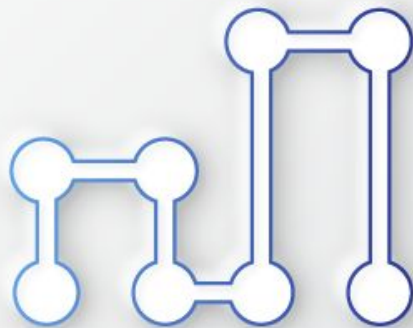




Como Investir em Fundos Imobiliários

Aula 1.1

*O problema da maioria
dos investidores do
mercado financeiro
(e também de imóveis)*



O que veremos nessa aula?



O que veremos nessa aula?

1. Mais difícil não é melhor

O que veremos nessa aula?

1. Mais difícil não é melhor
2. Você VAI perder dinheiro

O que veremos nessa aula?

1. Mais difícil não é melhor
2. Você VAI perder dinheiro
3. Como superar os desafios e ser um investidor de sucesso em FIIs.



1. Mais difícil não é melhor

3 tipos de investidores:



1. Mais difícil não é melhor

3 tipos de investidores:

- Quem segue uma boa estratégia, ganha dinheiro e consegue um resultado acima da média

1. Mais difícil não é melhor

3 tipos de investidores:

- Quem segue uma boa estratégia, ganha dinheiro e consegue um resultado acima da média
- Quem consegue um resultado mediano (o que não é ruim, apenas mediano)

1. Mais difícil não é melhor

3 tipos de investidores:

- Quem segue uma boa estratégia, ganha dinheiro e consegue um resultado acima da média
- Quem consegue um resultado mediano (o que não é ruim, apenas mediano)
- E quem verdadeiramente não sabe o que está fazendo

1. Mais difícil não é melhor

“Risk comes from not knowing what you’re doing” - Warren Buffet

(O risco vem de você não saber o que está fazendo)



1. Mais difícil não é melhor

É **MUITO** fácil complicar. E nós, que somos apenas humanos, gostamos de complicar.

1. Mais difícil não é melhor

Psychological Assessment
2000, Vol. 12, No. 1, 19–30

Copyright 2000 by the American Psychological Association, Inc.
1040-3590/00/\$5.00 DOI: 10.1037/1040-3590.12.1.19

Clinical Versus Mechanical Prediction: A Meta-Analysis

William M. Grove, David H. Zald, Boyd S. Lebow, Beth E. Snitz, and Chad Nelson
University of Minnesota, Twin Cities Campus

The process of making judgments and decisions requires a method for combining data. To compare the accuracy of clinical and mechanical (formal, statistical) data-combination techniques, we performed a meta-analysis on studies of human health and behavior. On average, mechanical-prediction techniques were about 10% more accurate than clinical predictions. Depending on the specific analysis, mechanical prediction substantially outperformed clinical prediction in 33%–47% of studies examined. Although clinical predictions were often as accurate as mechanical predictions, in only a few studies (6%–16%) were they substantially more accurate. Superiority for mechanical-prediction techniques was consistent, regardless of the judgment task, type of judges, judges' amounts of experience, or the types of data being combined. Clinical predictions performed relatively less well when predictors included clinical interview data. These data indicate that mechanical predictions of human behaviors are equal or superior to clinical prediction methods for a wide range of circumstances.



