

## 5.2 Fundamentos dos FIIs - Ativo

Fala meus caros, sejam extremamente bem-vindos a mais uma aula, hoje nós vamos falar sobre os fundamentos dos FIIs. Na última aula, a gente viu que um FII é um ativo, que investe em imóvel, através de uma gestão profissional. Essa definição é muito importante, porque uma das premissas da metodologia de verdade é, que quando a gente vai encontrar um bom investimento para ter na nossa carteira, a gente vai de fato escolher um bom investimento e não um bom preço, um bom papel, não, a gente vai a fundo, quando a gente escolhe uma empresa, por exemplo, quando vamos escolher uma ação, a gente analisa a empresa que está por trás daquela ação. Quando a gente vai investir em um bom FII, a gente vai encontrar um bom FII. A gente vai investir no que está por trás daquele bom FII, e o que está por trás de um bom FII é o ativo que ele é composto, os imóveis que têm no seu portfólio e a sua gestão, exatamente o que tem dentro da sua definição. Então, na metodologia de verdade, nós vamos olhar três fundamentos para selecionar os melhores FIIs, nós vamos olhar: ativo, imóvel e gestão. Quando a gente olha para esses fundamentos, e a gente adota critérios que fazem a gente escolher excelentes ativos, que tem ótimos imóveis e com uma excelente gestão, a chance deste conjunto ser um excelente FII e dele continuar sendo de maneira segura e perene, é extremamente alta. Quando a gente vai na causa, a consequência acaba sendo um bom FII, e aí se torna mais fácil e muito mais eficiente, muito mais assertiva o fato de encontrar um bom FII, aplicando assim a nossa metodologia de verdade. Sabendo disso, nós já vamos começar a aula de hoje falando deste primeiro fundamento, que é o ativo. Como nós vamos analisar um ativo? Basicamente nesta etapa, nesse fundamento. Nós queremos entender com que objetivo esse FII investe, e em que tipo de imóvel ele investe? Porque o mesmo ativo, que é um FII, ele pode ter funções diferentes. Você pode ter, por exemplo, já antecipando parte do que vocês vão ver aqui. Você pode ter um FII que tem um objetivo de comprar um terreno e construir um prédio ali, você pode ter outro FII que tem o objetivo, não, de pegar o prédio pronto e já receber aluguel do inquilino. Você pode ter outro que tem um objetivo somente de comprar títulos, e não comprar os imóveis em si. Tudo isso são estratégias diferentes, e historicamente, têm estratégias melhores e piores. Assim, como que tipo de imóvel esse FII, pretende investir? Então você tem um FII que investe somente em imóveis, por exemplo, de hospitais. Você tem FII que investe somente em lajes corporativas. E, assim como todos os critérios, existem segmentos que são melhores e piores. E é exatamente isso que vocês vão entender hoje. E já adiantando, como vai funcionar essas próximas aulas que vocês vão ver, nós vamos primeiro entender cada fundamento e definir os critérios para cada uma delas. Então vocês vão entender todos os critérios que estão dentro de ativos, dentro de imóveis, e dentro de gestão, para depois, no passo seguinte, aí sim a gente ir para a prática, onde a gente vai filtrar primeiro os melhores FIIs, e depois fazer uma análise individual, chegando assim nos melhores FIIs da bolsa. Mas esta aqui é a base, todos os critérios que vocês vão aplicar lá na parte prática, tanto no método Davi quanto na análise individual, a gente vai tirar daqui, então parece bastante atenção.

Voltando aqui, onde a gente estava falando, quando a gente vai olhar o ativo, analisar o ativo FII, olhar para com que objetivo ele investe, e em que tipo de imóvel ele investe. Isso está descrito no regulamento do FII, todo FII tem um regulamento que dita exatamente isso. Qual é o objetivo dele, e em quais imóveis ele investe? E esses critérios são bem definidos como: mandato de finalidade, que nada mais é do que o objetivo do FII. Qual é o

regulamento? Qual é o objetivo dele? É fixado dentro do seu próprio regulamento. E o segmento, que nada mais é do que a descrição também de qual o tipo de imóvel aquele FII ele tem a autorização, ele tem o objetivo de investir.

