

## 5.5 Método Davi - FII's

Fala meus caros, sejam extremamente bem-vindos a mais uma aula. Essa é a aula mais importante, de todo módulo de FII's, porque é a aula onde a gente vai colocar em prática, nós vamos pegar todos os fundamentos que nós aprendemos agora nas últimas aulas e vamos aplicar a ele utilizando o método Davi, e assim chegando nos melhores FII's da bolsa, que serão os FII's que você vai ter na sua carteira de investimentos, e que vai te gerar renda passiva todos os meses. Para isso, a gente vai dividir essa aula em três partes. Primeiro, uma introdução rápida de como é o método, de como ele funciona, depois o conceito rápido de diversificação, para vocês entenderem o quanto importante é a diversificação, e explicar como a gente vai dividir essa seleção dos melhores FII's e, por último, e mais importante, a prática, a gente vai aplicar tanto a planilha de ouro, quanto o check list de análise individual, se necessário, e assim, chegar nos melhores FII's. Para isso a gente vai se basear exatamente em todos os fundamentos que a gente viu até agora. A metodologia de verdade é organizada de maneira sequencial. Para, de fato, você ter uma progressão, e aprender cada um dos fundamentos, e agora colocar exatamente eles aqui em prática. Então, tudo que você viu em relação a ativos, imóveis e gestão, cada um desses critérios, a gente vai utilizar neste exato momento. Pra isso, eu estou deixando essa tabelinha aqui em anexo a esse vídeo. Então você vai ter aqui embaixo, é só baixar ela, se você preferir imprimir para utilizá-la como consulta para aplicar o método Davi. A única coisa que não está nessa planilha aqui, é a parte de alocação, que é a parte de imóveis de FII's de papel. A gente olha a alocação, foi a única que não coube aqui, mas é simples também. Você pode anotar ainda na parte, no verso desta folha, que aí você tem todos os fundamentos ali dentro, e tem alguns de classificação, de administrador, que não tem na tabela em si, que você tem lá no ranking de administrador. E a escala, é um critério classificatório, então não faria sentido entrar nesse esquema aqui, que é muito simples. A gente colocou o fundamento ali na primeira coluna, na segunda coluna, a gente tem o que a gente espera desse fundamento, que é o desejado de um FII, na sequência, o que é aceitável. E na terceira é o que a gente não quer, é o nível de fundamento que a gente não está procurando em um FII. Então, como a gente fala, que tipo de FII, por exemplo, que a gente está procurando, FII's de tijolo, e FII's de papel, o que é aceitável, mas não é o que a gente vai buscar com maior incidência? São FII's híbridos. E o que a gente está querendo fugir? De fundo de desenvolvimento, e fundo de fundo. E assim segue a sequência para todos os fundamentos, exatamente como nós vimos nas aulas anteriores, que deram a base pra gente poder fazer isso agora.

Entendendo isso, a gente vai conhecer agora nossa ferramenta, que vai ser nossa companheira na escolha dos melhores FII's, que é a planilha de ouro do FII's, neste caso, a 2.0, vocês já vêem aqui na planilha de ouro, o nosso Davi aqui no fundo. Pra quem não se lembra, Davi é uma escultura de Michelangelo, e surgiu o Método David, a nomenclatura do Método Davi, surgiu exatamente pelo conceito ser o mesmo de uma resposta do Michelangelo, quando perguntou como ele esculpiu Davi naquele bloco de mármore, ele disse Davi já estava lá, eu só tirei o que não era Davi. E é exatamente isso que a gente faz dentro da metodologia de verdade, os melhores FII's, eles já estão presentes na bolsa. A gente só retira o que não são os melhores. É exatamente o que a gente vai fazer aqui hoje. Como funciona essa planilha de ouro dos FII's? Talvez você já tenha visto na aula de ações. Qual é a lógica de uma planilha de ouro, mas é importante explicar aqui, mais uma vez, aqui

nessa linha, dois, você tem cada um dos fundamentos, daquelas bases que a gente definiu nas aulas anteriores. Então você tem: ativo, imóvel e gestão. No caso aqui, imóvel ou alocação, se estiver falando de FII de papel. E abaixo deles a gente tem o fundamento em si. Então, a gente tem um segmento, a gente tem o tipo de fundo, a gente tem se é multi inquilinos, quantidade de imóveis, administrador. Todos os fundamentos que nós observamos nas aulas anteriores, em cada linha, a gente tem um respectivo FII. Então, você tem que, por exemplo, na linha 4, KRNI. E aí eu tenho. Qual o tipo do KRNI aí? Tijolo, híbrido, liquidez diária é tanto. Qual é a vacância? É tanto %, aqui como ele é um FII de tijolo, ele não vai ter a parte de alocação, obviamente, porque essa parte é de um FII de papel. Mas a gente pega aqui embaixo, um FII de papel, a gente pega aqui o VRTA, ele tem aqui qual a porcentagem alocada em CRI, e a quantidade de CRI. Então, todos os fundamentos estão aqui.

