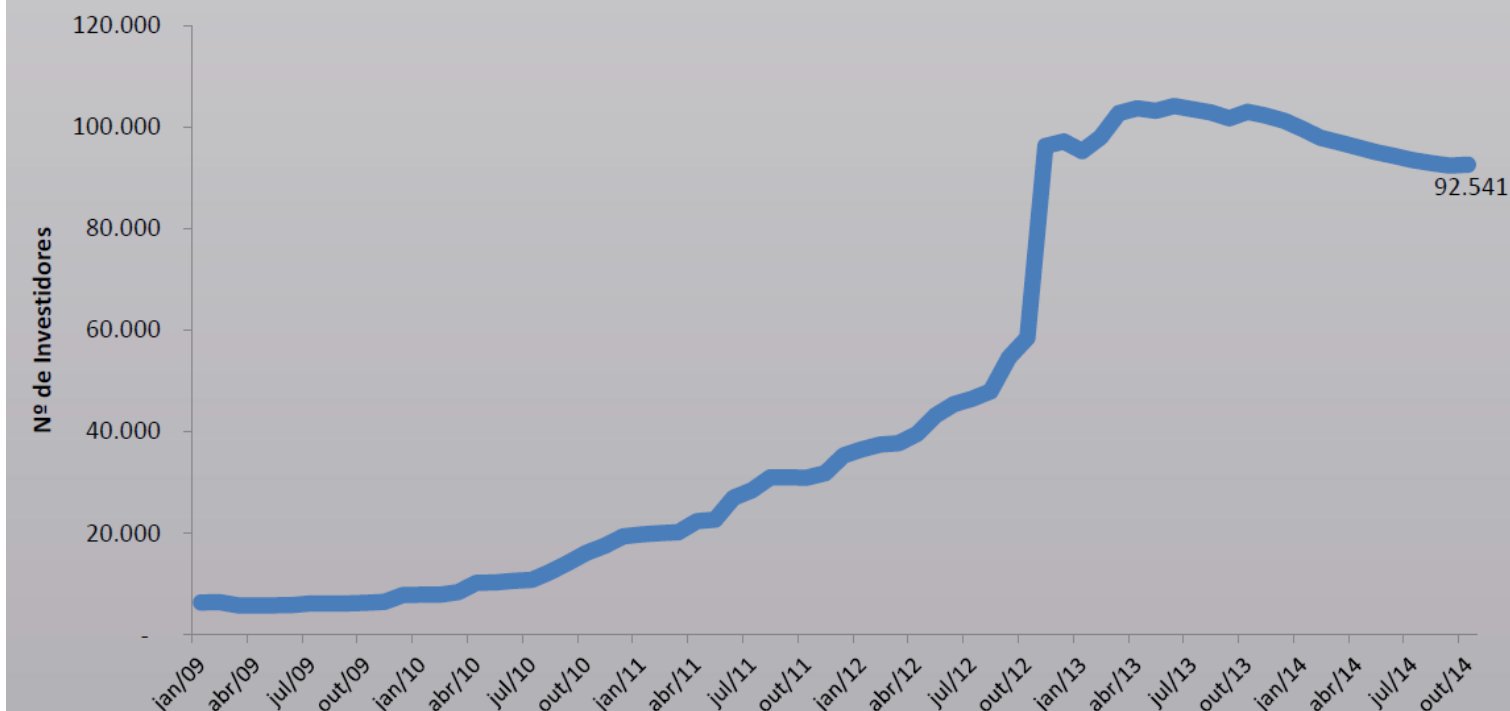
Fonte: Ranking de Gestão de Fundos ANBIMA – Out/14