1. Mais difícil não é melhor

**MODELOS GANHAM
OU EMPATAM COM
EXPERTS 94% DAS
VEZES**

1. Mais difícil não é melhor

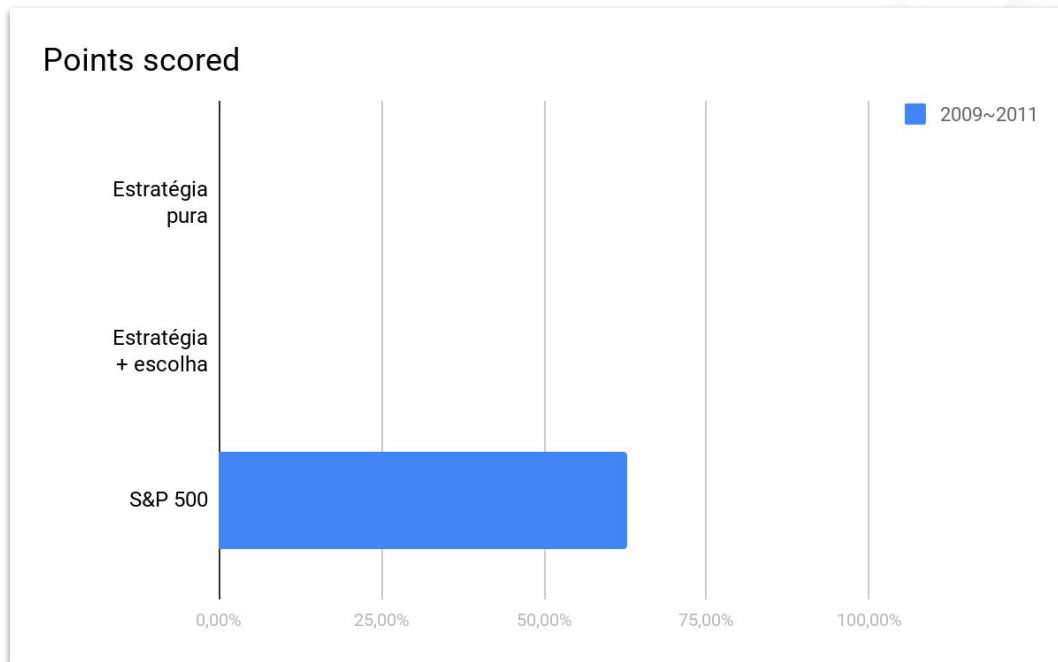
Modelos ganham ou empatam com experts
94% das vezes!

1. Mais difícil não é melhor

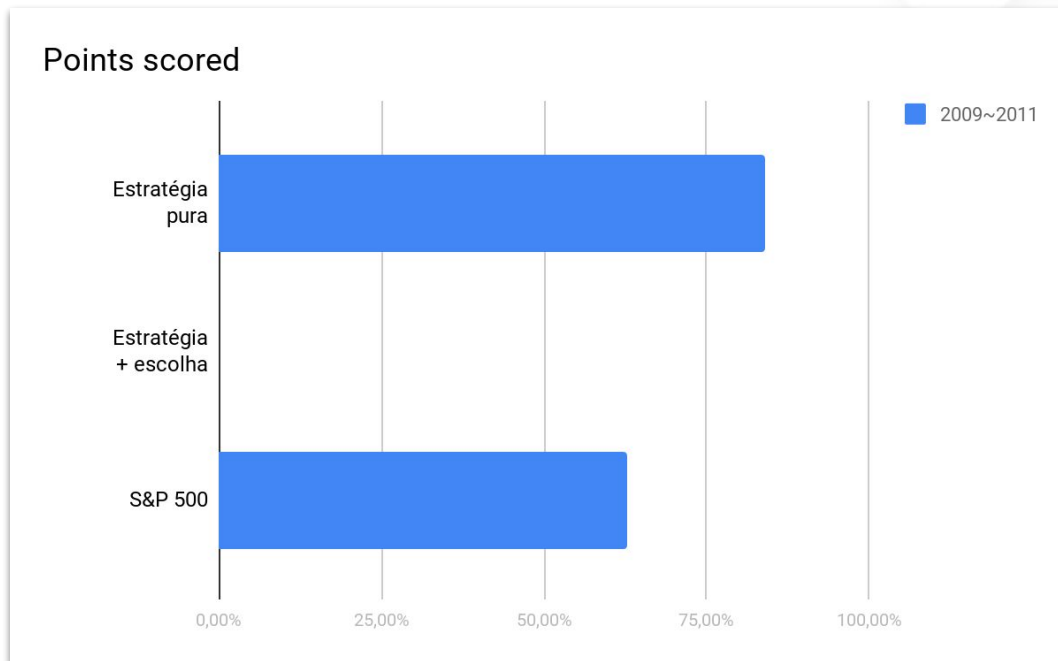
Formula Investing:

- Seguir a estratégia
ou
- Ver as ações da estratégia e tomar as suas próprias decisões de investimento.