O que a gente vai fazer? A gente vai utilizar essa ferramenta de uma maneira que não é engessada. Vocês não vão ter que, olha, tem que ser assim, não, essa é uma ferramenta que vocês vão aprender a utilizar e, aprendendo a utilizar, vocês vão poder usá-la em qualquer momento, da forma que achar mais na prática, eu vou te dar um caminho aqui, que é o caminho simples e direto, que é o caminho para você executar sem precisar se preocupar com muita coisa. Mas você pode ter a flexibilidade para ter uma quantidade maior de FIIs, ou um pouco menor de FIIs, e você pode filtrar eliminando uma quantidade maior, deixando um pouco mais. Mas você vai aprender a utilizar essa ferramenta, e assim ter a liberdade de aplicar o método sem ficar dependendo de ninguém, inclusive não dependendo de mim. Outro ponto, a atualização, essa planilha você vai ter sempre ela atualizada mensalmente, aqui em anexo nessa aula. Então, independente do mês que você esteja vendo essa aula, você vai ter a planilha atualizada aqui embaixo.

Vocês vão ver que ao final da aula eu vou te mostrar um jeito de você poder analisar um FII, sem depender dessa planilha mensalmente. Mas essa é uma forma de adiantar ainda mais o seu lado, já entregar um compilado de FIIs que sejam possíveis de caberem dentro da metodologia. Por que estou explicando isso? Nós temos diversos FIIs da bolsa, têm mais de 200 FIIs da bolsa. Porém, vários deles não têm a possibilidade de ser analisado como um FII, porque tem uma liquidez extremamente baixa, porque é de um administrador que não tem nenhum outro FII na bolsa, que acabou de colocar um FII, porque é um FII que tem um valor de mercado muito pequeno, tem um imóvel só que é pequeno, porque é um FII que é num segmento alguma coisa muito diferente, que tem um resultado apresentando zero de dividendos, ou seja, não gera aluguel nenhum, não gerou nada de resultado no último ano. Então são FIIs, que são muito ruins, muito fora da curva, que não tem nem a possibilidade de você olhar, que não teria a mínima chance de se enquadrar em algum dos critérios do IDV, esses FIIs, eu já retiro todos eles pra você, e já te entrego essa planilha com o que a gente tem aqui hoje. Cerca de sessenta e quatro FIIs, já está sem todos os filtros aqui, ó 64 FIIs. Quando você estiver analisando, quando você estiver fazendo essa aula aqui, pode ser que tenha um pouco mais, pode ser que tenha um pouco menos. Pode ser que seja 70, ou 80, se começaram a aparecer mais FIIs que sejam viáveis. Pode ser que tenham 50, se alguns outros começarem a ficar ruins também, aconteceu alguma coisa. Mas você sempre vai ter, em média, de 50 a 80 FIIs já listados aqui pra você. Isso não tira a sua autonomia, porque você vai entender mais pra frente, como você analisar qualquer FII, aplicando a ferramenta nossa, mais te dá muito mais praticidade. Você já pega isso daqui, de maneira totalmente mastigada, e com todos os fundamentos que a gente atualiza de cada FII aqui,

diretamente da planilha, somente com a planilha você vai ver todos, absolutamente todos, sem nenhuma exceção, dos fundamentos que estão presentes aqui. Você não precisaria de mais nada. Somente se você quiser analisar algum FII fora como a gente disse, fora da metodologia, vou te dar a possibilidade de usar uma ferramenta. Mas aqui você vai ter toda a parte prática, que é o que de fato, vai te fazer gerar resultado. Fechado?