Fundos de Investimentos Imobiliários

BM&F Bovespa

Número de Investidores

Variação no número de investidores em relação ao mês anterior: **0,1%**

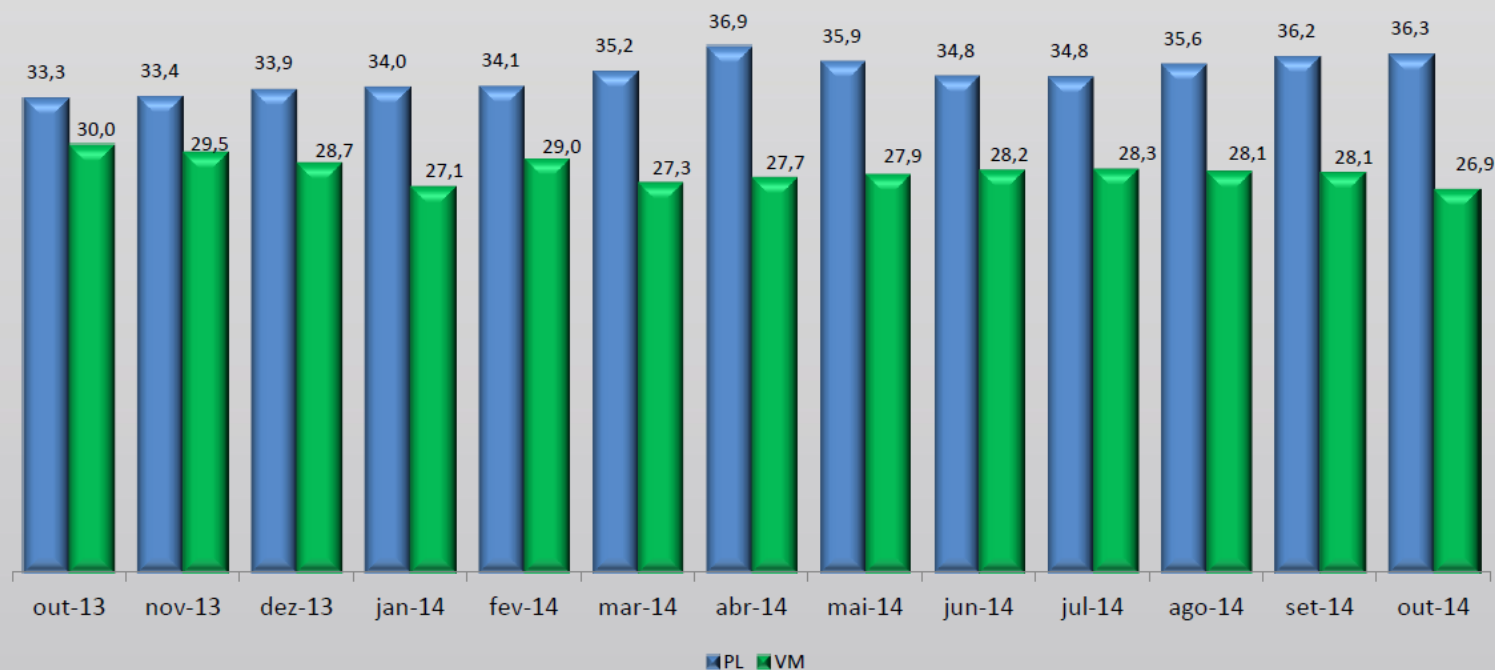


Fundos de Investimentos Imobiliários

BM&F Bovespa

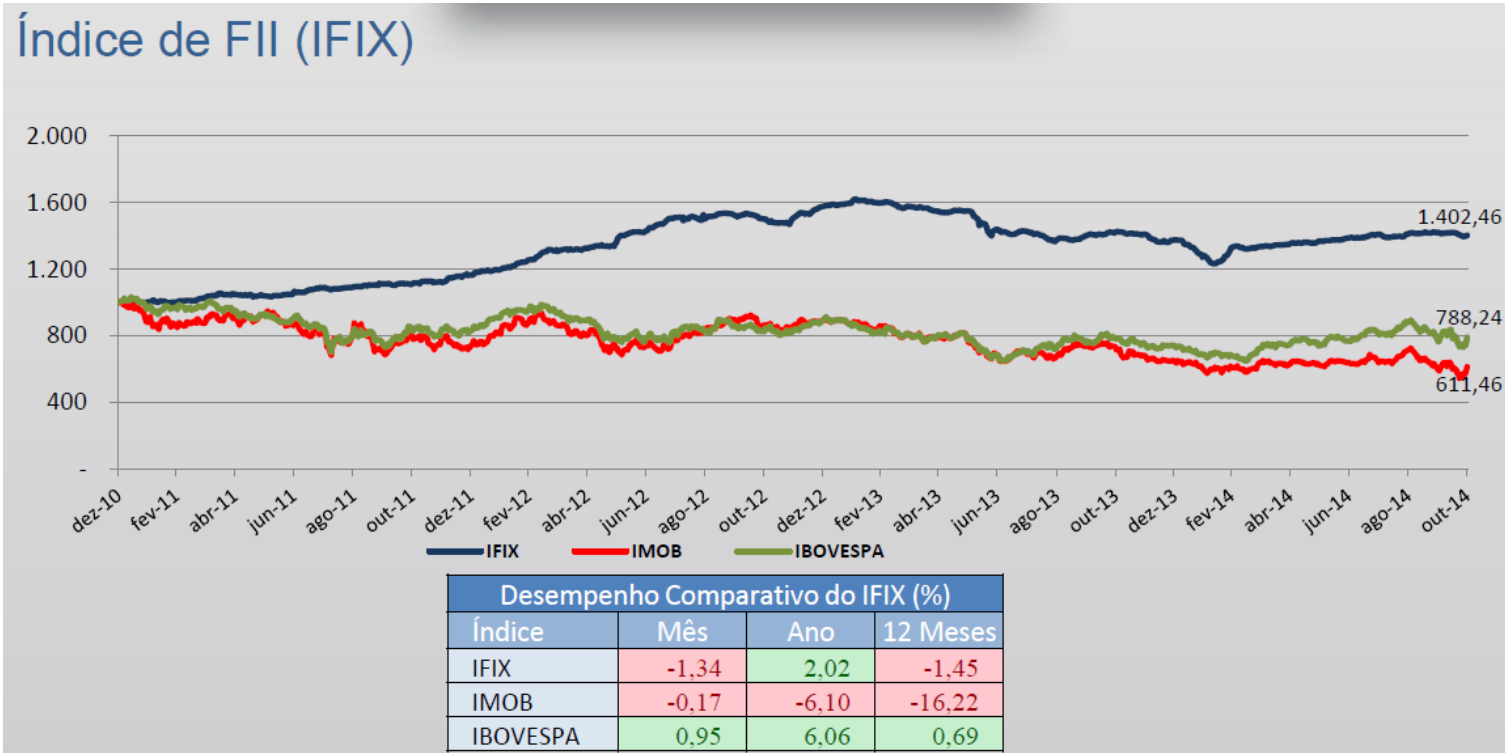
Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ Bilhões)

