

COMO SELECIONAR OS **MELHORES FIIS** DA BOLSA DE VALORES

GUIA PRÁTICO COM AS
PRINCIPAIS INFORMAÇÕES
PARA QUEM DESEJA
INVESTIR EM FUNDOS DE
INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS



INVESTIDOR
DE VERDADE

COMO SELECIONAR OS **MELHORES FIIS** DA BOLSA DE VALORES

:: POR MATHEUS NOGUEIRA ::

O QUE É UM FII



- **Alta rentabilidade histórica**
- **Menor risco associado, se comparado às ações**
 - Distribuição de, pelo menos, 95% dos resultados
 - Impossibilidade de se alavancar

Imóveis físicos, certificados de recebíveis imobiliários (CRI), cotas de outro FII, títulos públicos, etc.

VANTAGENS E DESVANTAGENS DE UM FII

- ✓ **ISENÇÃO DE IMPOSTOS** • Não há incidência de IR sobre os aluguéis
- ✓ **SIMPLICIDADE** • Negociação através do HomeBroker
- ✓ **RENDA PASSIVA** • Rendimentos proporcionais ao valor investido
- ✓ **AUSÊNCIA DE BUROCRACIA** • Sem custos com documentação, escritura, imobiliária, etc.
- ✓ **BAIXO CAPITAL** • Aplicações de baixo valor
- ✓ **ALTA LIQUIDEZ** • Cotas facilmente negociadas
- ✓ **DIFERENCIAL COMPETITIVO** • Grandes empreendimentos, imóveis de alta qualidade
- ✗ **INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL** • Impossibilidade de utilizar/tomar posse do imóvel

MANDATO DE FINALIDADE

DOCUMENTO



Determina o objetivo do FII de acordo com a finalidade do investimento.

DESENVOLVIMENTO PARA RENDA

Fundos que investem em ativos em fase de projeto ou construção



DESENVOLVIMENTO PARA VENDA

Fundos que investem em ativos em fase de projeto ou construção



RENDA

Fundos que investem em imóveis já construídos



TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Fundos que investem em valores mobiliários. Ex: ações, fundo de fundos (FOF's), certificados de recebíveis imobiliários (CRI's), etc.



HÍBRIDOS

Fundos que podem investir em qualquer uma das modalidades citadas anteriormente.



SEGMENTOS DE ATUAÇÃO

Determina em que **tipo de ativo** o fundo vai investir:

LAJES CORPORATIVAS



Grandes edifícios nos centros comerciais de grandes capitais

**GALPÕES LOGÍSTICOS/
INDUSTRIAIS**



Normalmente utilizados como centros de distribuição ou plantas de fabricação

SHOPPING CENTERS



Podem ter participação nas receitas de vendas e estacionamento

**TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**



Investem em certificados de recebíveis imobiliários (CRI's), fundo de fundos (FOF's) etc.

HÍBRIDOS



Investem em mais de um segmento

SEGMENTOS ESPECÍFICOS



Imóveis destinados às atividades educacionais, agências bancárias, unidades hospitalares, etc.

COMO SELECIONAR OS **MELHORES FIIS** DA BOLSA DE VALORES

:: POR MATHEUS NOGUEIRA ::

GESTÃO



ATIVA

Imóvel/conjunto de imóveis já predefinido para compor a carteira. Tem como objetivo acompanhar um indicador



PASSIVA

Uma instituição toma as decisões ativamente (compra de imóveis, venda, etc.)

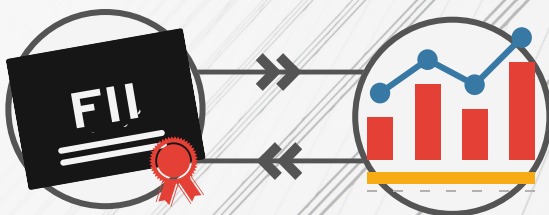
TAXAS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO/GESTÃO

Cobrada sobre o valor que o cotista tem investido no fundo. Gira em torno de 0,2 a 2% ao ano.



