



INVESTIDOR  
DE VERDADE

MÓDULO 05

# FUNDAMENTOS DOS FIIS - ATIVO

---

CAMADA DO CONFORTO

## 5.2 FUNDAMENTOS DOS FIIS - ATIVO

### OS FUNDAMENTOS

Por trás de um bom FII estão os ativos, os imóveis e a gestão que o compõe.

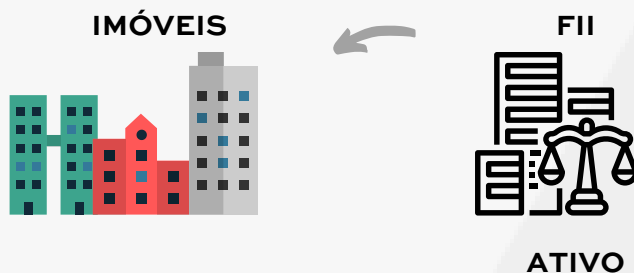


Esses são os 3 fundamentos que analisamos na Metodologia de Verdade para encontrar os melhores FIIs da Bolsa.



**ATIVO**

Investe em:

**COM QUE OBJETIVO E EM QUE TIPO DE IMÓVEIS O FII INVESTE?**

O regulamento do FII descreve qual seu objetivo e em quais imóveis o FII investe através do mandato de finalidade e do segmento do FII.

- Mandato de finalidade: Objetivo do FII
- Segmento: Tipo de imóvel que o FII investe

**MANDATO DE FINALIDADE**

O mandato de finalidade se traduz a tipos de FIIs:

**• RENDA**

Investir em imóveis já construídos para gerar renda;

**• DESENVOLVIMENTO**

Desenvolver ou incorporar imóveis para venda ou para renda;

**• TVM**

Investir em títulos e valores imobiliários, comprando o direito de receber os aluguéis.



**TIPOS DE FIIS****• FIIS DE TIJOLO** ✓

Os FIIs de renda, que realmente possuem imóveis;

**• FIIS DE PAPEL** ✓

Os FIIs que investem em contratos e TVM, com exceção dos FOFs;

**• FIIS DE DESENVOLVIMENTO** ✗

Os FIIs de desenvolvimento para venda e renda;

**• FOFs** ✗

Fundos de fundos, FIIs que investem em outros FIIs;

**• HÍBRIDOS** ✓

Renda + TVM.

FIIs de Desenvolvimento são mais arriscados devido à possibilidade de incorporação;

No caso dos FOFs, você apenas está adicionando mais um intermediário num processo que poderia fazer sozinho e pagando menos taxas. Ambos não são indicados na Metodologia de Verdade;

Já os FIIs de Papel, são um bom tipo de FII e possuem uma diversificação muito grande, além de rápida adaptação à mudança de inflação, etc.;

Os FIIs de Tijolo vão compor a grande maioria da carteira de investimentos, pois geram um risco menor e aumentam o fluxo de geração de renda passiva.



**SEGMENTO**

Aponta em que tipo de imóvel o FII investe.

- **HOSPITAL E HOTEL** ❌

Risco de inadimplência com dificuldade de remoção do inquilino do imóvel, devido à quantidade de pacientes presentes no hospital; em relação aos hotéis, existe uma sazonalidade muito grande em vários períodos do ano, além de ser um setor facilmente impactado por eventos específicos;

- **RESIDENCIAL E OUTROS** ✅

Não possuem nenhum risco gritante, mas também não possuem a vantagem competitiva de outros segmentos;

- **LAJES CORPORATIVAS, LOGÍSTICA, SHOPPING E TVM** ✅

Possuem alto diferencial competitivo.

**CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO**

Está ligado à escala, que corresponde ao tamanho do FII.

Estudos indicam que REITs com escala maior, geravam retornos mais relevantes. Logo, quanto maior o FII, maior a chance dele performar bem.

- **ANALISAR:**

- Patrimônio líquido: a partir de 300m
- Liquidez diária: a partir de 7 mil negociações

Não são fatores eliminatórios, mas classificatórios.



## RESUMO - AULA 5.2



<b>Tipo de FII</b> 	FII de Tijolo e FII de Papel	Híbrido	Desenvolvimento e FOF
<b>Segmento</b> 	Lajes Corporativas, Logística, Shopping e TVM	Residencial e Outros	Hospital e Hotel

- CRITÉRIOS PARA ENCONTRAR BONS ATIVOS EM FIIS:
  - CRITÉRIO ELIMINATÓRIO:
    - TIPO DE FII
    - SEGMENTO
  - CRITÉRIOS DE FILTRAGEM:
    - ESCALA: PATRIMÔNIO LIQUIDO E LIQUIDEZ DIÁRIA