Valor de Mercado (31/10): **R\$ 26,9 bilhões**



Fundos de Investimentos Imobiliários

BM&F Bovespa



Fonte: BM&F Bovespa – Out/14

Fundos de Investimentos Imobiliários

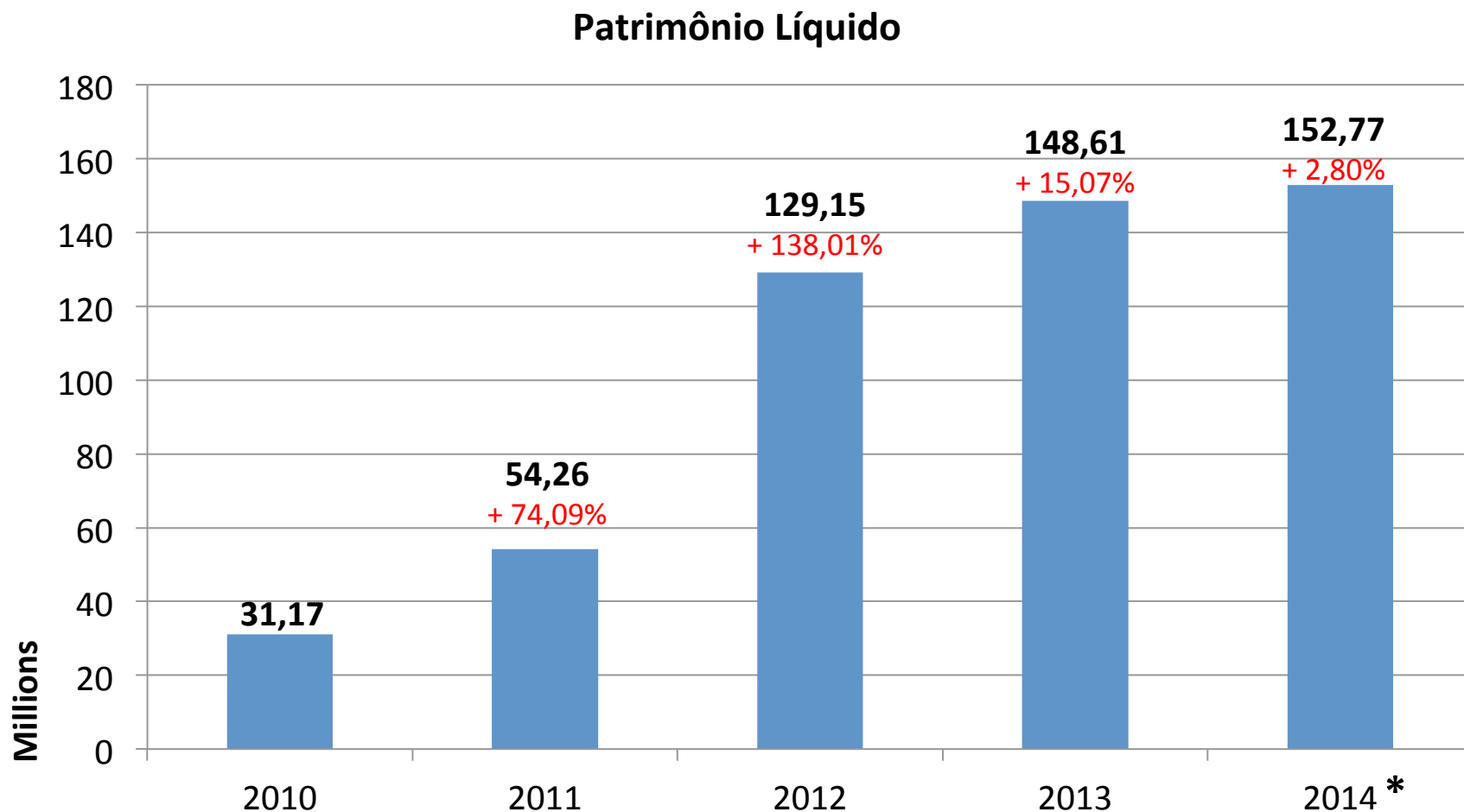
Visão de Futuro

- Mercado de fundos imobiliários deve evoluir nos próximos anos.
- Aumento do espectro de tipos de fundos imobiliários e especialização dos gestores: Multi-Ativo; Multi-Temático; FoF Imobiliários; Setoriais; Regionais; etc.
- Maior nível de negociação no mercado.
- CRIs vão ser parte relevante da indústria de crédito privado, competindo diretamente com debêntures e FIDCs.
- Possibilitar o investimento em imóveis no exterior.