Partindo desses dois, e começando por mandato de finalidade, nós temos alguns principais mandatos aqui. Lembrando que mandato, ele mostra qual é o objetivo final de um FII. Então, ele vai ditar toda a estratégia daquele FII que você está investindo. O primeiro tipo de mandato de finalidade é o mandato de renda, onde o FI ele tem o objetivo de investir em imóveis que já estão construídos para gerar renda. Simples assim. Ele vai comprar um galpão logístico que seja, que já está construído. Vai colocar o inquilino lá, e receber aluguel do inquilino, é o mais comum, digamos assim, e o mais simples de você entender também. Na sequência, a gente tem os FIIs de desenvolvimento. Esse torna a operação um pouco mais complexa, porque esses FIIs de desenvolvimento têm o objetivo de desenvolver ou incorporar imóveis. Ou seja, construir de fato imóveis, para venda ou para renda. Então, ele pode construir imóveis e colocar para alugar, ou ele pode construir imóveis e simplesmente vender para ter um lucro aí nessa operação. Então tem essas duas subdivisões de desenvolvimento. Tem FIIs de desenvolvimento para renda, e FIIs desenvolvimento para venda, que a gente nem vai dividir aqui, porque nenhum dos dois, já adiantando, não vai nos interessar.

Na sequência, nós temos os FIIs de TVM, que essa sigla significa: títulos e valores mobiliários. Esses títulos e valores mobiliários, nada mais são, do que aqueles investimentos que nós falamos lá no início, que são títulos que investem diretamente em imóveis. Você está investindo indiretamente, através de um título que investe em imóvel. O que isso significa? Quando você compra, por exemplo, um Certificado de Recebíveis Imobiliários, que é o famoso CRI, ele é um título, o qual quando você adquire um CRI, em termos, simplificando bastante, você está adquirindo o direito de receber o aluguel de um certo local. Então, se tem um shopping, por exemplo. Esse shopping fez um contrato de 10 anos de aluguel. Quando você faz uma securitizadora, tem um processo mais complexo, que a gente não precisa entrar, porque não tem relevância pra gente. Mas através de uma instituição financeira, mais uma securitizadora, você consegue, ou no caso, o FII consegue adquirir esse contrato. Então ele tem o direito de receber esses 10 anos do aluguel desse shopping. Então, perceba, que ele não tem o shopping em si, e não recebe aluguel diretamente do shopping tendo o shopping, mas ele tem o direito garantido de receber esse aluguel. E, na grande maioria das vezes, ajustado pela inflação, de acordo com índice de inflação pelos próximos x anos. Isso é você adquirir um CRI, assim como tem outros investimentos que investem diretamente também em imóveis, como LCI, e até investindo em outros FIIs. O FII é um investimento, que investe diretamente o imóvel. Então FII pode comprar outro FII, pode comprar cotas de outro FII, fica um pouco complicado e parece aquelas bonecas russas, que têm um FII dentro de outro FII. Mas na prática se torna mais simples. E é mais simples ainda, porque, mais uma vez, esses fundos que investem em outros fundos, eles não fazem parte da nossa estratégia. Sempre quando se complica muito, quando você vai investigar a fundo o resultado não é tão bom assim. Então, já te adiantando, eles acabam não dentro da nossa estratégia também, mas até aqui a gente viu os três tipos: FII de renda, comprou o imóvel e colocou para alugar, FII de desenvolvimento, comprou o terreno e fez a incorporação do imóvel, construiu imóvel ao longo do tempo para vender ou para alugar. E os FIIs que investem somente em títulos, que investem nesses CRIs, principalmente, investe nesses contratos que dá o direito de receber o aluguel, e não

investe em um imóvel físico em si, mas sempre comprando aí o direito de receber através desses contratos. E aqui, por último, nós temos os FII's com mandatos de finalidade híbrido, que nada mais é do que, pode fazer mais do que um deles aqui. Beleza?

Agora, essa aqui é a maneira padrão, que você tira direto lá do regulamento do FII, é a maneira burocrática, digamos assim. Agora, na prática, quando a gente vai observar no mercado, nos sites, em qualquer lugar que divulguem informações sobre FII's, esse mandato de finalidade, se traduz para tipos de FII's, que é o que de fato a gente vai analisar, ele é uma simplificação dos mandatos, e uma classificação um pouco melhor, ele tira a classificação formal que é do regulamento, e traz para uma nomenclatura mais fácil e para uma divisão também mais justa, que nos traz mais informação. E esse sim é o critério que a gente vai analisar é assim que a gente vai olhar o objetivo de um FII. Mas era importante eu citar mandato aqui, porque é a origem, é de onde sai o tipo do FII. Mas quais são os tipos de FII's? É importante eu explicar também, porque os tipos se baseiam nessa divisão de mandatos que eu acabei de mostrar para vocês.