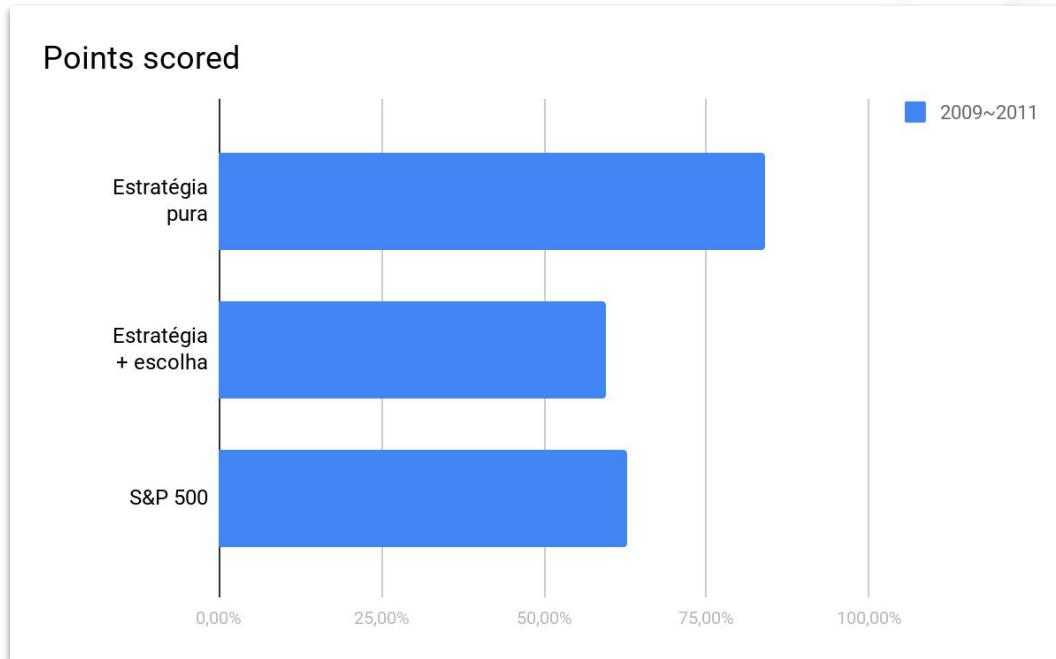
1. Mais difícil não é melhor



1. Mais difícil não é melhor



1. Mais difícil não é melhor



ERRADO!

1. Mais difícil não é melhor

- Qual corretora eu escolho?

1. Mais difícil não é melhor

- Qual corretora eu escolho?
- Quanto eu invisto?

1. Mais difícil não é melhor

- Qual corretora eu escolho?
- Quanto eu invisto?
- Sigo uma estratégia, ou compro o que aquele cara do Instagram disse que vai bombar?

1. Mais difícil não é melhor

- Qual corretora eu escolho?
- Quanto eu invisto?
- Sigo uma estratégia, ou compro o que aquele cara do Instagram disse que vai bombar?
- Compro um terreno, ou invisto em FIIs?



1. Mais difícil não é melhor

- Qual corretora eu escolho? **AULA 2.3!**
- Quanto eu invisto?
- Sigo uma estratégia, ou compro o que aquele cara do Instagram disse que vai bombar?
- Compro um terreno, ou invisto em FIIs?



1. Mais difícil não é melhor

- Qual corretora eu escolho? **AULA 2.3!**
- Quanto eu invisto? **AULA 2.4!**
- Sigo uma estratégia, ou compro o que aquele cara do Instagram disse que vai bombar?
- Compro um terreno, ou invisto em FIIs?



