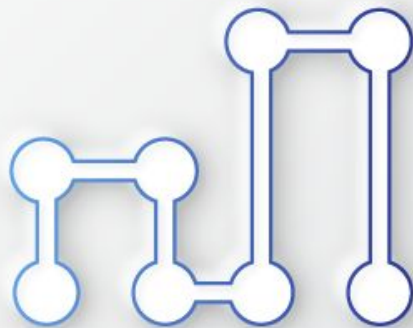




## Como Investir em Fundos Imobiliários

### Aula 4.5

*Como investir em FIs de  
qualidade de forma  
inteligente e ganhar  
dinheiro com isso*



# O que veremos nessa aula?

1. Recapitulando a Estratégia S-Rank
2. Teoria da Primeira Bolacha do Pacote
3. Estratégia BBB - Bom, Bonito e Barato

# 1. Recapitulando a Estratégia S-Rank

## Estratégia S-Rank:

1. Filtro de liquidez, tipo e idade
2. Classificar por P/VPA
3. Classificar por *dividend yield*
4. Somar as classificações e comprar os melhores FIIs

# 1. Recapitulando a Estratégia S-Rank

S-Rank: compra ativos **descontados**, de qualidade ou não, para ganhar dinheiro no longo prazo.

A melhor estratégia é aquela que você consegue seguir no longo prazo.

Estratégia BBB – Bom, Bonito e Barato



## 2. Teoria da Primeira Bolacha do Pacote



## 2. Teoria da Primeira Bolacha do Pacote



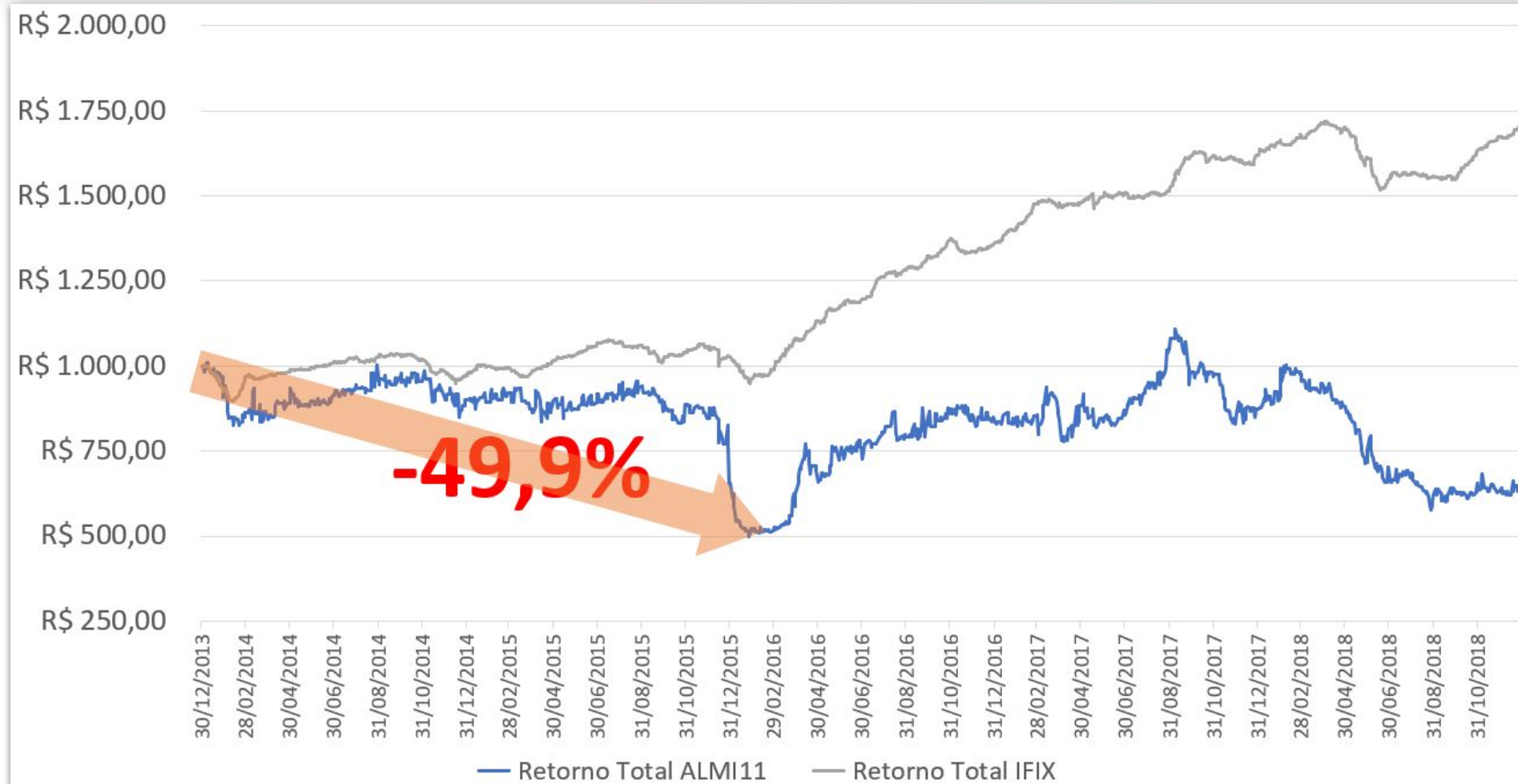
## 2. Teoria da Primeira Bolacha do Pacote