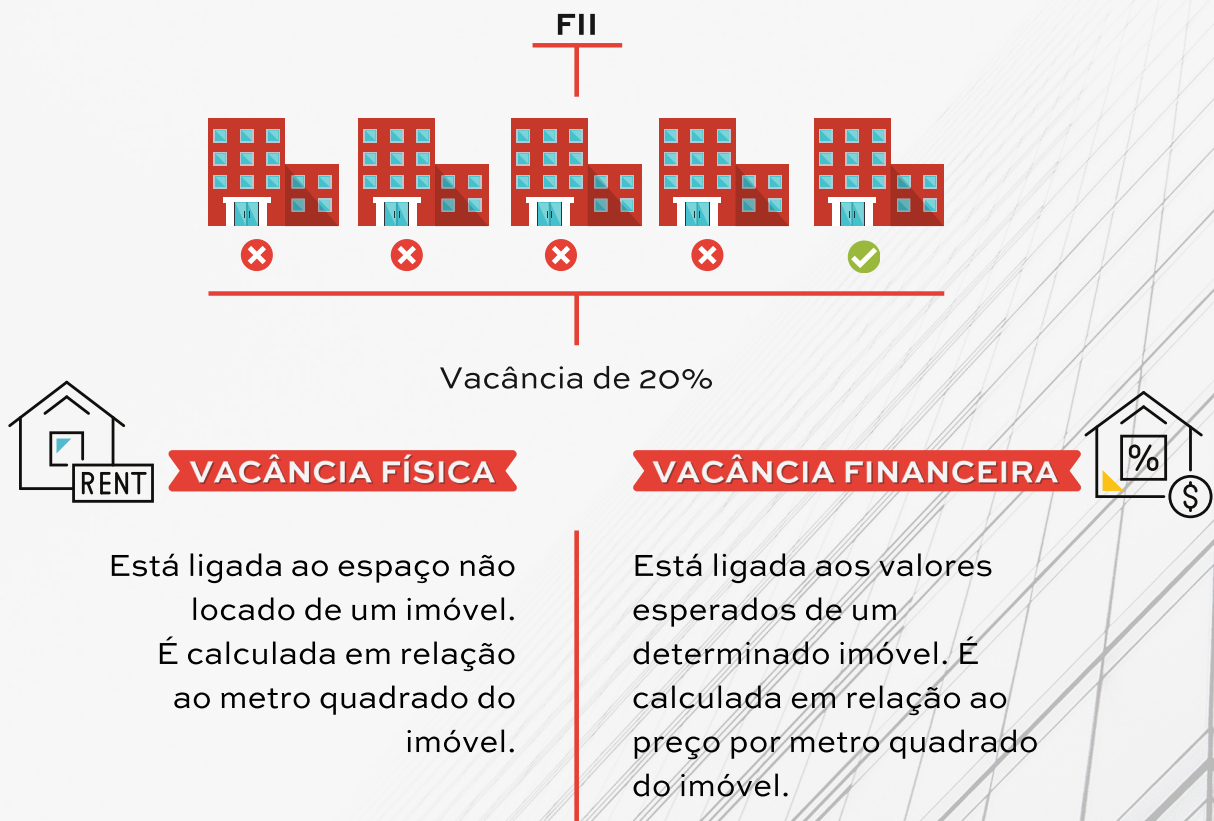
TAXA DE PERFORMANCE



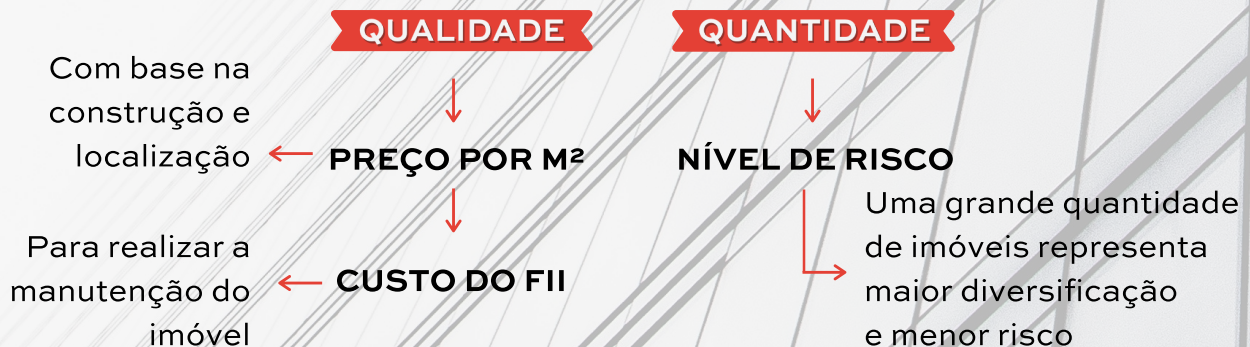
geralmente encontrada apenas em fundos de gestão ativa. É cobrada do cotista quando a rentabilidade do fundo supera a do seu benchmark. Varia entre 10 e 20% ao ano.

VACÂNCIA

Representa o percentual de imóveis que se encontram desocupados



IMÓVEIS



COMO SELECIONAR OS
MELHORES FIIS
DA BOLSA DE VALORES
:: POR MATHEUS NOGUEIRA ::

INQUILINOS E CONTRATOS

QUALIDADE DOS INQUILINOS  =  RISCO DE INADIMPLÊNCIA

CONTRATO TÍPICO

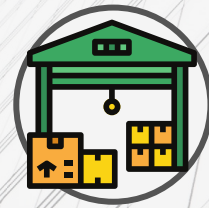
- Prazo curto (cerca de 60 meses)
- Multas razoáveis (entre 3 e 6 aluguéis)
- Facilidade para realocar inquilinos



Escritórios, lajes corporativas, etc.

CONTRATO ATÍPICO

- Contrato negociado sob medida
- Prazo longo (cerca de 10 anos)
- Multas altas (equivalente ao restante do contrato)
- Receita previsível



Galpões logísticos/industriais

PRECIFICAÇÃO/DIVIDEND YIELD

FOCAR EM
ATIVO DE ALTA LIQUIDEZ

→ Maior potencial

→ Menor risco de distorção de preço

O IMPORTANTE É