Sabendo disso, agora a gente vai para a segunda explicação que eu citei para você, que é a diversificação, porque é importante falar disso aqui. Quando a gente fala de diversificação, é um conceito que a gente não abordou ainda, porque a gente vai ver na camada da liberdade. Nada mais é do que você não colocar todos os ovos na mesma cesta. Você sempre investir em diferentes classes de ativos, assim como você investe em várias, dentro de uma classe de ativos, por exemplo em ações. Você não vai investir somente em uma ação. Você não vai colocar todas as suas moedas ali, você vai investir em várias ações, vai diversificar. Por que eu estou adiantando, eu estou falando isso aqui na escolha de FIIs? Porque a gente vai usar a diversificação como um direcionador pra gente já selecionar os melhores FIIs aqui, na seguinte maneira, se a gente sabe que tem quatro principais segmentos, que a gente tem os FIIs de laje de cooperativa, logística, shopping e TVM, a gente tem os quatro principais segmentos. A gente já vai selecionar os melhores FIIs de cada um deles, ao invés de selecionar diversos, tudo separado. E quando a gente foi ver, a gente selecionou só FII de logística por exemplo, e ficar com a baixa diversificação. Dessa vez não. A gente já vai filtrar. Pega só laje corporativa. Quais são os melhores FIIs de lajes corporativas? E aí seleciona ele para essa parte da carteira. Quais são os melhores FIIs de logística? E aí seleciona eles. Fazendo isso, a gente já chega no final com uma carteira montada e extremamente diversificada, somente com bons ativos, e a gente vai poder aplicar a carteira Hydra, que é o que você vai ver na camada da liberdade. Entendendo esse conceito, a gente já pode ir para a prática. Como a gente vai fazer? Primeiro essa aula aqui, mais uma vez ela vai servir como um guia, para você entender e utilizar a ferramenta. E aí depois você vai ter a liberdade para usar uma ordem diferente, da maneira com que você se sentir mais confortável. Mas a principal coisa que você precisa entender da ferramenta, é basicamente utilizar os filtros. Cada um desses filtros aqui vai servir para você eliminar alguns FIIs que não tenham uma característica que você queira, e aí você pode fazer progressivamente, eliminando até chegar somente nos fundamentos que você está procurando. Então, vamos fazer um exemplo, vamos fazer o primeiro exercício aqui. Vamos começar selecionando o melhor FII de logística. A gente pode começar aqui ó, o que eu quero aqui? Que tipo de fundo? FII de logística ou FII de tijolo? Então vou selecionar aqui, ou vou tirar aqui, e vou selecionar só de tijolo. Então eu já tenho aqui, já diminuiu bem. Sobraram só 37 FIIs. E aí eu pego o segmento, eu quero o segmento de logística, como eu acabei de falar, então vou selecionar somente de logística, como a gente já tem essa pré filtragem muito grande, quando a gente filtra logística, olha só, já tem só 12 FIIs nesse caso aqui. Mais uma vez, quando você estiver fazendo, pode ter um pouco mais ou um pouco menos, mas 12 FIIs que são viáveis, que tem alguma chance de você analisar ali e poder chegar nos melhores. Se você for alguém muito rígido, você vai ficar com um número maior, se você for alguém que, ao contrário, se você for muito rigoroso e quiser uma carteira muito enxuta, você vai selecionar um ou dois aqui. Se você quiser uma carteira mais diversificada, mais abrangente, você vai selecionar quatro, cinco desses daqui. Então você vai ter essa liberdade. Mas os que estão aqui, eles já têm uma certa viabilidade de você analisar. Sabendo disso, vamos deixar aqui o patrimônio para o final, porque como ele é

classificatório e não é eliminatório, a gente pode ir para os outros pontos aqui, até olhando nossa própria tabelinha.

Então aqui ó, vamos aqui, por exemplo, olhar a quantidade de imóveis. A gente fala para ter cerca de 10 imóveis, né? Então eu posso simplesmente pegar aqui, e filtrar aqui do maior para o menor, que tem duas formas de fazer isso. Eu posso filtrar do maior para o menor, e ir fazendo igual das ações, que é, ir pintando aqui e eliminando o que tá de vermelho. Ou eu posso simplesmente quando é um número baixo, já eliminar diretamente aqui. Então, vou fazer bem devagar pra vocês entenderem. Eu tenho os dois aqui, eu já tenho aqui pela quantidade de imóveis, eu posso simplesmente selecionar aqui, e desmarcar as quantidades que eu não quero. Então não quero com um imóvel, não quero com cinco, não quero seis. OPA, aqui é tudo a partir de dez. Então, beleza. E aí bota OK. E olha só. Já reduziu mais. Se é Multi inquilino ou não? Todos são multi inquilinos, então está ok. A vacância? Todos aqui, estão com a vacância dentro do que a gente está procurando. Então está ok. Alocação? A gente não olha aqui, porque não é um FII de papel. A gente pode ir para o próximo. Quando a gente fala de tempo de listagem, a gente sabe, e aí é interessante aqui, até de vez em quando, pra ficar como se estivessem fazendo mesmo, a gente voltar na tabela, vocês vão voltar na tabela e vão olhar. Olha, a gente tem aqui tempo de listagem, entre três e cinco anos é aceitável, cinco anos ou mais é exatamente o que a gente quer. E aí a gente volta pra lá, e fala assim.