Estratégia S-Rank: investimento em valor, **de forma ranqueada**

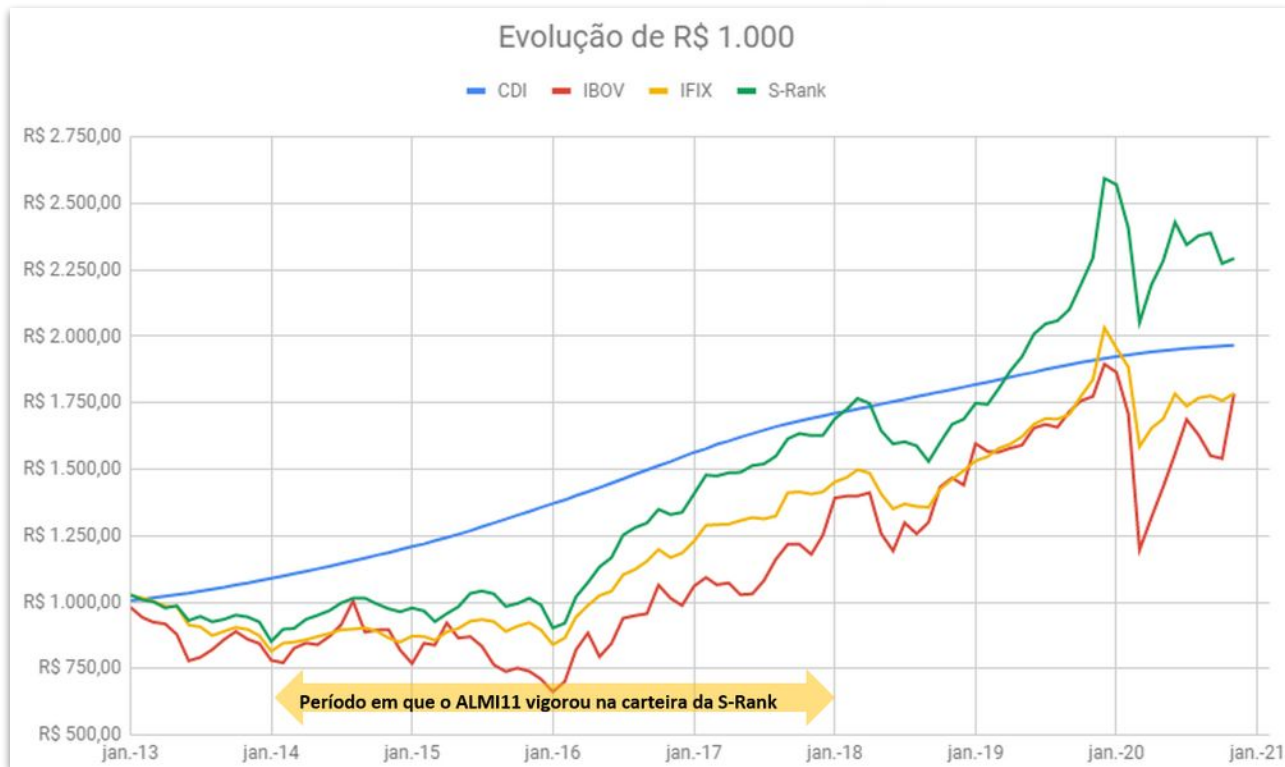
## 2. Teoria da Primeira Bolacha do Pacote

