



INVESTIDOR  
DE VERDADE

MINHA  
**ESTRATÉGIA**  
DE FIIS  
PARA 2021

## OBJETIVO

- O que são os FIIs (pilares e fundamentos)
- Segmentos dos FIIs (vantagens e riscos)
- Visão do mercado e minha estratégia de investimentos

## O QUE SÃO OS FIIS

A sigla FII significa Fundo de Investimento Imobiliário. São fundos que investem em imóveis através de uma gestão profissional.



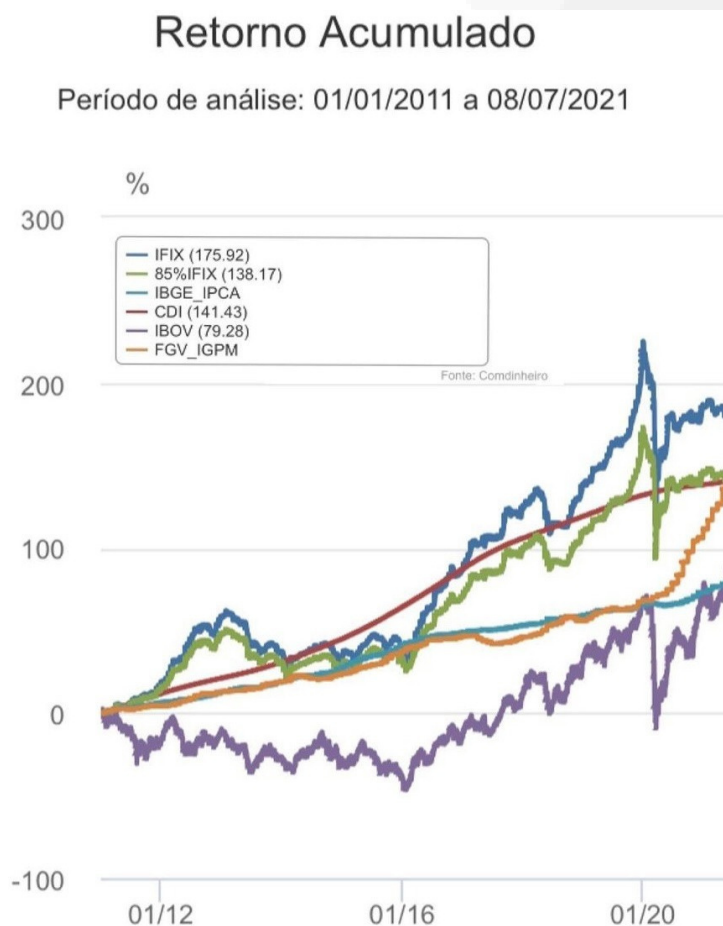
## SOBRE OS FIIS

**Fundo Fechado:** Os FIIs têm uma quantidade específica de cotas e as negociações giram em torno das cotas já negociadas. Não são emitidas novas cotas.

Em fundos abertos, a tendência é que os gestores tomem ações de curto prazo devido à possibilidade de entrada de novos cotistas, esse é um dos motivos que torna inviável a participação nesse tipo de fundo.

Diferente de um fundo de ação e multimercado, o FII investe em um ativo que o investidor comum não consegue ter acesso diretamente.

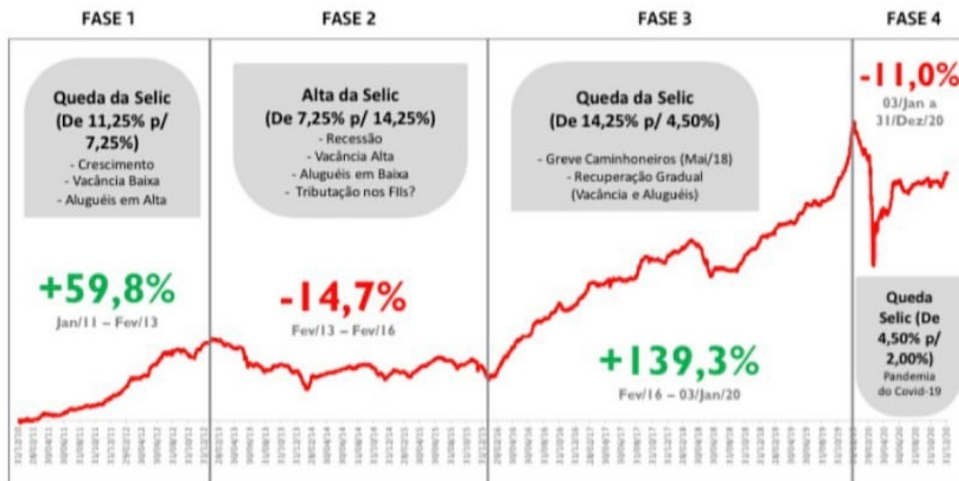
## MOTIVOS PARA INVESTIR EM FIIS



O gráfico mostra o retorno acumulado do IFIX, que segue com uma performance maior até que a média das ações.