Fundo Vereda – Orçamento

Fundo Vereda

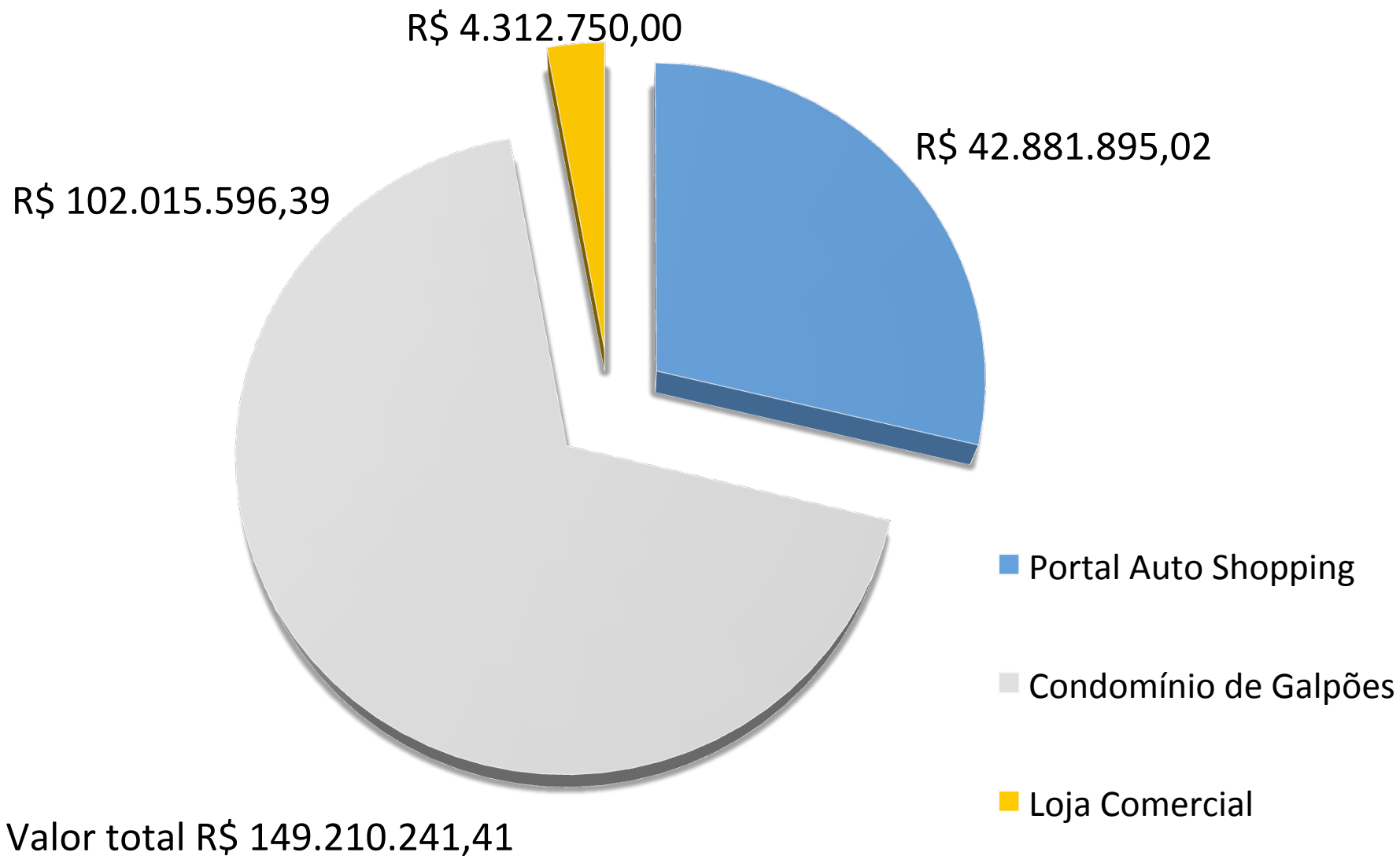
Evolução do Patrimônio Líquido



* 2014 – Considerado o Patrimônio Líquido de Out/14.