Dados 2013-2020		15 ativos	
	IFIX	5 ATIVOS	S-Rank
Retorno Total	82,39%	114,29%	129,38%
Retorno Anualizado	7,80%	10,82%	10,94%
Retorno Real	2,15%	4,23%	5,12%
Desvio Padrão (risco)	11,96%	17,50%	13,52%
Índice Sharpe	-0,09	0,07	0,15
Worst Drawdown (maior queda)	-22,00%	-23,17%	-20,89%
Pior queda (12 meses)	-20,52%	-17,11%	-17,09%
Pior retorno mensal	-15,85%	-11,53%	-14,71%
Melhor retorno mensal	10,63%	16,32%	13,01%
Meses positivos	65,91%	61,36%	68,18%
Rolling 1-Year Win	-x-	70,13%	75,32%
Rolling 3-Year Win	-x-	64,15%	100,00%
Rolling 5-Year Win	-x-	100,00%	100,00%
Rolling 10-Year Win	-x-	-x-	-x-





## 2. Teoria da Primeira Bolacha do Pacote

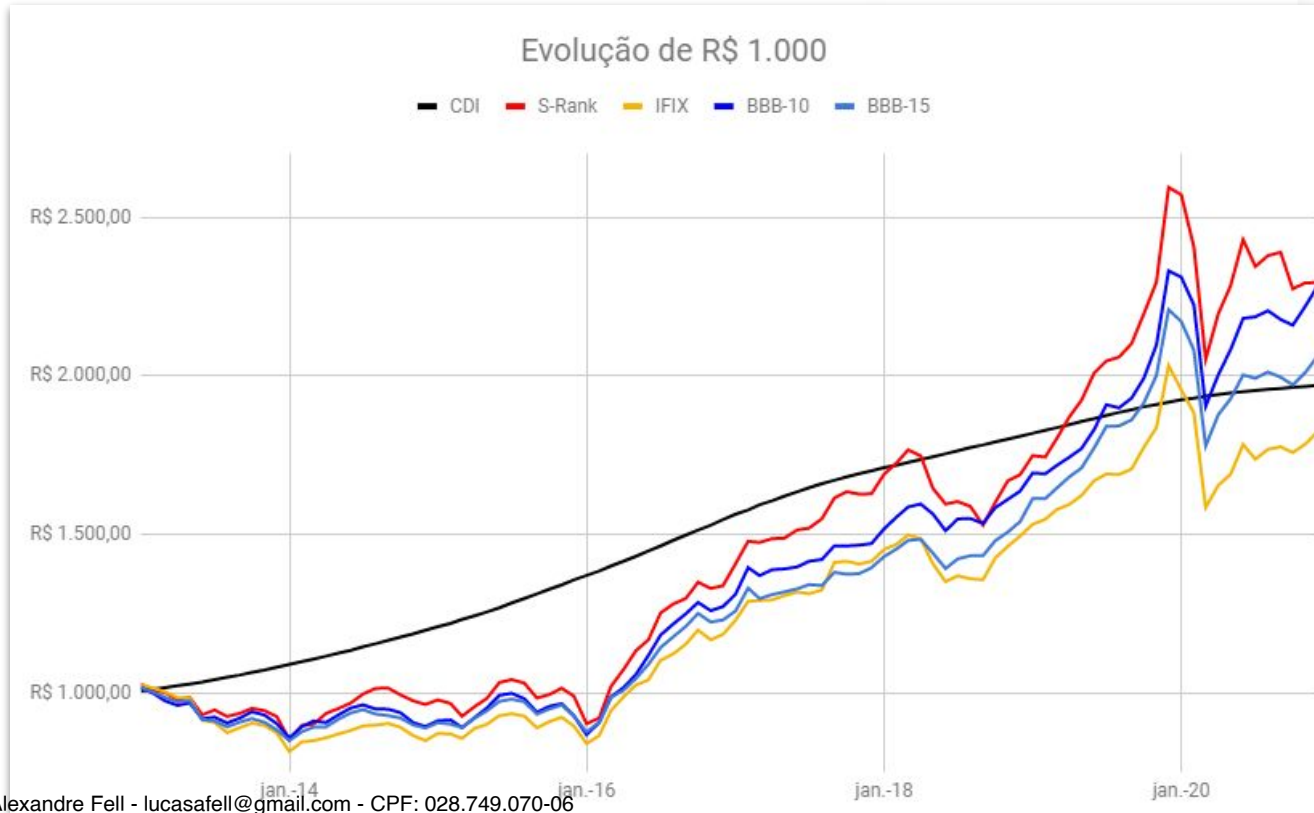


### 3. Estratégia BBB - Bom, Bonito e Barato

#### Estratégia BBB:

1. Filtro de liquidez, tipo e idade
2. Classificar por P/VPA
3. Classificar por *dividend yield*
4. Somar as classificações
5. **Eliminar FIs que tenham menos de 3 imóveis e/ou menos de 3 inquilinos**

### 3. Estratégia BBB - Bom, Bonito e Barato



### 3. Estratégia BBB - Bom, Bonito e Barato

Tabela 1.0 - Performance de diferentes carteiras de investimentos de 2013 a 2020

	IFIX	S-Rank	BBB-10	BBB-15
Retorno Total	82,39%	129,43%	128,31%	106,19%
Retorno Anualizado	7,80%	10,94%	10,87%	9,47%
Retorno Real	2,15%	5,13%	5,06%	3,73%