O primeiro tipo de FII, são os chamados de FII's de tijolo. Os FII's de tijolo, como o próprio nome diz, são aqueles que investem no imóvel físico em si, ali, no tijolo, no galpão, na laje corporativa, no shopping e já nele pronto. E colocam o inquilino para receber a renda, ou seja, o FII de tijolo, nada mais é do que aquele mandato de finalidade de renda.

Então, o FII de tijolo comprou o imóvel, pronto já, coloca o inquilino lá dentro, e começa a receber renda. Na sequência, nós temos os FII's de papel. Então, não disse que o nome ia simplificar um pouco mais, ao invés de títulos e valores mobiliários. Nada mais é do que um FII de papel. Porque? Porque só investe em contrato. Então o nome, comumente chamado de FII de papel, um investe no tijolo no imóvel, e o outro investe em contratos, adquirindo principalmente mais uma vez, esses CRIs, vários é a CRIs, ou seja, o direito de receber aluguel de vários contratos diferentes, construindo assim o portfólio deste FII em específico, que são os FII de papel. E nós temos os FII's de desenvolvimento, que são os FII's que constroem o imóvel, para depois vender ou alugar. Então são aqueles desenvolvimento que a gente colocou, aqui eles estão juntos. Como no mandato era desenvolvimento também. Aqui virou o próprio FII de desenvolvimento. Quando a gente divide nessa forma, nessa tipologia, dividida aqui por tipos de FII's, se acrescenta um tipo aqui, que são os FOFS. Os FOFS são fundos de fundos. O que isso significa? Ele também é considerado, se a gente voltasse para o mandato de fidelidade, ele também seria considerado um TVM, porque não investe também em investimentos, que não é um imóvel físico em si, mas nesse caso específico. Por isso que é importante essa classificação. Usar o tipo de FII. Por que aqui ele já separa, ele coloca os FOFS, são aqueles FII's que investem majoritariamente em outros FII's. Então, os FOFS, é um FII, que compra cotas de outros FII's.

Você lembra do que eu te disse? Que um FII ele é um investimento, que investe em imóvel? Se um FII em si, se um FII A, ele pode investir em investimentos que são ligados a imóveis e um FII B, é exatamente isso, o FII A pode comprar uma cota aqui de um FII B. Um FII B ou A é só uma nomenclatura que estou dando aqui para o exemplo.

Então, você pode ter um FII, que ele nada mais faz do que investe em vários outros fins. E aí por isso é chamado fundos de fundos, ele é um fundo que investe em outros fundos. Beleza?

