



INVESTIDOR
DE VERDADE

MÓDULO 05

FUNDAMENTOS DOS FIIs - IMÓVEIS

CAMADA DO CONFORTO

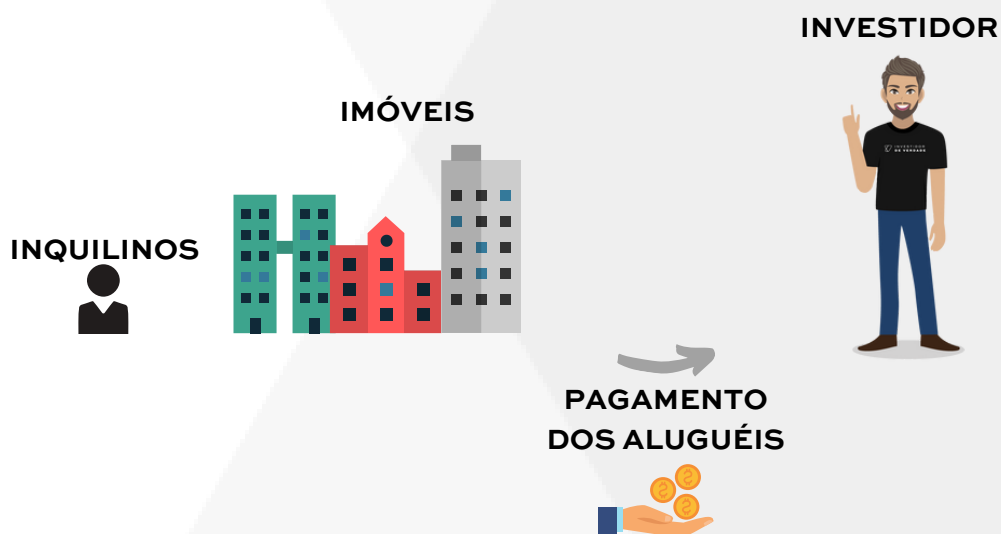
5.3 FUNDAMENTOS DOS FIIS - IMOVÉIS

OBJETIVO

É importante analisar imóveis nos FIIs para ter mais resultado e segurança na escolha do FII para compor a carteira de investimentos.

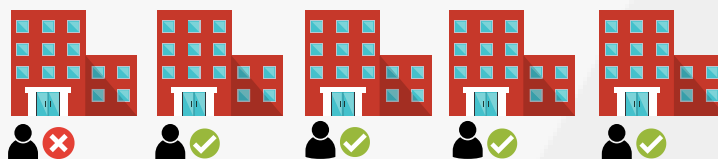
Essa aula será dividida em 2 etapas:

- Análise de Fiis de Tijolo (Renda)
- Análise de Fiis de Papel (TVM)



FIIS DE TIJOLO - VACÂNCIA

É a porcentagem de imóveis que não se encontram ocupados.



Vacância de 20%

O motivo de analisar a vacância é porque quanto menor a vacância, maior o resultado e menor custo.

TIPOS DE VACÂNCIA:

- Física – calculada em relação ao metro quadrado
- Financeira – calculada em relação ao custo por metro quadrado

Se o FII disponibilizar a vacância financeira, você deve priorizá-la porque isso significa que existem imóveis com grandes diferenças quanto ao custo por m². O mais comum é que os FIIs disponibilizem a vacância física.

CRITÉRIOS DE ANÁLISE

- Acima de 30%
- Entre 25% e 30%
- Abaixo de 25%



RISCO DE VACÂNCIA

Dependendo da quantidade de inquilinos por imóvel, a vacância pode aumentar rapidamente.

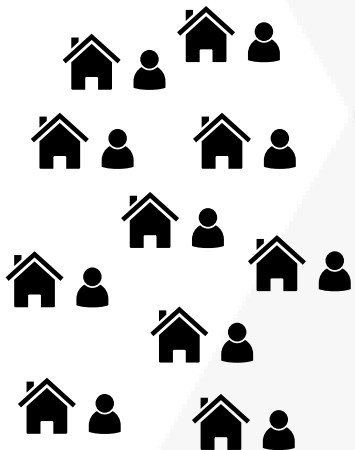


Vacância: 0%

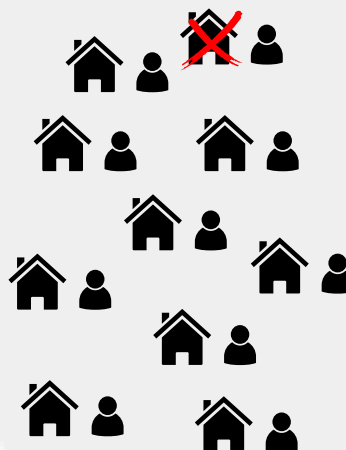


Vacância: 100%

Se o FII tem muitos imóveis e inquilinos, essa vacância tem baixo risco de mudar bruscamente. Quanto mais imóveis e inquilinos dentro de um FII, maior a segurança.






Vacância: 0%





Vacância: 10%



IMÓVEIS**CRITÉRIOS PARA ANÁLISE**

- De 1 a 5 imóveis 
- De 6 a 9 imóveis 
- 10 imóveis ou mais 

INQUILINOS**CRITÉRIOS PARA ANÁLISE**

- Mono-inquilino 
- Multi-inquilino 

FIIS DE PAPEL

Investem em Títulos e Valores Mobiliários, que são um comprovante que garante o direito de receber o aluguel dos imóveis. Nesse caso, não temos como analisar imóveis, então analisamos a alocação, como o FII está gerenciando sua carteira.



FIIS DE PAPEL**CRITÉRIOS PARA ANÁLISE**

- Porcentagem do capital alocado em CRI
- Quantidade de CRIs







ALOCAÇÃO**CRITÉRIOS PARA ANÁLISE**

- Menos de 50% do capital alocado em CRI ou possui menos de 30 CRIs ❌
- Cerca de 50% do capital alocado em CRI e possui de 30 a 50 CRIs ⚠️
- Mais de 75% do capital alocado em CRI e possui 50+ CRIs ✅



RESUMO - AULA 5.3



			
Vacância 	Menor que 25%	Entre 25% e 30%	Maior que 30%
Imóveis 	10 ou mais	6 a 9	1 a 5
Inquilinos 	Multi-inquilino	-	Mono-inquilino

- CRITÉRIOS PARA ENCONTRAR BONS FIIS, EM RELAÇÃO AOS IMÓVEIS:
 - VACÂNCIA – PREFERENCIALMENTE MENOR QUE 25%
 - IMÓVEIS – PREFERENCIALMENTE 10 OU MAIS
 - INQUILINOS – PREFERENCIALMENTE MULTI-INQUILINO
- PARA FIIS DE PAPEL:
 - ALOCAÇÃO: 75% CRI, +50 CRI

