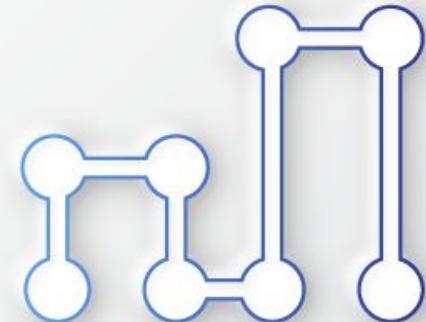




**Como Investir
em Fundos
Imobiliários**

Aula 4.4

*O Impacto do Giro da
Carteira + Estratégia
S-Rank*



O que veremos nessa aula?



O que veremos nessa aula?

1. O impacto dos custos com o giro da carteira



O que veremos nessa aula?

1. O impacto dos custos com o giro da carteira
2. Estratégia S-Rank



1. Giro da Carteira



1. Giro da Carteira

Atentar aos custos!



2. Estratégia S-Rank

Construção fase 1:

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



2. Estratégia S-Rank

Construção fase 2:

1. Eliminar FIIs com pagamentos não-recorrentes e classificar do maior DY para o menor
 - a. Numerar
2. Classificar do menor P/VPA para o maior
 - a. Numerar

2. Estratégia S-Rank

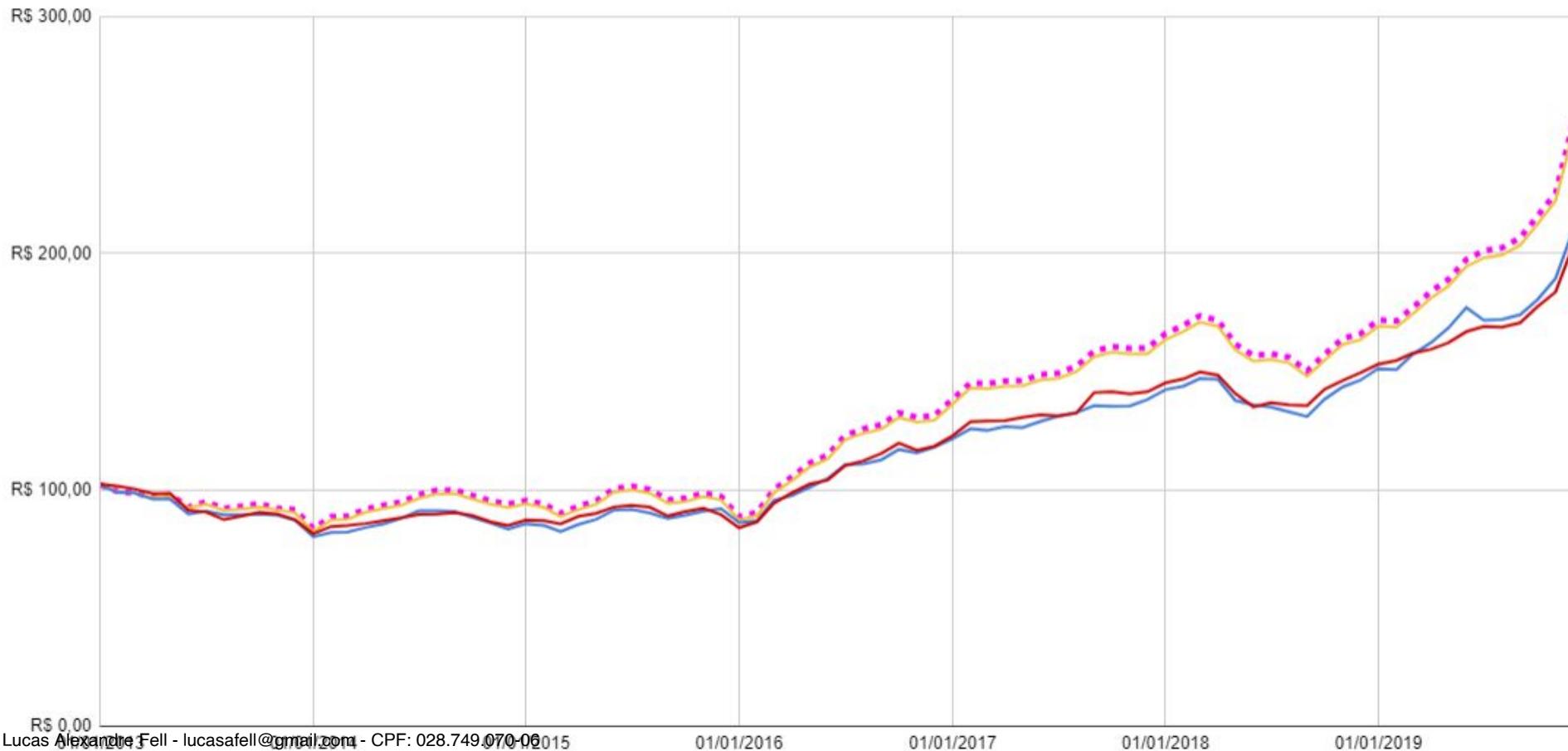
Construção fase 3:

1. Somar as posições dos FIIs com base nos dois ranqueamentos anteriores
 - a. Ex.: se um FII tinha a posição 7 no ranqueamento de Dividend Yield, e a posição 4 no ranqueamento de P/VPA, o resultado é o número 11
2. Ranquear do menor número para o maior



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

S-Rank Long Value FII Top High Yield IFIX



2. Estratégia S-Rank

Investimento inicial: R\$ 100 mil

IFIX:

DY = 0,55%

Estimativa mensal = R\$ 561,49

Último recebimento = R\$ 549,97

Estratégia S-Rank

DY = 0,77%

Estimativa mensal = R\$ 804,00

Último recebimento = R\$ 734,00



2. Estratégia S-Rank

Sumário do retorno histórico de estratégias de investimento em FIIs

2004 - 2019	IFIX	FII Top High Yield	Long Value	S-Rank
Retorno Total	989,69%	1069,99%	1299,04%	1320,59%
Retorno Composto	16,01%	16,62%	17,93%	18,04%
Retorno Composto Real	9,89%	10,47%	11,71%	11,82%
Risco (Volatilidade)	11,09%	11,21%	11,76%	11,76%
Maior Queda	-20,52%	-21,36%	-20,27%	-20,27%
Pior retorno mensal	-13,03%	-13,03%	-13,03%	-13,03%
Stress Test	-17,27%	-17,00%	-17,37%	-17,25%



2. Estratégia S-Rank

Sumário do retorno histórico de estratégias de investimento em FIIs

2013 - 2019	IFIX	FII Top High Yield	Long Value	S-Rank
Retorno Total	103,22%	109,99%	151,10%	154,97%
Retorno Composto	10,66%	11,18%	14,06%	14,31%
Retorno Composto Real	5,11%	5,61%	8,34%	8,57%
Risco (Volatilidade)	10,47%	10,88%	12,23%	12,24%
Maior Queda	-20,52%	-21,36%	-19,37%	-18,13%
Pior retorno mensal	-7,23%	-7,93%	-8,79%	-8,79%
Stress Test	-20,76%	-21,45%	-22,64%	-22,40%



Resumo da aula 4.4:

Nessa aula:

1. Giro da carteira
2. Estratégia S-Rank



Resumo do módulo 4:

Nesse módulo:

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



Exercício essencial

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!