Desvio Padrão (risco)	11,96%	13,52%	11,57%	10,92%
Índice Sharpe	-0,09	0,16	0,18	0,06
Worst Drawdown (maior queda)	-22,00%	-20,89%	-18,32%	-19,44%
Pior queda (12 meses)	-20,52%	-17,10%	-15,64%	-16,46%
Pior retorno mensal	-15,85%	-14,71%	-14,36%	-14,51%
Melhor retorno mensal	10,63%	13,01%	11,16%	10,37%
Meses positivos	65,91%	68,18%	67,05%	67,05%

### 3. Estratégia BBB - Bom, Bonito e Barato

Tabela 1.0 - Performance de diferentes carteiras de investimentos de 2013 a 2020

	IFIX	S-Rank	BBB-10	BBB-15
Retorno Total	82,39%	129,43%	128,31%	106,19%
Retorno Anualizado	7,80%	10,94%	10,87%	9,47%
Retorno Real	2,15%	5,13%	5,06%	3,73%
Desvio Padrão (risco)	11,96%	13,52%	11,57%	10,92%
Índice Sharpe	-0,09	0,16	0,18	0,06
Worst Drawdown (maior queda)	-22,00%	-20,89%	-18,32%	-19,44%
Pior queda (12 meses)	-20,52%	-17,10%	-15,64%	-16,46%
Pior retorno mensal	-15,85%	-14,71%	-14,36%	-14,51%
Melhor retorno mensal	10,63%	13,01%	11,16%	10,37%
Meses positivos	65,91%	68,18%	67,05%	67,05%
Rolling 1-Year Win (vs. IFIX)	N/A	76,47%	69,41%	72,73%
Rolling 3-Year Win (vs. IFIX)	N/A	100,00%	86,89%	60,66%
Rolling 5-Year Win (vs. IFIX)	N/A	100,00%	100,00%	89,19%
Rolling 3-Year Win (vs. BBB-10)	13,11%	78,69%	N/A	3,28%
Rolling 5-Year Win (vs. BBB-10)	0,00%	89,19%	N/A	0,00%