Então tá. Então aqui eu vou eliminar o que é de três anos aqui, eu acho que é muito baixo. Então vou eliminar de três, quatro anos, eu também já vou tirar também. Vou deixar só o de cinco anos pra frente, porque eu quero ser mais rigoroso aqui. OPA, já sobraram somente três FIIs. Então, olha só como você pode ser, cada vez mais profundo, se você quiser ser mais rigoroso aqui. Então, aqui você já teria três FIIs. Você pode adicionar os outros fundamentos também, três. FIIs aqui que já tem. Já sendo extremamente rigoroso, aceitando todos os fundamentos do máximo que a gente quer. Administrador, você pode pegar os aceitáveis, então o CM Capital nesse momento que eu estou gravando, ele não está dentro dos melhores FIIs, dos melhores gestores e administradores. Quando você estiver fazendo essa análise, pode ser que ele esteja. Então confira na lista, no nosso ranking dos melhores administradores, nesse momento, Credit Suisse, BTG estão. Então, opa, já sobraram somente dois FIIs aqui, e aí eu vou ver a taxa, a taxa, os dois tipo de gestão ativo. A taxa de ADM tem que ser menos de 2%. OPA, estão dentro, e não tem taxa de performance. Então eu tenho dois FIIs aqui, que se encaixam perfeitamente na metodologia de verdade, que poderiam facilmente fazer parte da nossa carteira. É interessante que você pode, olha, dois é muito pouco, eu quero aumentar mais, então ó, você já aumenta aqui, eu quero pegar alguns que têm um pouco menos, que têm quatro anos de listagem. Ou eu posso ser um pouco mais menos rigoroso aqui. Olha, eu vi que aqui tinha futuro administrador. Eu posso pegar todos administradores aqui e aí eu posso ser um pouco menos rigoroso aqui. Vamos pensar que alguma coisa que a gente tem, que foi rigoroso. Nesse caso de logística, a gente nem foi muito rigoroso. Muita coisa, né? Aqui no tempo de listagem, a gente eliminou esse daqui que tinha três anos, e eu posso falar assim, olha, eu não quero eliminar esse daqui que tem, que tem três anos, entre três a cinco é aceitável, então eu vou analisar esse de três a cinco também. E aí você pode continuar com base nisso. Olha, eu vou eliminar aqui o administrador, porque vou deixar somente os que são viáveis. Quando eu estou aqui analisando é BRL, BTG, Credit Suisse e XP, então esse de três anos continuou, eu já tenho um número maior aqui. OPA, já tenho

mais opções aqui. Já apareceu outro aqui também da XP. Então aqui eu já tenho uma quantidade maior. Já tenho seis FIIs que se encaixam dentro da metodologia de verdade. A gente olharia a taxa dele aqui também, a taxa de administração de cada um desses. Desse que a gente não olhou, não tem mais nenhum com mais de 2%, e tem alguns aqui com uma taxa de performance. A gente tem tanto o VILG aqui, quanto o XPLG, com uma taxa de performance. Porém, com o benchmark extremamente alto, a taxa de performance do limite, que é o aceitável. E com o Benchmark que é alto, IPCA+ 6%, então só vai pagar a taxa de performance, se realmente performar bem acima da inflação, então são aceitáveis. E aí esses daqui, seriam por exemplo, excelentes FIIs, se você for montar uma carteira bem diversificada, selecionando aí em relação à logística, todos esses aqui vão possuir um segmento excelente, uma quantidade de imóveis grande, são muito inquilinos, com uma vacância extremamente baixa, com bom administrador, com alto tempo de listagem, alguns aqui, um pouco menos, são aceitáveis ali, e com uma taxa coerente com o tipo de gestão. Lembrando, quando eu estou gravando esse vídeo, esses aqui são o resultado dessa nossa filtragem. Mas não pegue simplesmente esses FIIs aqui e invista, e faça exatamente o mesmo processo. Entenda, e a partir da sua filtragem aqui. Mais uma vez, você pode usar essa ferramenta indo para mais ou para menos. Então, aqui, por exemplo, eu quero pegar somente os melhores dos melhores administradores, quando a gente olha no nosso ranking atualmente, no momento que estou gravando, a gente tem o BRL, o Credit Suisse é um pouco mais alto que o BTG, o BTG está lá em outros viáveis, mas não está entre o top 3. Então eu posso tirar aqui, e olha só, aqui eu teria uma carteira de FIIs de logística extremamente consolidada, com três excelentes FIIs. Nesse momento esses três FIIs aqui, eles atendem aqui a liquidez e o patrimônio. A gente nem precisa aplicar aqui, mas a gente batendo o olho, já sabe que atende. Mas esses três FII têm uma quantidade de imóveis gigantes.

