**1. Jogo de Empresas [ JE ]- Condições Gerais e Etapas**

* O JE é desenvolvido pelos alunos em grupos de dois, sendo, no máximo, 8 grupos por turma.  Caso tenhamos maior número do que 16 alunos, alguns grupos serão compostos por 3 alunos.
* O grupo é administrador de um FII, que é capitalizado por investidores no início do [ ano 1 ], para viver oito anos e ser liquidado no final.
* O objetivo do FII é comprar imóveis de escritórios corporativos, para locação, podendo, nesses oito anos, em marcas específicas, reciclar o portfolio.  A cada dois anos, pode-se comprar e vender imóveis.  Um FII, no mercado local, cujas regras de funcionamento devem ser respeitadas, pode manter até 25% do seu patrimônio líquido em aplicações financeiras.
* O mercado dentro do qual o FII atua compreende três clusters de mercado (núcleos urbanos) em uma mesma cidade, cada um deles abrigando imóveis comerciais corporativos de três categorias.
* Os contratos de locação são firmados pelo prazo de dois anos, mas o FII pode sofrer pressões no final de cada ano.  Nesse sentido, quando o aluguel de mercado cai ao final do primeiro ano do ciclo, o FII sofre e aceita pressão para revisar os alugueis para o ano seguinte, tendo como base o mercado vigente na data da revisão.  Quando sobe, o FII não pode fazer pressão para subir, porque os contratos são de dois anos.  Nessa situação, o único ajuste possível é o equivalente à variação do Ipca‑ibge, respeitando a regra dos contratos.  Ou seja, os proprietários não têm proteção aos riscos de quebra de mercado de alugueis.
* O JE se desenvolve em etapas, sendo que dentro dos ciclos de dois anos não são possíveis movimentos de compra e venda.

Etapa 1 **|** capitalização e montagem do portfolio para os [ anos 1 e 2 ].

Na data base de jan-18 o FII está capitalizado e faz um portfolio de edifícios.  Para efeito do JE, esse passo é instantâneo, significando que o mês de jan-18 já é um mês operacional, com o portfolio comprado e arrendado.  Durante esses dois anos, o FII não pode mudar sua estratégia, sendo passivo dos movimentos da economia e dos mercados.

Nessa data base, os administradores conhecem alguns indicadores da economia e dos mercados nos quatro anos anteriores, para auxiliar a fundamentação de seus prognósticos e arbitragens para o ciclo de dois anos adiante.

Etapa 2 **|** reconhecimento do comportamento do portfolio nos [ anos 1 e 2 ].

Nessa data base (jan-20), os administradores tomam conhecimento de como a economia e os mercados se comportaram nos [ anos 1 e 2 ], [ 2018-2019 ] e os reflexos no seu portfolio.  Devem medir o patrimônio do FII no final de cada ano (1 e 2).

Etapa 3 **|** redefinição do portfolio para os [ anos 3 e 4 ].

Nessa data base (jan-20), os administradores podem rever o seu portfolio para o ciclo seguinte, comprando imóveis, vendendo e/ou mantendo recursos esterilizados em aplicações financeiras, estas limitadas a 25% do patrimônio do fundo.

Etapa 4 **|** reconhecimento do comportamento do portfolio nos [ anos 3 e 4 ].

Etapa 5 **|** redefinição do portfolio para os [ anos 5 e 6 ].

Etapa 6 **|** reconhecimento do comportamento do portfolio nos [ anos 5 e 6 ].

Etapa 7 **|** redefinição do portfolio para os [ anos 7 e 8 ].

Etapa 8 **|** reconhecimento do comportamento do portfolio nos [ anos 7 e 8 ].

**2. Informações Gerais**









**3. Etapa 1**







**4. Etapa 2**







**5. Etapa 4**







**6. Etapa 6**







**7. Etapa 8**