### 3. Estratégia BBB - Bom, Bonito e Barato

Tabela 1.0 - Performance de diferentes carteiras de investimentos de 2013 a 2020

	IFIX	S-Rank	BBB-10	BBB-15
Retorno Total	82,39%	129,43%	128,31%	106,19%
Retorno Anualizado	7,80%	10,94%	10,87%	9,47%
Retorno Real	2,15%	5,13%	5,06%	3,73%
Desvio Padrão (risco)	11,96%	13,52%	11,57%	10,92%
Índice Sharpe	-0,09	0,16	0,18	0,06
Worst Drawdown (maior queda)	-22,00%	-20,89%	-18,32%	-19,44%
Pior queda (12 meses)	-20,52%	-17,10%	-15,64%	-16,46%
Pior retorno mensal	-15,85%	-14,71%	-14,36%	-14,51%
Melhor retorno mensal	10,63%	13,01%	11,16%	10,37%
Meses positivos	65,91%	68,18%	67,05%	67,05%
Rolling 1-Year Win (vs. IFIX)	N/A	76,47%	69,41%	72,73%
Rolling 3-Year Win (vs. IFIX)	N/A	100,00%	86,89%	60,66%
Rolling 5-Year Win (vs. IFIX)	N/A	100,00%	100,00%	89,19%
Rolling 3-Year Win (vs. BBB-10)	13,11%	78,69%	N/A	3,28%
Rolling 5-Year Win (vs. BBB-10)	0,00%	89,19%	N/A	0,00%

### 3. Estratégia BBB - Bom, Bonito e Barato

Tabela 1.0 - Performance de diferentes carteiras de investimentos de 2013 a 2020

	IFIX	S-Rank	BBB-10	BBB-15
Retorno Total	82,39%	129,43%	128,31%	106,19%
Retorno Anualizado	7,80%	10,94%	10,87%	9,47%
Retorno Real	2,15%	5,13%	5,06%	3,73%
Desvio Padrão (risco)	11,96%	13,52%	11,57%	10,92%
Índice Sharpe	-0,09	0,16	0,18	0,06
Worst Drawdown (maior queda)	-22,00%	-20,89%	-18,32%	-19,44%
Pior queda (12 meses)	-20,52%	-17,10%	-15,64%	-16,46%
Pior retorno mensal	-15,85%	-14,71%	-14,36%	-14,51%
Melhor retorno mensal	10,63%	13,01%	11,16%	10,37%
Meses positivos	65,91%	68,18%	67,05%	67,05%
Rolling 1-Year Win (vs. IFIX)	N/A	76,47%	69,41%	72,73%
Rolling 3-Year Win (vs. IFIX)	N/A	100,00%	86,89%	60,66%
Rolling 5-Year Win (vs. IFIX)	N/A	100,00%	100,00%	89,19%
Rolling 3-Year Win (vs. BBB-10)	13,11%	78,69%	N/A	3,28%
Rolling 5-Year Win (vs. BBB-10)	0,00%	89,19%	N/A	0,00%