Então, olha como você já vai estar diversificado aqui, somente com esses três FIIs, você vai ter 46 imóveis somente de logística. É importante dizer, que quando se fala de diversificação de FII, a gente não olha para a quantidade de FII, a gente olha pra quantidade de imóvel. Porque pensa comigo, se você tiver três FIIs, cada um deles é mono imóvel, você não está diversificando nada, você tem três imóveis só, agora, se você tem três FIIs, que aparenta ser um número pequeno, para esse segmento de logística. Só que a somatória deles são 46 imóveis, você tem uma diversificação muito grande, então essa aqui seria uma excelente carteira de logística, com três FIIs de excelentes administradores, com um tempo de listagem, um extremamente bom, e os outros aceitáveis, uma taxa de administração, uma que não tem nem o que dizer, uma taxa extremamente baixa, as outras com uma taxa aceitável, porque tem uma taxa de performance, mas tem um benchmark bem alto, com a vacância baixa, Multi inquilino, atendendo todos os critérios da metodologia.

Ficou claro? Como é importante vocês conseguirem absorver aqui essa flexibilidade, que você chega aprofundando um pouco mais, ou voltando um pouco mais, dependendo a quantidade que vocês querem colocar na carteira, aqui é um exemplo do que chegaria já uma parte logística muito bom, e a gente vai replicando isso para os outros segmentos, pode fazer exatamente a mesma coisa, e é importante vocês virem aqui, Já selecionei meus três. Mateus, anotei aqui em um papel do lado. Vocês vão vir aqui, classificar e filtrar, e limpar o filtro, limpar filtros. E você tem a planilha inteira aqui de novo para você. E você

pode fazer a mesma coisa, com um FII de papel. Agora eu quero saber. Já fiz de logística, você vai fazer esse mesmo processo com o shopping, com o galpão logístico e com TVM.

Como a gente já viu de logística, é muito parecido com shopping e com lajes corporativas. A gente pode ver agora, um papel. Então, eu quero selecionar o melhor FII de papel. Você vai selecionar aqui tipo de fundo, tipo de papel. E aí, olha só, aqui você já tem aqui os segmentos, só os que são de TVM, e alguns que são híbridos, e outros aqui, pode ser que tenha outras coisas junto com papel. Eu não quero. Eu quero somente que seja FII de papel puro, tenha só títulos de valores imobiliários. Sabendo disso, a gente já pode, para nossa primeira filtragem aqui, que a gente procura, desejava ter mais de 75% e, CRI, e é aceitável ali próximo de 50%. Como eu já quero pegar os melhores FIIs de papel, eu vou eliminar tudo que não tenha mais de 75. Então eu posso tirar aqui ó, 63, posso tirar 68. Tem mais algum? Não tem mais nenhum. Mas esses dois não tem a quantidade de CRIs que eu queria. Quando você fala de quantidade, a gente procura de FIIs papel, que tenham mais de 50 CRIs, então, vamos ser criteriosos aqui. Vamos eliminar todos que têm menos de 50, 27, 29, tiro também 36, 38, 39, 41, 42. E aí, daqui pra frente, todos têm mais de 50 FIIs. Vamos deixar aqui 42, e 41 aqui, um número considerável, que está próximo de 50.

Então, olha só, a gente eliminou mais um número considerável, e a gente já tem aí 12 FIIs, somente. Vamos dar uma olhada nas taxas? vamos pular já para as taxas. A gente fala aqui em um FII de papel, é importante ter próximo de 1%, máximo próxima ali de 1% e definitivamente sem taxa de performance. Aqui a gente já tem dois com taxa de performance. Esquece, que isso aqui não vai ser bom pra gente. Então eu já vou tirar tudo que tem aqui taxa de performance, eu já vou retirar. Agora, a taxa de administração, a gente quer que seja um 1%, ou muito próximo de 1%. Então, tudo o que estiver muito acima disso, 1,6% tchau, 1, 2 é bem alto também, 20% a mais do que 1%, então vou retirar também. E olha só, como já diminuiu muito, como a gente já tem uma quantidade bem menor de FIIs sobrando, e aí a gente pode fazer um último filtro aqui, que eu vou pegar só os melhores administradores aqui, a gente tem BRL trust, DTVM no topo da nossa lista, Banco Fator e BTG estão próximos, então aqui eu posso até manter eles, e aí eu posso, por exemplo, aqui mantendo eles, eu já vou ter uma carteira de FIIs muito boa. Aqui tem só uma observação, que é uma exceção, que esse FII aqui no momento, ele é um FII para investidores qualificados.