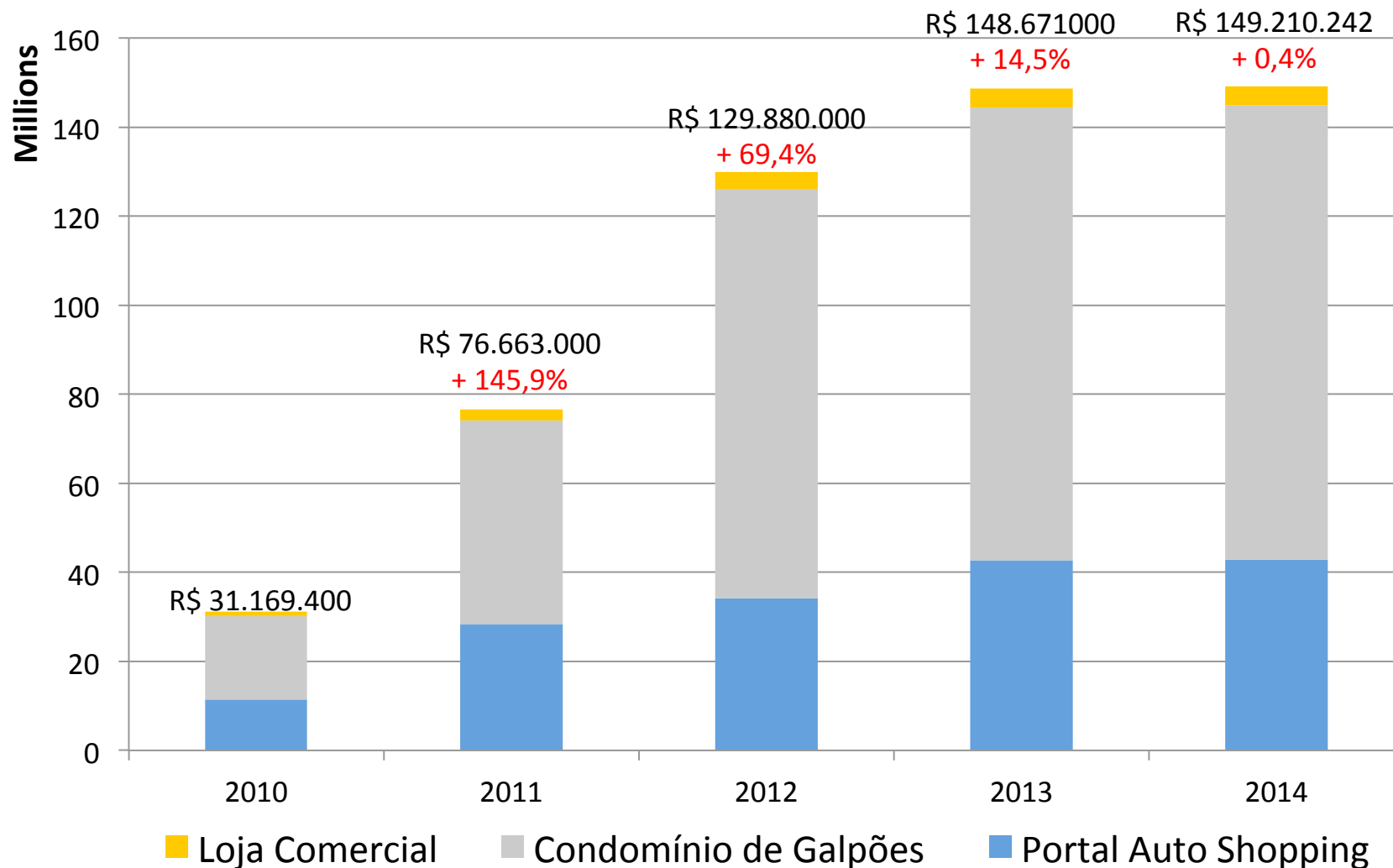
Fundo Vereda

Valores dos Ativos Imobiliários (Data Base Out/14)