### 3. Estratégia BBB - Bom, Bonito e Barato

Tabela 1.0 - Performance de diferentes carteiras de investimentos de 2013 a 2020

	IFIX	S-Rank	BBB-10	BBB-15
Retorno Total	82,39%	129,43%	128,31%	106,19%
Retorno Anualizado	7,80%	10,94%	10,87%	9,47%
Retorno Real	2,15%	5,13%	5,06%	3,73%
Desvio Padrão (risco)	11,96%	13,52%	11,57%	10,92%
Índice Sharpe	-0,09	0,16	0,18	0,06
Worst Drawdown (maior queda)	-22,00%	-20,89%	-18,32%	-19,44%
Pior queda (12 meses)	-20,52%	-17,10%	-15,64%	-16,46%
Pior retorno mensal	-15,85%	-14,71%	-14,36%	-14,51%
Melhor retorno mensal	10,63%	13,01%	11,16%	10,37%
Meses positivos	65,91%	68,18%	67,05%	67,05%
Rolling 1-Year Win (vs. IFIX)	N/A	76,47%	69,41%	72,73%
Rolling 3-Year Win (vs. IFIX)	N/A	100,00%	86,89%	60,66%
Rolling 5-Year Win (vs. IFIX)	N/A	100,00%	100,00%	89,19%
Rolling 3-Year Win (vs. BBB-10)	13,11%	78,69%	N/A	3,28%
Rolling 5-Year Win (vs. BBB-10)	0,00%	89,19%	N/A	0,00%

### 3. Estratégia BBB - Bom, Bonito e Barato

Tabela 1.0 - Performance de diferentes carteiras de investimentos de 2013 a 2020

	IFIX	S-Rank	BBB-10	BBB-15
Retorno Total	82,39%	129,43%	128,31%	106,19%
Retorno Anualizado	7,80%	10,94%	10,87%	9,47%
Retorno Real	2,15%	5,13%	5,06%	3,73%
Desvio Padrão (risco)	11,96%	13,52%	11,57%	10,92%
Índice Sharpe	-0,09	0,16	0,18	0,06
Worst Drawdown (maior queda)	-22,00%	-20,89%	-18,32%	-19,44%
Pior queda (12 meses)	-20,52%	-17,10%	-15,64%	-16,46%
Pior retorno mensal	-15,85%	-14,71%	-14,36%	-14,51%
Melhor retorno mensal	10,63%	13,01%	11,16%	10,37%
Meses positivos	65,91%	68,18%	67,05%	67,05%
Rolling 1-Year Win (vs. IFIX)	N/A	76,47%	69,41%	72,73%
Rolling 3-Year Win (vs. IFIX)	N/A	100,00%	86,89%	60,66%
Rolling 5-Year Win (vs. IFIX)	N/A	100,00%	100,00%	89,19%
Rolling 3-Year Win (vs. BBB-10)	13,11%	78,69%	N/A	3,28%
Rolling 5-Year Win (vs. BBB-10)	0,00%	89,19%	N/A	0,00%

### 3. Estratégia BBB - Bom, Bonito e Barato

#### Estratégia BBB:

1. Melhor 10 ativos ou 15?
2. Clube do Valor usa S-Rank ou BBB?
3. Qual estratégia eu devo usar?
4. Vou ter acesso ao ranking da Estratégia BBB?
5. Ainda estou com dúvidas, o que eu posso fazer?

# Resumo da aula 4.5:

Nessa aula:

1. Recapitulação da Estratégia S-Rank
2. Teoria da Primeira Bolacha do Pacote
3. Estratégia BBB

# Resumo do módulo 4:

Nesse módulo:

1. Construindo a sua estratégia
2. Múltiplos, subscrições, tipos diferentes de retornos, giro da carteira
3. QUATRO estratégias para você seguir



# Exercício essencial - reforço

Documentar sua estratégia:

1. Abrir o documento modelo de "Minha Estratégia de Investimento em FIIs"
2. Criar uma cópia para você
3. Preencher com os dados da estratégia escolhida



# Próximos passos:

- Botando a mão na massa e começando a investir
- Comprando um FII no homebroker
- Rebalanceando a sua carteira
- Boas práticas



Até logo!