Mais uma vez, a gente não precisa se aprofundar nesse tipo de FII aqui, porque ele não vai fazer parte da nossa estratégia. O desempenho dele é horroroso ao longo do tempo, na grande maioria deles, estatisticamente, olhando ao longo do tempo, o desempenho dele é muito menor do que a média do mercado, o que faz tirar ele da nossa estratégia, mas é importante citar aqui, para você saber que ele existe. E os FIIs híbridos, que nada mais são, também de que uma mistura aí de dois tipos de FIIs. Na grande maioria das vezes, quando se fala de híbrido, você tem um FII de tijolo, mais um FII de papel, você tem um FII que é de renda mais TVM. É muito raro, não conheço situações que você tem um FII híbrido, que é um FII de desenvolvimento mais de um FII de papel por exemplo, é muito difícil. Comumente, quando você for ver, principalmente FIIs grandes, pode ter até algum pequeno que tem essa outra classificação, mas em FIIs grandes, que vão entrar dentro do nosso âmbito de escolha. Os FIIs híbridos, são FIIs que misturam FIIs de tijolo e FIIs de papel, quando a gente está falando de tipos de FII. Mas vai ser muito raro também. A gente vai ver mais FII híbrido, em relação ao segmento que a gente vai ver mais pra frente. Aqui, você já sabe todos os tipos de FII. Agora, o principal, é você saber quais são bons? quais vão ficar na nossa metodologia e quais não servem para você investir? E aí o primeiro que a gente elimina aqui, são dois, os dois primeiros que nós vamos eliminar. Primeiro são os FIIs de desenvolvimento. Por quê? Porque quando a gente investe em FII, a gente quer segurança e renda passiva. Esse é o nosso objetivo. Não faz sentido a gente investir um FII, para correr o risco da incorporação de imóvel. Todo processo de incorporação, de compra e desenvolvimento de um imóvel, ele tem muito risco, tem muitos processos ali no meio. Você tem que adquirir um terreno a um preço bom. Você tem que fazer essa construção com uma boa gestão. Você tem que ter uma boa venda, para conseguir adquirir os inquilinos. Você tem que fazer todo o gerenciamento do financiamento, caso você esteja vendendo aquele imóvel, por exemplo, na planta. Enfim, tem operações muito complexas, e essa complexidade gera mais risco. Como nós não queremos risco, mas queremos segurança, e renda passiva, os FIIs de desenvolvimento se tornam inadequados para a estratégia, seguindo a metodologia de verdade. Por isso, a gente tira ele das nossas possibilidades aqui. Ele vai ser um FII, que vai eliminar no nosso filtro, quando for aplicar o método DAVI. Assim como os FOFS, os fundos de fundos. E aqui entra o ponto da autonomia. Por que você investir em um FII, Você está tendo autonomia? Sim. Mesmo tendo uma gestão profissional, você está selecionando o seu ativo por conta própria. Essa gestão profissional tem um regulamento muito definido, com a performance histórica que você já conhece. Então ninguém está tomando decisão por você, você sabe o que você está fazendo. Agora, quando você investe em um FII, que investe em outros FIIs, aí você perde autonomia. Por que? Você está colocando na mão de alguém, para fazer o que você mesmo pode fazer. Você pode investir em qualquer FII que esteja presente no mercado, para que você vai terceirizar isso para outro FII, e colocar uma taxa a mais no meio? Você tem uma taxa, já que é do FII. Você vai ter uma taxa aqui, em cima do FII que está comprando. Então você vai duplicar sua taxa sem nenhuma necessidade. Por isso a gente elimina os fundos de fundos na nossa estratégia também.

Sendo assim, nós temos os principais FIIs que vão compor toda a nossa carteira de investimentos, a grande maioria deles, que são os FIIs de tijolo e os FIIs de papel.

Os FIIs de tijolo são aqueles de renda. Comprou o imóvel, colocou inquilino, recebeu aluguel, e os FIIs de papel que compram diretamente aí os CRIs, mas, não sendo um fundo de fundo, ou seja, de fato, aqueles FIIs que compram CRI, e que têm esses contratos de

aluguel por longos períodos de tempo. Vocês vão entender, porquê de cada um deles mais pra frente, vamos falar específico.

O FII de tijolo é simples para você entender, que a gente está adquirindo imóveis, participação no aluguel de imóveis, que tem um grande diferencial competitivo, que são de segmentos bons, que a gente vai ver mais para frente. E o FII de papel também tem a sua importância. Já adiantando, principalmente ter uma resposta rápida em relação ao ajuste da inflação, por exemplo. Ele tem, normalmente, quando você olha no curto prazo, ele tem um dividend yield, uma geração de renda passiva maior, enquanto o FII de tijolo tem mais crescimento do seu valor patrimonial ao longo do tempo. Cada um tem uma característica, como a gente foca aqui na metodologia, de ter uma carteira Hydra, os dois são importantes para você ter na sua carteira e, conseqüentemente, se os dois são importantes, o híbrido é importante também. Ele pode ser uma boa opção sim, mas a maioria vai ser FIIs que sejam só de tijolo e FIIs que sejam só de papel.

Então, assim, você já matou o critério tipo de FII. Você já sabe quais são os melhores. Quais são os piores. Quais você vai manter, e quais você vai eliminar lá na frente, na seleção dos melhores FIIs para a sua carteira.

Agora a gente vai para o segmento. Então já sabe qual o objetivo de um FII, então olha, esse FII aqui, é um FII tijolo. Ou seja, ele vai investir imóvel físico, comprar esse imóvel, colocar um inquilino, e receber aluguel. Mas qual o tipo de imóvel esse FII vai comprar? Será que ele pode comprar qualquer um? Um FII de tijolo pode investir tanto em um galpão, quanto em uma laje corporativa, quanto em um shopping? Não, isso também está definido dentro de seu regulamento, a gente chama de segmento, que nada mais é do que o tipo de imóvel, em que esse FII está autorizado, e tem como objetivo investir.