Fundo Vereda

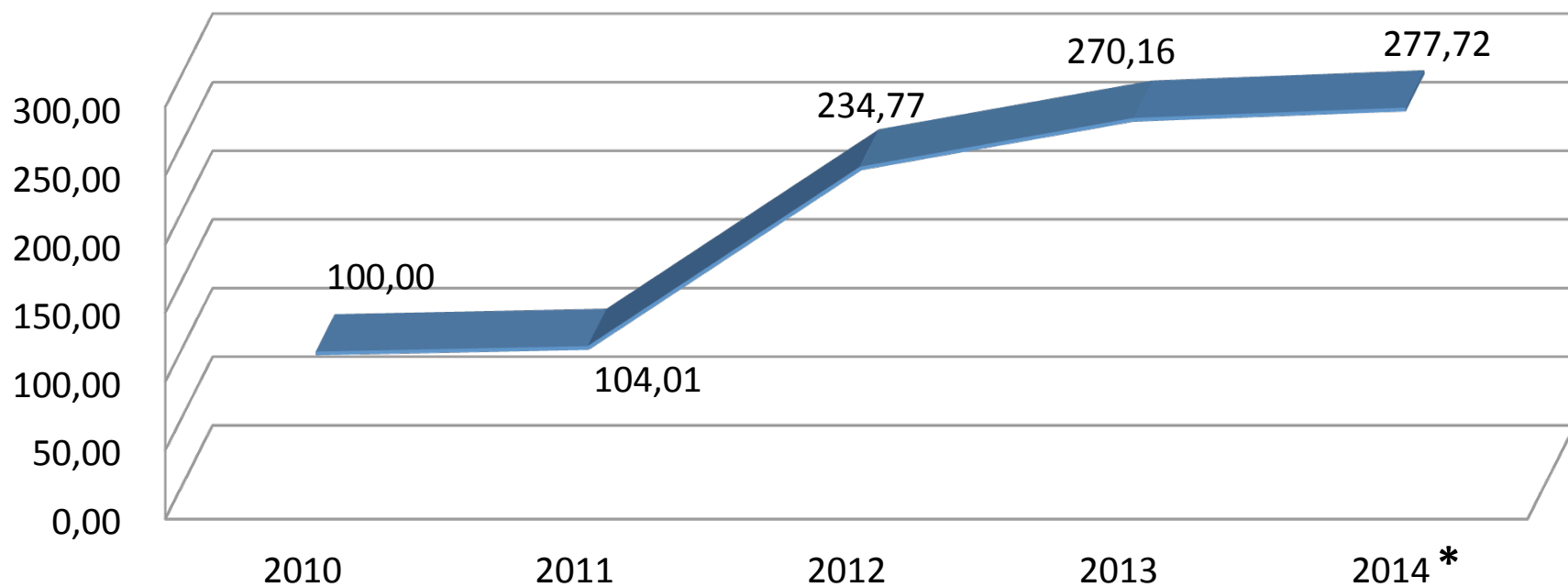
Evolução dos Ativos Imobiliários



* 2014 – Data base Out/14

Fundo Vereda

Evolução da Cota Patrimonial

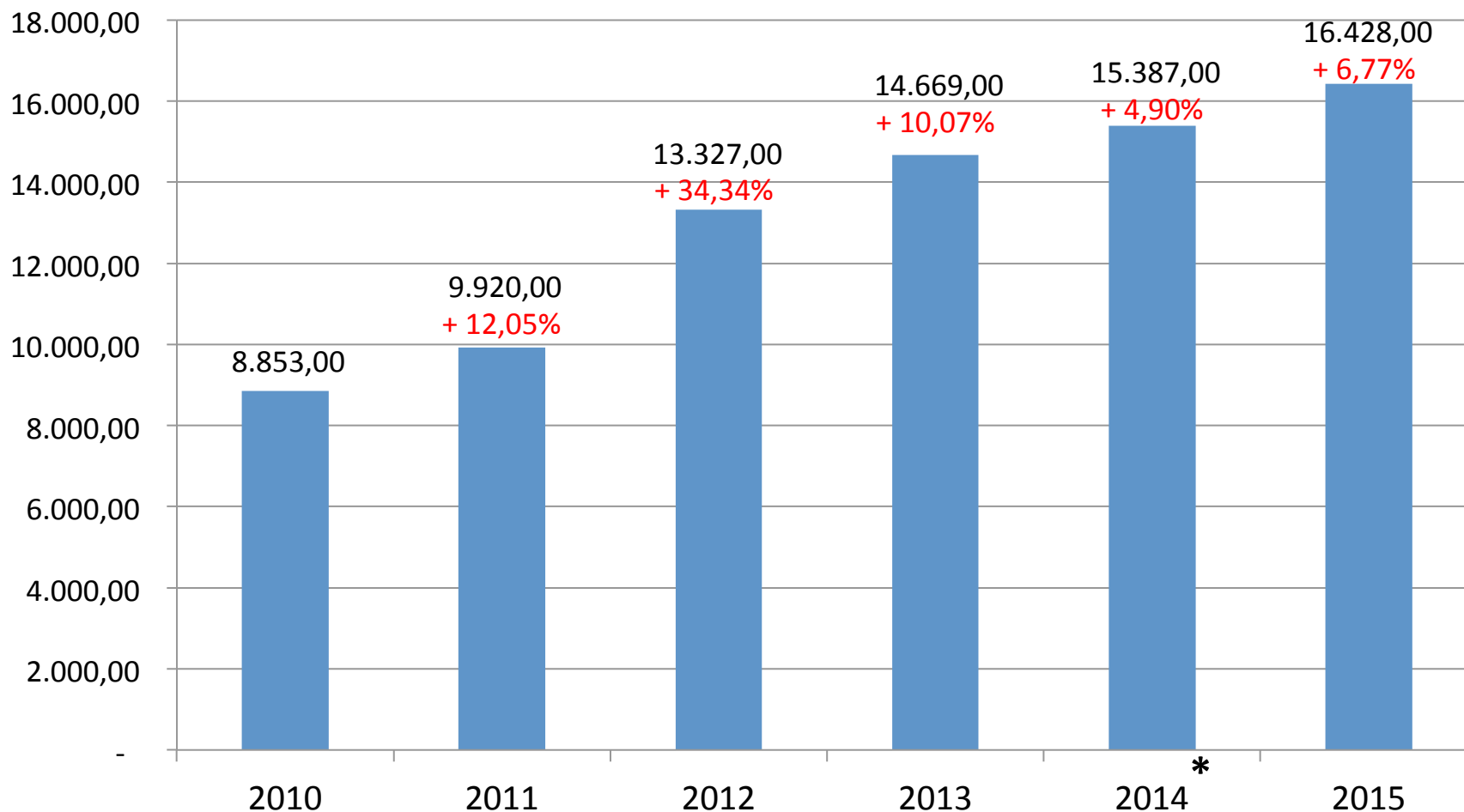


* Valor da Cota de 31/10/2014.