1. Mais difícil não é melhor

- Qual corretora eu escolho? **AULA 2.3!**
- Quanto eu invisto? **AULA 2.4!**
- Sigo uma estratégia, ou compro o que aquele cara do Instagram disse que vai bombar? **CARA DO INSTAGRAM**
- Compro um terreno, ou invisto em FIIs?



1. Mais difícil não é melhor

- Qual corretora eu escolho? **AULA 2.3!**
- Quanto eu invisto? **AULA 2.4!**
- Sigo uma estratégia, ou compro o que aquele cara do Instagram disse que vai bombar? ~~CARA DO INSTAGRAM~~ **ESTRATÉGIA**
- Compro um terreno, ou invisto em FIIs?



1. Mais difícil não é melhor

- Qual corretora eu escolho? **AULA 2.3!**
- Quanto eu invisto? **AULA 2.4!**
- Sigo uma estratégia, ou compro o que aquele cara do Instagram disse que vai bombar? ~~CARA DO INSTAGRAM~~ **ESTRATÉGIA**
- Compro um terreno, ou invisto em FIIs? Para investimento diversificado e inteligente? **FIIs!**



2. Você VAI perder dinheiro

“...como assim????”

2. Você VAI perder dinheiro

Antes de mais nada:

FIIs = RENDA **VARIÁVEL!**



2. Você VAI perder dinheiro?

Antes de mais nada,

É

**(renda variável
também varia pra
baixo!)**

2. Você VAI perder dinheiro

E é normal variar para baixo!



2. Você VAI perder dinheiro

E é normal variar para baixo!

O IFIX (principal índice de fundos de investimento imobiliário) ficou 3 anos e meio, de 2012 a 2016 no zero a zero.



2. Você VAI perder dinheiro

E é normal variar para baixo!

O IFIX (principal índice de fundos de investimento imobiliário) ficou 3 anos e meio, de 2012 a 2016 no zero a zero.

Caiu mais de 10% em, pelo menos, 4 momentos diferentes até agora.



2. Você VAI perder dinheiro

E é normal variar para lá e para cá

O IFIX
investi
meio, d

Caiu mais de
momentos di

**FIIs valem
a pena?**

2. Você VAI perder dinheiro

Sim! E **MUITO!**



2. Você VAI perder dinheiro

Sim! E **MUITO!**

IFIX = média do mercado de FIIs



2. Você VAI perder dinheiro

1. Acumulou mais de 200% de alta desde a sua criação em 2011



2. Você VAI perder dinheiro

1. Acumulou mais de 200% de alta desde a sua criação em 2011
2. O Retorno Total do IFIX foi similar ao do Ibovespa no período, mas com **muito menos volatilidade**



2. Você VAI perder dinheiro



2. Você VAI perder dinheiro

1. Acumulou mais de 200% de alta desde a sua criação em 2011
2. O Retorno Total do IFIX foi similar ao do Ibovespa no período, mas com **muito menos volatilidade**
3. Pagamento estável e previsível do rendimento dos imóveis



3. Como superar os desafios e ser um investidor de sucesso em FIs



3. Como superar os desafios e ser um investidor de sucesso em FIs

Foque na estratégia acima de tudo!



3. Como superar os desafios e ser um investidor de sucesso em FIs

Foque na estratégia acima de tudo!

(e se começar a cair?)



3. Como superar os desafios e ser um investidor de sucesso em FIs

Foque na estratégia acima de tudo!

(e se começar a cair?)

Você não controla o mercado!



3. Como superar os desafios e ser um investidor de sucesso em FIs

Foque na estratégia acima de tudo!

(e se começar a cair?)

Você não controla o mercado!

Mas você controla o que você faz!



Resumo da aula 1.1:

Nessa aula:

1. Estratégias ganham de opiniões especializadas;
2. Renda variável também varia para baixo;
3. Siga a estratégia, entendendo como ela funciona.

Próximos passos:

- Principais conceitos sobre FIIs;
- Como eles funcionam;
- Alguns eventos comuns associados a FIIs (subscrição, oferta pública, pagamento de juros e afins).

Até logo!