E aí eu vou dividir em três tópicos aqui, em três níveis, começando do que nós não vamos investir, até nos que vão fazer parte aí da nossa carteira. Então, para começar, a gente vai falar dos FIIs de hospital e de hotel, esses FIIs possuem uma desvantagem, algumas desvantagens específicas. O de hospital possui uma desvantagem jurídica, porque o grande risco de um FII, grande não, mas basicamente, o único risco de um FII, que pode ter alguma ocorrência um pouco mais relevante, é a inadimplência, é o inquilino falar, olha, não tenho dinheiro para pagar, e conseqüentemente a Justiça vai tirar esse inquilino. E o FII vai simplesmente colocar outro no lugar. O que faz com que esse risco do FII seja baixo. Se você tem um inquilino que não paga, ele vai sair, você vai colocar outro no lugar. Isso não é comum de acontecer. Como a gente está falando de empresas, essa inadimplência não é algo comum. Agora, se você tem uma inadimplência, por exemplo, em um hospital, você tem um problema, porque eticamente, nenhuma justiça vai tomar a decisão de expulsar o inquilino de um hospital, incluindo toda operação que está rodando no hospital, e nem deveria, obviamente que não. Então, você tem um risco maior, porque se você tiver uma inadimplência, por exemplo, em um hospital, isso é mais difícil de ser corrigido. Você tem um detalhe ali que é que é crítico, que é mais sensível. Como a gente tem uma gama gigantesca de FIIs dentro da bolsa, e com setores que são muito maiores, por segmentos que são muito maiores, com histórico muito mais robusto. Não vale a pena a gente ter uma exposição a esse tipo de fator crítico, e correr esse tipo de risco desnecessário. Se os FIIs de hospitais fossem um segmento gigantesco que tivessem excelentes FIIs, a gente poderia até pensar, talvez colocar uma porcentagem muito pequena ali. Mas não é o caso. Então, na situação que nós temos em relação a FIIs, não vale a pena, definitivamente, correr esse

risco através de FII de hospital. E FII de hotel, você tem uma variação muito grande ao longo dos períodos no ano. Então, você tem uma sazonalidade. Você tem períodos em que você tem uma renda maior, períodos em que você tem uma renda muito baixa. Ele é facilmente impactado por eventos específicos, como a gente teve o lockdown, que influenciou diretamente, e mais impactante que todos, esse setor de hotéis, então, por conta dessa, principalmente da sazonalidade, pode ter alguns riscos específicos, e também por não ser um segmento muito desenvolvido, a gente mantém esses dois segmentos fora da nossa metodologia de verdade. A gente não investe nesses dois segmentos.

Outra classificação, outro nível dos segmentos aqui, é o segmento residencial e os outros segmentos, além de falar outros. Aqui não é todos os outros, mas fora os que não são classificados, como as principais classificações da bolsa de valores, que vocês vão ver no próximo nível. Os FII residenciais, eles teoricamente não têm nenhum risco muito superior aos outros, não têm nada muito específico como tem de hospital, por exemplo. Porém, ele não tem a vantagem competitiva que os outros segmentos têm. Quando a gente está falando de uma laje corporativa, por exemplo, você pega um FII de laje corporativa. Ele tem uma laje corporativa, que é a classificação, Triple A, e possui um imóvel de alta qualidade e uma localização extremamente boa, em uma avenida importante de São Paulo, por exemplo. Então, é algo que tem um grande diferencial. E quando tem-se um grande diferencial, você tende a ter uma valorização ao longo do tempo. Você tende a ter uma robustez maior, uma segurança maior daquele ativo. Quando a gente fala de um segmento residencial, não, você tem uma casa, outra casa também, um condomínio, aqui não é muito diferente, de um condomínio do outro lado, então você tem um baixo diferencial competitivo, além de ter FII também, que não são muito desenvolvidos, focados no residencial, que não é um setor tão interessante assim para FII. Por isso, eles são um setor mediano aqui na nossa metodologia, você pode até colocar o FII, ou outro ali, mas é praticamente nulo você encontrar bons FII residenciais. Então, a gente deixa ele como opcional, mas praticamente, a gente não escolhe nenhum, dentro da metodologia de verdade, e FII desse segmento, assim como outros. Outros aqui, são segmentos mais específicos. São coisas pequenas. Olha, eu tenho um, quando se fala de REITs no exterior, por exemplo, tem muitos outros, que são muito grandes, têm REITs de data centers, do setor de comunicação, coisas que são outros, que são segmentos específicos, mas que são muito grandes. Quando a gente olha no Brasil, não. Quando a gente fala de outros, são segmentos extremamente pequenos, com FII pouco desenvolvidos, com gestão não tão qualificada. Então, a gente acaba deixando ele no meio termo também, pode ter até uma exceção ou outra, mas não vai ser onde nós vamos focar a princípio. Onde nós vamos focar, a princípio, em relação a segmento, são nesses quatro segmentos aqui: nós vamos focar em lajes corporativas, porque possuem um alto diferencial competitivo, como eu acabei de falar, dando o exemplo da laje corporativa em uma avenida de São Paulo, por exemplo, logística que é outro segmento excelente, você tem uma segurança muito grande, e um potencial também grande, cada vez, como o mundo se torna mais on line, as empresas, principalmente de varejo, precisam de mais pontos de distribuição. Então, os galpões logísticos, em boas localizações, se tornam cada vez mais fundamentais para nossa economia, gerando um valor muito grande. Os shoppings, que são um fator crucial da nossa cultura de consumo no Brasil, então, independente de achismo, do shopping passar um ano ruim, e depois voltar, e ter uma venda muito boa ou não. O shopping faz parte da cultura de consumo do país. Em um país onde tem a violência, e em níveis consideráveis, você tem um local com uma segurança maior, refrigerado, onde tem uma concentração de vários serviços e produtos ao