Fundo Vereda

Evolução da Receita de Locação

Receita de Locação (Em Milhares)



* Para o ano de 2014, foram considerados os valores realizados até novembro e projetado para dezembro.

Fundo Vereda

Orçamento 2015 (Principais Contas)

	jan-15	fev-15	mar-15	abr-15	mai-15	jun-15	jul-15
1 RECEITAS OPERACIONAIS	1.253.560	1.308.346	1.327.022	1.337.868	1.345.051	1.361.156	1.358.407
1.1 Receita de Locação	1.253.011	1.307.779	1.326.389	1.337.223	1.344.401	1.360.500	1.357.738
1.1.1.1 Receita de Locação Cond. Galpões	901.228	906.941	915.221	920.778	922.148	922.157	922.216
1.1.1.2 Receita de Locação Portal Auto Shopping	299.258	357.759	366.953	369.282	374.533	386.752	387.597
1.1.1.3 Receita de Locação Loja Comercial	52.525	43.079	44.214	47.163	47.721	51.591	47.925
1.3 Receita Financeira	549	566	633	645	649	655	669
2 DESPESAS OPERACIONAIS	213.936	215.024	258.565	228.007	219.589	311.367	194.859
2.1 Despesas Administrativas	18.260	4.800	26.714	10.560	4.800	82.180	10.560
2.2 Consultoria (SINDI)	41.795	43.534	44.325	44.666	45.108	45.679	46.386
2.3 Gestão Empreendimentos	54.745	52.485	52.296	51.479	52.907	54.221	54.308
2.1.12.1 Gestão Portal Auto Shopping - WOW (minimo)	15.382	15.382	15.382	15.782	15.782	15.782	15.782
2.1.12.2 Gestão Portal Auto Shopping - WOW (complen	8.323	6.854	7.369	6.110	7.538	8.850	8.939
2.1.12.4 Gestão Cond. Galpões - ALMI	27.108	27.268	27.519	27.562	27.561	27.563	27.563
2.1.12.5 Comercialização Cond. Galpões - ALMI	1.907	956	-	-	-	-	-
2.1.12.6 Gestão Loja Comercial - SINDI	2.025	2.025	2.025	2.025	2.025	2.025	2.025
2.4 Taxa de Administração	40.000	40.000	40.000	40.000	40.921	40.921	40.921
2.5 Despesas Legais e Judiciais	258	258	258	258	258	258	258
2.1.21.1 Despesas Legais e Judiciais - Cond. Galpões	208	208	208	208	208	208	208
2.1.21.2 Despesas Legais e Judiciais - Portal Auto Shop	50	50	50	50	50	50	50
2.7 Despesas Condominiais	58.878	63.946	59.973	61.044	55.595	55.387	32.425
2.3.1.1 Vacancia - Cond. Galpões	1.201	1.306	1.301	1.252	1.286	1.282	1.308
2.3.1.5 Inadimplencia - Cond. Galpões	-	2.816	-	-	-	-	-
2.3.1.3 Vacancia - Portal Auto Shopping	57.678	59.824	58.672	59.792	54.309	54.105	31.117
2.8 Despesas Operacionais Empreendimentos	-	10.000	35.000	20.000	20.000	32.720	10.000
2.8.1 Depesas Operacionais Cond. Galpões	-	-	-	-	-	12.720	-
2.8.2 Depesas Operacionais Portal Auto Shopping	-	10.000	35.000	20.000	20.000	20.000	10.000
3 RESERVAS	1.026.597	-	-	-	-	-	-
4 INVESTIMENTOS	-	342.226	109.800	88.361	36.200	19.000	89.721
4.2 Obras de Benfeitoria	-	32.652	34.015	88.361	36.200	19.000	89.721
4.2.1.1 Obra de Benfeitorias Cond. Galpões	-	3.000	3.329	42.800	36.200	14.000	89.721
4.2.1.2 Obra de Benfeitorias Portal Auto Shopping	-	25.602	30.686	39.561	-	-	-
4.2.1.3 Obra de Benfeitorias Loja Comercial	-	4.050	-	6.000	-	5.000	-
4.3 Saldo de contrato	-	309.574	75.785	-	-	-	-
4.3.1.1 Saldo de contrato Cond. Galpões	-	236.976	-	-	-	-	-
4.3.1.2 Saldo de contrato Portal Auto Shopping	-	72.597	75.785	-	-	-	-
5 DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	2.585.395	1.012.155	1.012.155	1.012.155	1.012.155	1.012.155	1.012.155
RESULTADO	1.039.624	1.093.322	1.068.456	1.109.861	1.125.461	1.049.789	1.163.548