analisar a capacidade do imóvel de gerar renda, 
além dos riscos associados! 

DIVIDEND YIELD

→ Quanto um fundo distribuiu de proventos em relação ao valor da sua cota

→ Ótima referência para analisar o retorno esperado


SOBRE O AUTOR

MATHEUS NOGUEIRA AUTOR



 INSTAGRAM:
[@MATHEUSNOGUEIRA](https://www.instagram.com/MATHEUSNOGUEIRA)

 TELEGRAM:
[GRUPO DE VERDADE](https://www.telegram.com/join/MATHEUSNOGUEIRA)

 YOUTUBE:
[MATHEUS INVEST](https://www.youtube.com/channel/MATHEUSNOGUEIRA)

Apaixonado por fazer com que as pessoas tenham resultados reais e possam aproveitar do conforto, estabilidade e segurança que os investimentos são capazes de gerar.

Fechado com a verdade, e com os mais de 7.000 membros da nossa comunidade.

Ensinando na mesma frequência que aplica, sem nunca esquecer os erros do caminho, e buscando entregar o máximo de valor para você a cada "Fala meus caros".

COMO SELECIONAR

OS MELHORES FIIS DA BOLSA

:: POR MATHEUS NOGUEIRA ::

GUIA PRÁTICO COM AS
PRINCIPAIS INFORMAÇÕES
PARA QUEM DESEJA
INVESTIR EM FUNDOS DE
INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