mesmo tempo. Ainda é muito na graça dos brasileiros, e culturalmente. A gente nunca pretende nos investimentos acertar o futuro. Então, a gente sempre foca no que a gente acredita, no que gera resultado historicamente. Então, o shopping é, sim, um segmento que gera muito resultado. Tem a vantagem, o FII desse tipo, do segmento de shopping, ele tem participação em várias negociações, e vários desses FIIs, eles tem participação de fato no lucro dos lojistas, na renda, por exemplo, de estacionamento, em várias rendas ali dentro, o que pode gerar uma diversificação interessante para a carteira.

E, por último, os FIIs de TVM, lembram que a gente falou dos FIIs de papel? que é o mandato, o objetivo dele é investir em FIIs de papel. Quando o mandato é FII de papel, automaticamente o segmento é TVM, é FII de papel também. Então, quando você tem um FII de papel é um FII investe em títulos de valores mobiliários, ele não tem um segmento, não tem um segmento do imóvel, títulos de valores mobiliários, são títulos de valores mobiliários, CRI é CRI, não existe um FII que investe só em CRI. Não, isso não existe. Se é TVM automaticamente o segmento é TVM também, se é um FII de papel, automaticamente o segmento é TVM também. Quando fala FII de papel, a gente nem olha o segmento, fica inexistente o segmento, e a gente já vai para o próximo requisito.

Então, olha só o que a gente chegou até agora. A gente já chegou, antes de ir para os critérios de classificação. A gente já chegou nos melhores mandatos de finalidade, que são os de renda, os melhores tipos no caso, que a gente olha, mas, para ficar mais claro, então, são os FIIs de tijolo, FIIs de papel e híbrido também é uma possibilidade. E no segmento, lajes corporativas, logísticas, shopping e TVM, têm uma possibilidade para residencial e outros que vai ser extremamente pequeno.

Beleza? Lembrando que todos os critérios, a gente vai utilizar lá na frente, no método Davi, e na análise individual, por isso, que é importante você enraizar, e saber bem cada um desses critérios aqui. Agora, como último critério, ainda falando de ativo, todos esses aqui são eliminatórios, vocês perceberam que quando eu falei um X para hospital e hotel, significa que dentro da metodologia de verdade, nós não vamos investir nem em FIIs de hospital nem em FIIs de hotel.

Agora eu vou apresentar um critério de classificação. O que significa? É um critério que não é eliminatório. Não vou eliminar da nossa análise um FII que não esteja aqui nesse critério, mas ele vai servir como classificação. Ou seja, quando eu fizer o método Davi, e chegar ali, por exemplo, em 20 FIIs, em 30 FIIs, eu vou começar a analisar individualmente esses FIIs, pelos que forem melhor classificados aqui, ou eu posso fazer até uma eliminação, no próprio método Davi, mais para frente, já utilizando esse critério de classificação aqui, já eliminamos os que têm muito baixo. Ele não o elimina completamente, mas ele serve para classificar. Para você direcionar por onde você vai está começando a fazer sua análise individual. E esses critérios de classificação estão ligados à escala. A escala nada mais é do que o tamanho de um FII. E isso está dentro da metodologia de verdade, porque existem estudos muito sólidos que mostram, que nos Estados Unidos, onde se tem um histórico muito maior desse tipo de ativos, de ativos que investem em imóveis, lá então, onde os estudos são mais consolidados, se mostra que os REITs, que são esses semelhantes aos FIIs, têm algumas diferenças, mas tem esse mesmo princípio que FIIs, os REITs que possuíam uma maior escala, que era o maior, eles geraram maior retorno ao longo do tempo, por vários fatores que não faz sentido adentrar aqui, que não são relevantes, mas resumidamente, qual é a conclusão que a gente tira desse estudo? É

