

ANALISANDO & SELECIONANDO FII

TIJOLO



- OLHE VACÂNCIA
- LOCALIZAÇÃO É PRIMORDIAL!
- QUALIDADE DO LOCATÁRIO

VACÂNCIA FÍSICA ESCRITÓRIO SP

- PATRIMÔNIO
- % SP
- % ALTO PADRÃO
- VACÂNCIA FÍSICA
- REGIÕES SP



VACÂNCIA FÍSICA LOGÍSTICA

- % EXTREMA RAIOS 30KM SP
- % E-COMMERCE & VAREJO
- VACÂNCIA
- VARIAÇÃO RENDIMENTO (ÚLTIMOS 24 MESES)



CONTRATOS TÍPICOS X CONTRATOS ATÍPICOS

REGRAMENTO	CÓDIGO CIVIL & LEI DO INQUILINO	LIVRE NEGOCIAÇÃO
PRAZO	MÍN. 5 ANOS RARAMENTE SUPERIOR	10 ANOS GERALMENTE HÁ CASO DE 20 ATÉ 30 ANOS
AVISO PRÉVIO	USUALMENTE 30 A 90 DIAS	6 MESES A 1 ANO CASOS DE 18 MESES
MULTA RESCISÃO LOCATÁRIO	3 A 6 MESES DE ALUGUEL	RESTANTE DO CONTRATO
REVISIONAL	NO TERCEIRO ANO	PARTES ABDICAM
RENOVATÓRIA	PREVISTA EM LEI	PARTES ABDICAM
PREVISIBILIDADE DE RENDA	MAIOR	MAIOR

PODE SER QUESTIONADO NA JUSTIÇA



OBSERVE SE SUA RENDA NÃO ESTÁ SENDO IMPACTADA POR EVENTOS NÃO RECORRENTE

SE ESTIVER CARO, VENDE DISTRIBUIÇÃO DOS VALORES POR EXEMPLO

SPREAD DO TESOURO IPCA+ NTN-B

DIFERENÇA ENTRE DIVIDEND YIELD E NTN-B
DY $\rightarrow$ NTN-B
SPREAD



SHOPPING CENTER

SSS

SAME STORE SALES
VENDAS
MESMAS LOJAS

SSR

SAME STORE RENT
ALUGUÉIS
MESMAS LOJAS

O VALOR POR M² DO ATIVO

RESPEITE O PREÇO DE ENTRADA DO ATIVO



- CUSTO MÉDIO DE OCUPAÇÃO QUANTO CUSTA CONDOMÍNIO, ALUGUEL
- DESCONTOS NO ALUGUEL NORMAL PARA LOJISTA EM SHOPPING

FUNDOS DE PAPEL (CRI)

- AVALIAR A QUALIDADE DO RISCO QUE ESTÁ SOFRENDO
- HIGH YIELD $\leftarrow$ MAIS RISCO $\leftarrow$ MAIS TAXA $\leftarrow$ MAIS GANHO
- HIGH GRADE $\leftarrow$ MENOS RISCO
- LTV: QUANTO MENOR, MAIOR O BENEFÍCIO DO CREDOR

QUE NÃO FAZER!

- NÃO SE DEIXE SER SEDUZIDO PELO DIVIDEND YIELD
- NÃO PAGUE ÁGIO EXAGERADO 10% VENDA
- RESPEITA O P/VP
- NÃO COMPARA NTN-B COM CRI

FUNDOS DE FUNDOS (FOF)



- Tem DIFICULDADE NO MERCADO DE BAIXA
- COTA PATRIMONIAL É O VALOR DE MERCADO QUE INVESTE
- VER QUANTO VARIOU
- OBSERVE O P/VP
- FOF COM DUPLO DESCONTO



CUIDADO COM O SÍNDROME DA DONA FLORINDA $\rightarrow$ SÓ OLHA OS ATRIBUTOS SUPER PROTETORA DO FILHO PERFEITO

CARTEIRA FII:



FII NÃO É DIVERSÃO

#VOLTARICARDO