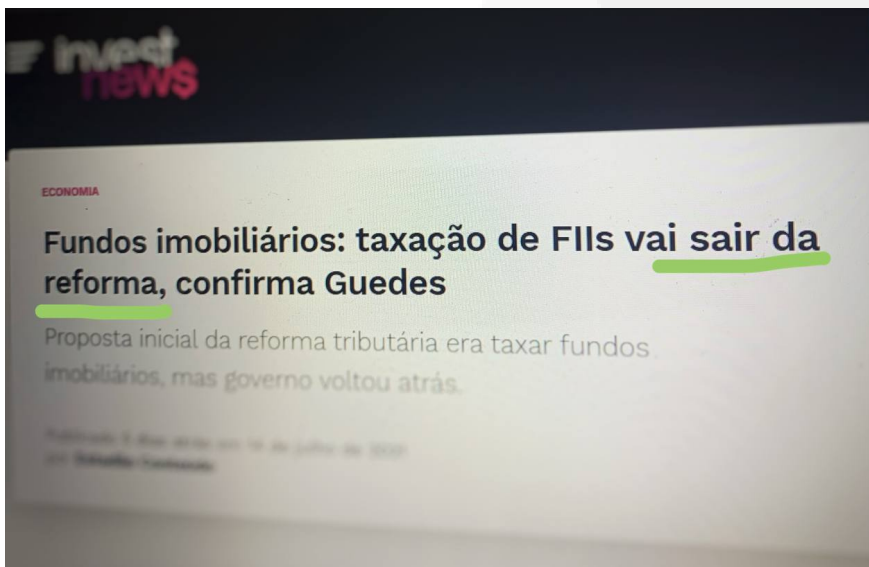
**MOTIVOS PARA INVESTIR EM FIIS**



Fonte: Santander e Quantum

Investimentos ligados ao mercado imobiliário possuem ciclos e ao longo do tempo, vão sempre crescendo.

Observando a fase 4, os FIIs ainda não se recuperaram após a última queda. Assim, tudo indica que haverá mais um período de alta.



Se tem a garantia de que eles vão continuar isentos pelos próximos anos, diferente das ações, as chances (além do próprio ciclo imobiliário) é de que haja um movimento de migração das ações para os FIIs.

## MOTIVO

**1- Taxando os dividendos, quais são as empresas mais prejudicadas?**

Empresas pagadoras de dividendos

**2- Qual o objetivo de quem investe em empresas pagadoras de dividendos?**

Receber renda passiva

**3- Taxando esses dividendos, qual o outro tipo de investimento que tem potencial de gerar renda passiva?**

FIIs

**4- O que acontece quando um investimento está sendo prejudicado e existe outro tipo de investimento com a mesma função?**

Migração

**5- O que acontece quando entra mais capital em um certo tipo de investimento?**

Valorização



## FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

São **Fundos** que investem em **Imóveis** através de uma **Gestão especializada**.

Logo, você só precisa analisar esses 3 pilares para investir em FIIs:

- Entender o Fundo
- Entender os Imóveis
- Entender a Gestão

## SEGMENTOS DOS FIIS

Esses são os 7 principais segmentos:

- **LOGÍSTICA**

São FIIs que investem em Galpões Logísticos.

Geralmente são construções que têm uma área muito grande. O preço por m<sup>2</sup> geralmente é baixo porque geralmente são galpões que ficam localizados em locais em estratégicos e utilizados como centros de distribuição.

Os inquilinos são os grandes varejistas e o fator que dá mais vantagem para os galpões logísticos é o E-commerce.

Quanto mais demanda houver no mercado online, maior vai ser o impacto do tempo de entrega, porque os preços são parecidos, a qualidade dos produtos são muito semelhantes entre os concorrentes.



## SEGMENTOS DOS FIIS

- **SHOPPING**

São Fundos que investem em Shoppings.

Normalmente possuem vários proprietários e os FIIs detêm a maior parte dessas propriedades.

O diferencial é que não recebem apenas o aluguel, mas também parte da receita das lojas e do estacionamento dos shoppings.

São excelentes quando a economia começa a se movimentar. A maior desvantagem hoje é que ainda sofrem o impacto da última crise.

- **LAJES CORPORATIVAS**

São Fundos que investe em Lajes Corporativas, que são grandes salas/espços em edifícios corporativos, geralmente nas principais avenidas e centros muito bem localizados.

A vantagem é ser alugada para grandes inquilinos e a diversificação de inquilinos é muito grande. Quanto mais diversificado, menor o risco.

Possui grande diferencial competitivo e ótima localização, e a desvantagem é o crescimento do homeoffice.

- **HÍBRIDO**

São Fundos que investem em mais de um dos segmentos listados anteriormente. As vantagens e desvantagens estão de acordo com os segmentos investidos pelos fundos híbridos.