que, quanto maior o FII, maior é a chance dele performar bem também. Estatisticamente, isso que foi mostrado em um outro país, com um ativo que é semelhante, então a gente pode replicar o mesmo para cá.

Por isso, nós vamos olhar dois pontos aqui, dois indicadores para olhar a escala: patrimônio líquido e liquidez diária. O patrimônio líquido nada mais é do que o somatório de patrimônio que tem dentro daquele FII. E a liquidez diária, é a quantidade de negociações. Quanto maior o FII, mais negociado ele é, e maior vai ser a liquidez diária aqui. Mais uma vez, você não vai eliminar um FII só por causa disso, olha, o FII cumpriu todos os critérios, mas tem o patrimônio líquido de 299 milhões. Você não vai eliminar esse FII. Não é isso. Mas se você tiver 30 FIIs, ali dentro do método Davi, que você quer analisar individualmente para selecionar os melhores, e um deles tem 1 bilhão de patrimônio líquido, e o outro tem 100 milhões. Você vai começar pelo de 1 bilhão. Você vai tender a ir eliminando ali, os que têm abaixo de 300 milhões, principalmente, a mesma coisa com a liquidez diária.

Beleza? Então o patrimônio líquido, a partir de 300 milhões, a gente começa a usar o espaço para para analisar individualmente e, mais uma vez, sempre tendo flexibilidade aqui, quando se fala de classificação, vocês vão ver na prática isso no método Davi. Mas aqui você pode usar uma flexibilidade. Vão ter períodos em que os FIIs vão estar com o patrimônio líquido menor. Então, esse filtro aqui pode variar um pouquinho para mais, um pouquinho para menos. Mas tudo isso vocês vão ver na prática, lá na etapa do método Davi, utilizando a planilha de ouro de FIIs, e a liquidez diária, a mesma coisa.

Sendo assim, qual é a conclusão? O que a gente chega aqui na aula de hoje? Um resumo. Critérios para encontrar bons ativos em FIIs, para gente analisar o fundamento ativo, e chegar aí em FIIs que tenham um ótimo ativo, com um bom objetivo, com um bom segmento, com escala grande, o que a gente olha aqui? A gente olha critérios eliminatórios, o tipo de FII, e o segmento, lembrando o tipo de FII, tijolo e papel e possivelmente híbrido. E segmento, a gente vai olhar para laje corporativa, shopping, logística e TVM, em segmento você também vai ter um híbrido, que nada mais é do que misturar esses daqui. Se você tem um híbrido, que venha outras coisas, a gente não vai olhar, mas híbrido a gente mantém um segmento também, sempre naquele segundo grau de escalão, a gente sempre sempre vai focar nesses principais segmentos. E critérios de filtragem. A gente olha tanto o patrimônio líquido, quanto a liquidez diária. Patrimônio líquido, a gente parte ali de 300 milhões pra cima, mas depois a gente pode ajustar caso seja necessário, porque não é um critério eliminatório. Fechado?

Feito isso, você vai chegar em um FII que tenha um ótimo objetivo, ou seja, tem um objetivo muito alinhado com a estratégia de gerar renda todos os meses. Quem investe em excelentes segmentos, ou seja, segmentos sólidos, que têm vantagens competitivas, e um histórico muito bom, e, além disso, FIIs grandes consolidados, com escala, e que tem uma excelente chance de performar muito bem e com extrema segurança. Esse é o primeiro passo, e já começa com o pé direito na análise, e na escolha do melhor FII. Agora, eu vou te esperar na próxima aula, para você continuar entendendo os outros fundamentos, e assim chegarmos juntos nos melhores FIIs para compor a sua carteira de investimentos. Estamos juntos mais do que nunca. Aquele abraço. Até a próxima aula.