As corretoras estão exigindo que você tenha, no mínimo, um milhão de reais investidos, se declare investidor qualificado, para poder investir nesse tipo de FII aqui, isso é uma polêmica, atualmente está sendo cobrado isso. Antigamente não era. Mas, tem a observação aqui, que talvez você não consiga comprar esse FII na corretora, por conta desse fato. Se isso ocorrer, você simplesmente elimina ele daqui, porque não vai adiantar se você não tiver esse patrimônio na conta, não faz sentido, e você não vai perder nada, porque vai ter outros que vai atender. Nesse caso, vamos supor que você não é um investidor qualificado, que é o caso da grande maioria. Então eu vou tirar o garimpo daqui, tirando olha só, aqui eu já teria uma excelente carteira de papel, porque eu tenho cinco FIIs. Olha a quantidade de CRIs que estou diversificando? 358 CRIs, todos com uma taxa muito coerente, uma taxa baixa, com administradores que são bons, com uma porcentagem de CRI extremamente alta. E aí, quando a gente olha aqui o patrimônio líquido, eu tenho também um patrimônio líquido, todos acima de 300 milhões, que aqui a gente fala, liquidez acima de 7.000, então atende também. Então, ele está atendendo aqui absolutamente todos os critérios. Se você quiser ser um pouco mais rígido, você pode falar assim: Olha, eu

não quero 5 FII's, eu quero reduzir ainda mais. Então, você pode ser mais rígido aqui no tempo de listagem, eliminar aqui, por exemplo, 3 anos, que é um tempo intermediário. E aí olha só, sobrou aqui, sobraram para você aqui 4 FII's de papel, que já tem uma diversificação, continua com uma diversificação muito alta. Pode ser mais rigoroso ainda, falar, olha, mas BTG está lá no outros administradores viáveis, mas não está entre os melhores dos melhores, então eu vou ser mais rigoroso ainda, eu vou tirar aqui o BTG. E aí você tem uma carteira extremamente enxuta, com 3 FII's de papel que atendem todos os critérios da metodologia de verdade. É exatamente esse passo a passo, extremamente simples que você vai fazer para todos os segmentos. Você vai, mais uma vez, limpar o filtro aqui. Vir aqui e limpar. E aí aplica de novo, ó, tipo de fundo, agora eu quero de novo tijolo, e agora eu quero olhar FII's de shopping, desses FII's de shopping, já sobraram poucos, desses poucos aqui, nenhum tem a vacância muito alta. Um tem 1 imóvel só, então eu não quero com 1 imóvel, já vou tirar ele aqui, Já posso selecionar aqui direto, vou tirar um gestor que tá fora, outro aqui que não tá bom, a gente tem, já vai diminuindo. Já sobraram três. Quando você pega o tempo de listagem, já olhou aqui, já vai chegando e já chega aí em 3, 4 FII's de shopping, que sejam extremamente bons. Quando você fizer isso aqui, duas, três vezes já era, você já vai dominar completamente essa ferramenta. E o importante disso é que uma vez por ano você vai rever sua carteira. Como você vai ter montado ela inteira tomando suas próprias decisões aqui. Quando você for rever sua carteira, vai ser extremamente simples, porque você simplesmente vai pegar essa mesma planilha aqui, e vai procurar os FII's que você tem. Você vem aqui, em limpar filtros, você fala, vamos ver se o KNRI que eu selecionei, ainda tem os critérios. Então você vai vir aqui selecionar KNRI. Aí você vai ver, que ele mantém com uma vacância bem baixa. Ele mantém uma quantidade imóvel alto, o administrador continua no meu ranking de administrador, que você checa lá. A taxa dele continuou OK, OPA, em 10 segundos você vai conseguir checar se esse FII atende os fundamentos, e vai poder ficar tranquilo em relação à sua carteira, e analisar somente um ano depois.

Simple assim. Absolutamente tudo o que você precisa para selecionar os seus melhores FII's, e montar sua carteira completa de um investimento imobiliário, e gerar renda passiva todos os meses, está exatamente aqui. Agora, é um extra somente para casos muito específicos, de você falar assim. Olha, eu entendi. Eu entendi o quanto você já facilitou, o quanto a metodologia de verdade já facilitou pra gente. Já limitou aqui aos 60, entre 50 e 80 FII's. Mas surgiu um FII que não está aqui, e eu quero entender o por que ele não está. Eu quero analisar ele individualmente, sem nenhum problema. Não é, mais uma vez, não é o recomendável, porque aqui já tem uma filtragem, já tem uma pré seleção, exatamente para impedir que você cometa erros, o que não tiver aqui, é porque realmente não tem a menor chance de se encaixar em critérios da metodologia. Mas se você olhar algum FII e falar: esse eu quero analisar individualmente. Então, isso aqui é um extra, para esse extra, e você pode utilizar como extra, ou até para contra verificar alguma coisa que você está vendo aqui. E eu vou te dar dois exemplos.

