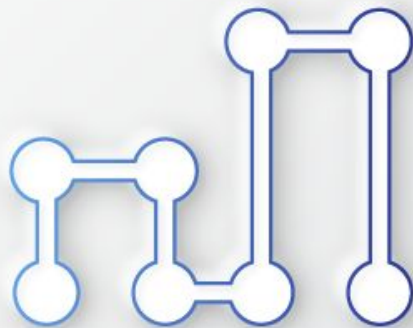




**Como Investir
em Fundos
Imobiliários**

Aula 4.2

*TUDO sobre RETORNO
em FIIs + Estratégia Fii
Top High Yield*



O que veremos nessa aula?



O que veremos nessa aula?

1. Os três tipos de retorno, e qual realmente importa

O que veremos nessa aula?

1. Os três tipos de retorno, e qual realmente importa
2. Estratégia FII Top High Yield



1. Retorno Total, Composto e Real

Base de Cálculo	%
Retorno Total (2004-2019)	1032,75%
Retorno Anualizado Carteira	16,38%
Taxa de IR Sobre Retorno	-20,00%
Retorno Anual Líquido IR	13,11%
Retorno Anual IPCA	5,59%
Retorno Anual Líquido IR e Inflação	7,12%

2. Estratégia FII Top High Yield



2. Estratégia FII Top High Yield

Construção da estratégia

1. Eliminar fundos de desenvolvimento e incorporação



2. Estratégia FII Top High Yield

Construção

1. Eliminar fundos de desenvolvimento e incorporação
2. Liquidez mínima de R\$ 125 mil

2. Estratégia FII Top High Yield

Construção

1. Eliminar fundos de desenvolvimento e incorporação
2. Liquidez mínima de R\$ 125 mil
3. Eliminar FIIs recentes

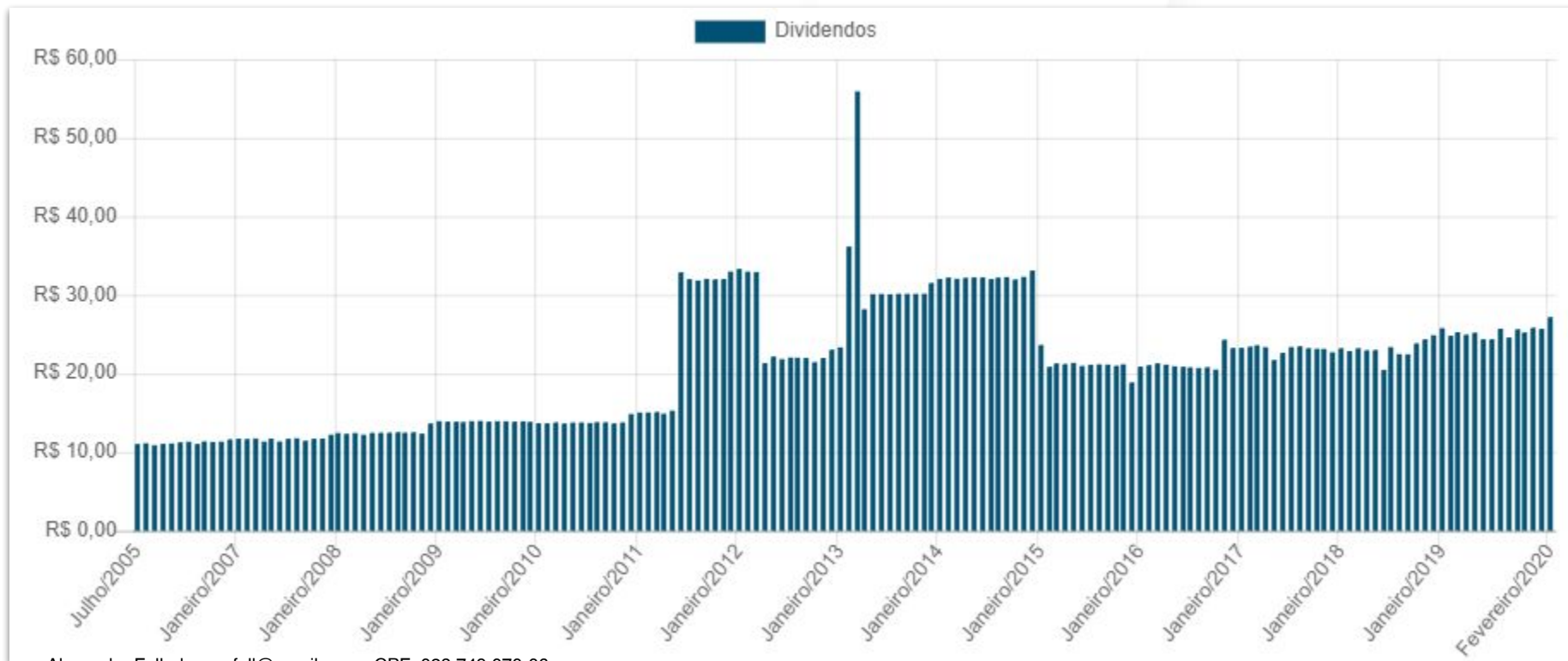


2. Estratégia FII Top High Yield

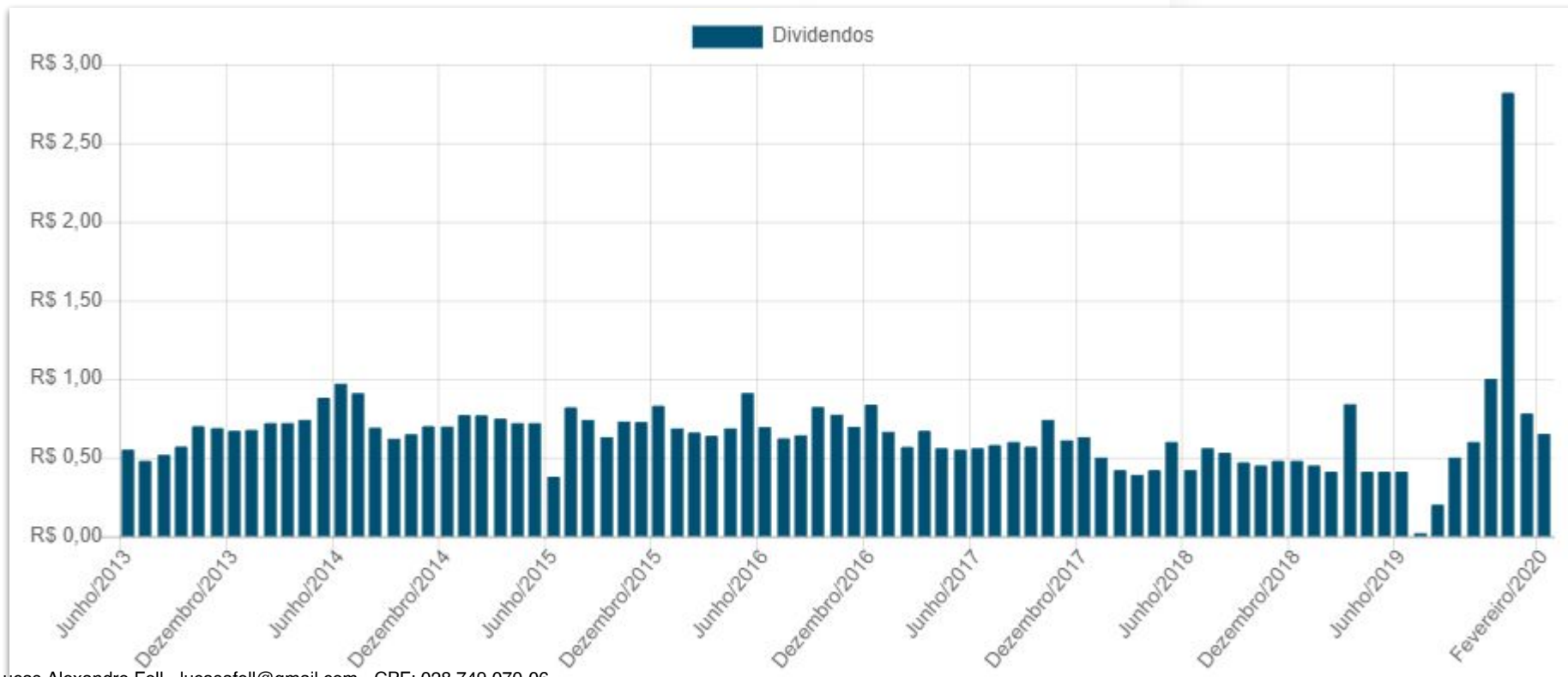
Construção

1. Eliminar fundos de desenvolvimento e incorporação
2. Liquidez mínima de R\$ 125 mil
3. Eliminar FIIs recentes
4. Análise das médias e medianas de DY
 - a. $[(\text{média} / \text{mediana}) - 1]$ precisa estar entre -15% e 15%

2. Estratégia FII Top High Yield



2. Estratégia FII Top High Yield