Fundo Vereda

Orçamento 2015 (Principais Contas)

	ago-15	set-15	out-15	nov-15	dez-15	Total 2015	Total 2014
1 RECEITAS OPERACIONAIS	1.377.168	1.399.549	1.406.031	1.425.097	1.537.277	16.436.530	15.442.442
1.1 Receita de Locação	1.376.498	1.398.861	1.405.329	1.424.388	1.536.551	16.428.668	15.269.650
1.1.1.1 Receita de Locação Cond. Galpões	922.216	930.977	934.025	934.197	1.035.087	11.167.192	10.662.498
1.1.1.2 Receita de Locação Portal Auto Shopping	403.635	414.285	419.301	435.298	448.361	4.663.013	4.059.332
1.1.1.3 Receita de Locação Loja Comercial	50.646	53.599	52.003	54.894	53.103	598.463	547.820
1.3 Receita Financeira	670	688	702	708	726	7.862	72.516
2 DESPESAS OPERACIONAIS	213.251	214.250	221.050	283.734	190.270	2.763.903	2.629.512
2.1 Despesas Administrativas	4.800	4.800	10.678	4.918	4.918	187.988	228.638
2.2 Consultoria (SINDI)	47.030	48.018	48.249	48.967	52.893	556.650	787.536
2.3 Gestão Empreendimentos	57.471	58.332	59.154	63.350	65.955	676.704	634.231
2.1.12.1 Gestão Portal Auto Shopping - WOW (minimo)	15.782	15.782	15.782	15.782	15.782	188.185	180.392
2.1.12.2 Gestão Portal Auto Shopping - WOW (complen	11.840	12.608	13.424	14.608	15.692	122.155	110.049
2.1.12.4 Gestão Cond. Galpões - ALMI	27.824	27.916	27.923	30.934	32.456	339.199	319.277
2.1.12.5 Comercialização Cond. Galpões - ALMI	-	-	-	-	-	2.864	697
2.1.12.6 Gestão Loja Comercial - SINDI	2.025	2.025	2.025	2.025	2.025	24.302	23.551
2.4 Taxa de Administração	40.921	40.921	40.921	40.921	40.921	487.371	549.169
2.5 Despesas Legais e Judiciais	258	258	258	258	258	3.099	6.844
2.1.21.1 Despesas Legais e Judiciais - Cond. Galpões	208	208	208	208	208	2.500	841
2.1.21.2 Despesas Legais e Judiciais - Portal Auto Shop	50	50	50	50	50	599	6.004
2.7 Despesas Condominiais	32.770	26.920	26.789	25.320	25.324	524.371	423.093
2.3.1.1 Vacancia - Cond. Galpões	1.292	1.286	1.243	1.246	1.250	15.254	29.333
2.3.1.5 Inadimplencia - Cond. Galpões	-	-	-	-	-	2.816	-
2.3.1.3 Vacancia - Portal Auto Shopping	31.478	25.634	25.545	24.074	24.073	506.301	381.158
2.8 Despesas Operacionais Empreendimentos	30.000	35.000	35.000	100.000	-	327.720	-
2.8.1 Depesas Operacionais Cond. Galpões	-	-	-	-	-	12.720	-
2.8.2 Depesas Operacionais Portal Auto Shopping	30.000	35.000	35.000	100.000	-	315.000	-
3 RESERVAS	20.714	176.146	172.328	132.209	337.854	1.865.847	-
4 INVESTIMENTOS	-	-	3.500	-	-	688.807	611.173
4.2 Obras de Benfeitoria	-	-	3.500	-	-	303.449	561.506
4.2.1.1 Obra de Benfeitorias Cond. Galpões	-	-	3.500	-	-	192.550	201.249
4.2.1.2 Obra de Benfeitorias Portal Auto Shopping	-	-	-	-	-	95.849	313.106
4.2.1.3 Obra de Benfeitorias Loja Comercial	-	-	-	-	-	15.050	15.255
4.3 Saldo de contrato	-	-	-	-	-	385.358	49.667
4.3.1.1 Saldo de contrato Cond. Galpões	-	-	-	-	-	236.976	49.667
4.3.1.2 Saldo de contrato Portal Auto Shopping	-	-	-	-	-	148.382	-
5 DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	1.012.155	1.012.155	1.012.155	1.012.155	1.012.155	13.719.095	13.416.968
RESULTADO	1.163.916	1.185.299	1.184.981	1.141.362	1.347.007	13.672.627	12.812.930

Fundo Vereda

Evolução dos Rendimentos Distribuídos

Rendimentos Distribuídos