Como extra você vai utilizar essa ferramenta, que a gente criou para vocês, que é o Checklist FII's de verdade. Com esse checklist, você simplesmente consegue analisar qualquer FII da bolsa, preenchendo ele aqui exatamente com as informações que a gente tem lá na planilha. E aí antes eu vou te mostrar aqui como coletar essas informações de uma maneira passando rápido por cima. Mas antes disso, ele pode servir também para você já configurar, para você já contra verificar a própria escolha que você fez lá atrás.

Então, por exemplo, eu quero contra verificar que aqui o KNRI, o mesmo exemplo que eu coloquei ali, porque eu vi ali os fundamentos, parece que está ok, mas eu não sei se, não tem certeza exatamente se é isso mesmo. Você pode simplesmente aplicar o KNRI aqui. Como você vai fazer? Vou só ir para essa câmera aqui, para ajeitar, pra colocar aqui na metade da tela, um em cada um. E aí, a gente ir preenchendo. ajeitar ela pra cá para, pra aparecer os dois aí na tela de vocês, e pronto. Assim eu tenho aqui do lado, o meu meu checklist dos FIIs, e aqui eu tenho a minha planilha.

Então pego. Por exemplo, vou fazer uma análise individual aqui do KNRI. Qual o nome do FII? KNRI11. Qual o tipo de FII? Ele é tijolo, ele é híbrido. No caso, ele é de tijolo, o tipo de FII é de tijolo, o segmento é híbrido. Então, aqui eu coloco segmento híbrido. Qual o patrimônio líquido? 3.860 milhões, ou 3,8 bilhões. Liquidez diária 22.221 mil. Agora eu vou olhar imóveis. Venho aqui em roxinho, que eu vou olhar imóveis aqui? Imóveis eu tenho a vacância de 2%. Eu tenho uma quantidade de imóveis, que aqui na verdade, eu nem vou utilizar. Eu simplesmente vou colocar, que eu posso colocar qualquer montante aqui, porque esse campo ele não precisa estar aqui. Só vou colocar aqui direto que é multi inquilino, porque a gente não precisa olhar, na verdade, quantidade de imóveis, sim, a quantidade de imóveis 20, eu que me confundi e pensei que era a quantidade de inquilinos, quantidade de imóveis? 20, Multi inquilino? sim. Gestão? O administrador é o INTRAG DTVM. Então vou procurar aqui INTRAG DTVM, o tipo de gestão? Aqui a gente já está na parte de gestão, Já amarelinho. Tipo de gestão? Gestão ativa. Tempo de listagem? 12 anos, taxa de administração? 1,3 %. Taxa de performance? não há, benchmark? aqui posso colocar zero aqui porque não há. Aqui ele te entrega um resultado completo. Vou deixar mais daqui pra cima para vocês verem no meio da tela, um diagnóstico completo do KNRI, é classificado como um bom tipo de FII, Investe em mais de um segmento. Portanto, é importante verificar individualmente quais são. Então, aqui, no caso de KNRI, a gente sabe que ele investe em dois bons segmentos e, no caso, possui um bom patrimônio líquido, e ótima liquidez. Possui uma baixa vacância, uma ótima quantidade de imóveis, que gera uma excelente diversificação, e multi inquilino, que gera a maior diversificação e segurança, excelente administrador, bom tempo de listagem, taxa de administração aceitável, e não possui taxa de performance, ou seja, ele já te dá o diagnóstico completo de tudo que você precisa, se você quiser contra verificar, qualquer análise que vai estar aqui. O link para essa ferramenta também vai estar aqui embaixo. Vocês fiquem à vontade para aplicá-la com qualquer FIIs que vocês quiserem. Mateus tem um FII que não está ali na planilha de ouro, mas uma vez, não é recomendável que você fique se aprofundando nisso, porque tem uma grande chance de gerar um erro, porque essa pré filtragem a gente faz com muito cuidado, aplicando rigorosamente os critérios da metodologia.

Mas surgiu um FII aqui que eu quero analisar, como vou fazer isso? É simples, todas essas informações que têm na planilha, você consegue nos relatórios individuais desses FIIs, só vai ser um pouquinho mais complexo. Eu não vou me aprofundar muito aqui, porque não faria sentido me aprofundar em algo fora da metodologia. Mas você pode usar sites como, por exemplo, o Funds Explorer.