2. Estratégia FII Top High Yield

Construção

1. Eliminar fundos de desenvolvimento e incorporação
2. Liquidez mínima de R\$ 125 mil
3. Eliminar FIIs recentes
4. Análise das médias e medianas de DY
 - a. $[(\text{média} / \text{mediana}) - 1]$ precisa estar entre -15% e 15%
5. Filtrar em ordem decrescente a mediana de DY dos últimos 12 meses

Comparação de estratégias de investimento em FIs (2013~2019)

■ FII Top High Yield ■ IFIX



2. Estratégia FII Top High Yield

Investimento inicial: R\$ 100 mil

IFIX:

DY = 0,55%

Estimativa mensal = R\$ 561,49

FII Top High Yield

DY = 0,82%

Estimativa mensal = R\$ 840,00



Sumário do retorno histórico de estratégias de investimento em FIs

2004 - 2019	IFIX	FII Top High Yield
Retorno Total	989,69%	1069,99%
Retorno Composto	16,01%	16,62%
Retorno Composto Real	9,89%	10,47%
Risco (Volatilidade)	11,09%	11,21%
Maior Queda	-20,52%	-21,36%
Pior retorno mensal	-13,03%	-13,03%
Stress Test	-17,27%	-17,00%

Sumário do retorno histórico de estratégias de investimento em FIs		
2013 - 2019	IFIX	FII Top High Yield
Retorno Total	103,22%	109,99%
Retorno Composto	10,66%	11,18%
Retorno Composto Real	5,11%	5,61%
Risco (Volatilidade)	10,47%	10,88%
Maior Queda	-20,52%	-21,36%
Pior retorno mensal	-7,23%	-7,93%
Stress Test	-20,76%	-21,45%

Resumo da aula 4.2:

Nessa aula:

1. Retorno Total, Composto e Real
2. Estratégia FII Top High Yield



Próximos passos:

- Estratégia Long Value para FIIs no Brasil
- Estratégia S-Rank - O Método CDV para Investimento em FIIs



Até logo!