- **OUTROS**

É o conjunto de vários FIIs menores de segmentos diversos (hospital, faculdade, residencial, etc). A desvantagem está no tamanho desses FIIs e nos setores incertos/sazonais

## SEGMENTOS DOS FIIS

- **TVM**

São Fundos que investem em Títulos de Valores Mobiliários, os FIIs de papel.

Eles não investem diretamente em imóveis, mas sim em títulos e valores mobiliários.

- **CRI**

São o direito de receber o aluguel ou qualquer valor vindo de imóveis, ou seja, certificados de recebíveis. O dinheiro não vem direto do inquilino, mas dos CRI (certificados de recebíveis imobiliários).

A vantagem é que se adapta muito rápido à inflação, porque os contratos estão atrelados a algum indexador.

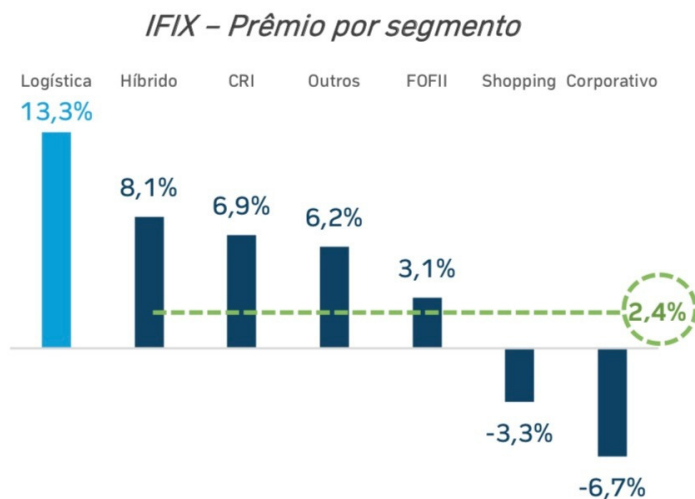
A desvantagem é a impossibilidade de valorização do imóvel, apenas da cota.

- **FOF**

São fundos de fundos. Fundos de investimentos que investem em outros fundos de investimentos.



## PRÊMIO POR SEGMENTO



Fonte: Hedge / B3

O gráfico mostra como esta precificado cada um dos segmentos dentro da bolsa de valores brasileira. Quanto maior, mais pessoas estão pagando mais caro pelos FIIs; Quanto menor, significa

que o preço está mais próximo do valor real dos imóveis e quando negativo, significa que está descontado, logo, as pessoas não possuem interesse, está desvalorizado.

## VISÃO DE MERCADO

- Logística
- Híbrido
- CRI



- Outros
- FOFs



- Shopping
- Lajes Corporativas



**PREÇO É PERSPECTIVA!**



## COMO NÃO SER IMPACTADO PELOS ACONTECIMENTOS DE CURTO PRAZO?

Olhar para o que aconteceu nos últimos 20 anos e não para os fatos recentes.

Somente 4 segmentos de FIIs geraram um retorno elevado nos últimos 20 anos:

1. Logística
  2. Shopping
  3. Lajes Corporativas
  4. CRI
- FIIS Híbridos estão incluídos

## EQUILÍBRIO DE CARTEIRA

Markets  Chart of the Day

**Figure 8: Rebalancing improves long-term performance**  
Total return USD, 40% US Equity, 15% EAFE Equity, 5% EM Equity, 40% Barclays Aggregate



Sources: Standard & Poor's, Barclays, MSCI, J.P. Morgan Asset Management. Portfolio simulations start in 1998 with a base value of 100. Data are as of 2/27/2014.

BUSINESS INSIDER

Equilibrar a carteira: Definir uma porcentagem para cada tipo de investimento e aportar mensalmente seguindo o objetivo pré-estabelecido.

O gráfico mostra que ter uma carteira equilibrada, dá a você 60% a mais de resultados

- **Minhas porcentagens:**  
25% Lajes Corporativas  
25% Shoppings  
30% Logística  
20% TVM

**PREMISSA:**  
**NÃO VENDER PARA EQUILIBRAR CARTEIRA**



**BONUS**



## OUTROS CRITÉRIOS

- **IMÓVEIS**
  - Possuir mais de 5 imóveis
- **INQUILINO**
  - Ser multi-inquilino
- **VACÂNCIA**
  - Menor que 20%
- **MANDATO**
  - De renda (não ter mandato de desenvolvimento)
- **DIVIDEND YIELD**
  - Maior que 5,5%
- **PRECIFICAÇÃO**
  - Se preço/valor patrimonial for acima de 1, saber o motivo com muita clareza
- **TIPO DE GESTÃO**
  - Ativa
- **TAXA**
  - Taxa de administração:
    - FII de Tijolo: no máximo 2%
    - FII de Papel: cerca de 1%