Aqui no funds explorer, você procura um FII aqui. O primeiro que apareceu aqui, AFHI 11, provavelmente não estava na planilha. Quando você olha aqui, você já tem as informações. Então, aqui você tem o segmento, você tem o mandato, você tem aqui qual é a taxa de administração. Então, simplesmente você vai, com qualquer FII que você quer olhar, que não esteja na planilha. Você vai pesquisar aqui e ir colocando lá. Qual é o mandato? que é

o tipo de FII, títulos e valores mobiliários, Vocês lembram que é um FII de papel? Qual é o segmento? Títulos valores mobiliários. Olha já preenche até direto aqui. Qual é o patrimônio líquido? Aí você vai procurar aqui, tem o patrimônio líquido direto aqui? Acho que tem que em cima, ó o patrimônio líquido. Qual é a liquidez diária? Absolutamente as informações todas, você vai preenchendo aqui, e aí no final, vai te dar uma resposta em relação a qualquer FII que não esteja dentro da metodologia. Se tiver alguma informação que não esteja no funds explorer, que não tiver preenchido. Aqui abaixo tem os relatórios dos FII. Então, aqui no relatório de cada FII, aí realmente tem de fato todas informações. É um pouquinho mais complexa, mas vai mostrar tudo. Qual administrador? BTG Pactual, a taxa administração, é tanto, taxa de performance? não há. Absolutamente tudo vai estar nesse relatório aqui. Ou seja, com essas duas ferramentas que eu te mostrei, primeiro com a planilha de ouro você já vai montar uma excelente carteira de investimentos. E é importante aqui, é você montar uma carteira de FIIs, já selecionar os FIIs visando ter entre 5 a 15 FIIs no máximo, 15 FIIs Já é um número extremamente alto, com base nesses FIIs, que a gente está selecionando, que são muito diversificados, que tem uma quantidade bem alta de imóveis. Você vai procurar montar uma carteira entre 5 a 15 FIIs, e de maneira equilibrada. Então, olha, se você quer ser mais enxuto, eu pego dois de logística, dois de títulos e valores imobiliários, dois de papel, dois de shopping, e dois de laje corporativa, eu já tenho uma carteira com 8 FIIs, já está excelente.

Quero um pouco mais, então eu coloco 3 de logística, 3 de títulos e valores mobiliários, 3 FIIs de Papel, coloco 2 de shopping, 3 de laje de corporativa, eu já vou ter 10, 11 FIIs ali, sempre montando de maneira equilibrada. Não selecione 10 FIIs de papel, e 1 FII de logística por exemplo, que depois vai ficar um pouco desequilibrado, quando você colocar as porcentagens, que é o que a gente vai fazer lá na camada liberdade.

Então, de maneira extremamente resumida, utilize a ferramenta já a seu favor, com a pré filtragem de maneira já atualizada, que está disponível abaixo dessa aula, seleciona os FIIs em cada segmento, selecionando aí de 2 a 5 FIIs, de 2 a 4, para não ficar uma carteira com, se você selecionar cinco de cada, você vai ficar com 20 FIIs em cada um. Mas pode ser uma ou outra você escolher 5. Então de 2 a 5 FIIs em cada segmento, tenha esses FIIs, sendo de 5 a 15 no total. E pronto. Você montou a sua carteira completa de investimentos de FIIs.

Se você é alguém que quer, me falaram de um tal FII que não está na planilha, como eu respondo? Como eu tenho a confirmação? Que critério não atende? Abre lá no site Funds explorer, que é o que está sendo, que é o que está no ar nesse momento em que eu gravo essa aula. Mas pode ser qualquer outro site que FIIs, que mostra exatamente as mesmas informações, e utiliza o checklist, tanto para conferir algum FII fora, quanto se você quiser fazer uma comprovação, uma contra a verificação disso que você já escolheu.

Feito isso, você tem sua carteira completa, gerando renda passiva para você. Todos os meses, e aí, lá na frente, quando você chegar na camada liberdade, na carteira Hydra, você vai definir a porcentagem de cada um deles e você vai ter uma carteira extremamente segura e gerando muito resultado.

É isso, assim a gente fecha esta prática aqui de FIIs, espero que tenha ficado extremamente claro e não deixem de colocar em prática. Selecione de fato esses FIIs, executem já bem os primeiros que vocês selecionaram, e já invista, mesmo que seja pouco,

começa sempre investindo pouco, mas já vai entendendo como que é, já vai vendo os dividendos cair na sua conta, porque é essa prática que vai fazer vocês se motivarem, para ir avançando, para selecionar também os investimentos no exterior, para selecionar as ações e assim montar sua carteira completa.

Te espero na próxima aula, estamos juntos mais do que nunca. Aquele abraço!