

O Resumo que vai te mostrar o plano para prosperar!

• O GRANDE •
PLANO | AULA 03 Calvin Klen

ESCOLHENDO OS MELHORES

FIIS NA PRÁTICA



alberto.pompeu

Alberto Neto

Quadro da aula

Como analisar e escolher FIIS

FUNDS EXPLORER: informações gerais resumidas

SITES DAS GESTORAS: detalhes e estratégias

FIIS	HGLG11	HCR111
D.Y	8,07%	10,80%
P/VP	1,07	0,96
VAGÂNCIA	8,9%	0%
PATRIMÔNIO	R\$5,4 Bilhões	R\$64 MILHÕES
DIVERSIFICAÇÃO	24 imóveis	1 imóvel

** Padrão Prosperus
 "Quem aprende não depende."*

Use esse conhecimento com sabedoria!

Repita a seguinte frase comigo...

“Escolher bons ativos não pode ser complicado”

Chegou o momento de colocar o aprendizado em prática.

Eu vou te ensinar a partir de agora como escolher os melhores fundos imobiliários para compor a sua carteira de investimentos através da análise de indicadores fundamentalistas.

Bom, antes de começar a analisar qualquer indicador você precisa primeiro saber onde procurar essas informações.

Você pode buscar diretamente nos sites de relacionamento com os investidores dos fundos imobiliários. Lá você irá encontrar tudo o que precisa para calcular você mesmo os indicadores.

Mas esse é o meio menos prático de fazer isso.

Existem sites bons e gratuitos onde você consegue pesquisar com facilidade os principais indicadores e informações históricas dos fundos imobiliários. O que eu sempre uso nas minhas consultas é o www.fundsexplorer.com.br

No **Método Prosperus** tem uma aula exclusiva mostrando a melhor forma de utilizar a versão gratuita dessa portal.

Principais Indicadores dos Fundos Imobiliários

1. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Patrimônio é basicamente o valor do patrimônio do fundo imobiliário que pertence aos cotistas.

Pense em um grande fundo imobiliário de shoppings, com todas as suas lojas para locação, estacionamento e áreas de publicidade. Todos esses bens compõe os ativos dos fundo, ou seja, o conjunto de bens que pertencem a ele.

No entanto, esse fundo também possui dívidas. Ele tem impostos a pagar, tem os funcionários, os empréstimos e outros débitos mais. Essas obrigações correspondem ao passivo do fundo, ou seja, o conjunto de todas as dívidas que ele tem.

O patrimônio líquido nada mais é que a subtração dos passivos pelos ativos do FII. É como se você vendesse todos os bens do fundo e pagasse todas as contas. O valor que sobra é o que será dividido entre os cotistas do fundo: justamente o patrimônio líquido.

Aqui, o mais indicado é escolher fundos imobiliários que tenham um **patrimônio líquido acima de 1 bilhão de reais**.

Quanto maior o patrimônio líquido, maior a garantia dos cotistas de que eventuais calotes não tenham um impacto tão grande nos resultados do fundo.

3. P/VP

O preço sobre o valor patrimonial é um dos indicadores favoritos dos investidores fundamentalistas.

Ele pode te indicar se um fundo está “caro” ou “barato”, pois mostra o valor de mercado do fundo em relação ao seu valor patrimonial.

Na análise deste indicador, quanto menor o valor, melhor. Mas atenção: nem sempre um P/VP baixo indica uma boa oportunidade de investimento. Pode ser que o mercado esteja simplesmente acreditando que aquele FII não é um bom investimento.

O ideal do P/VP é analisar a evolução histórica dele, vendo como ele está se comportando nos últimos anos e a tendência. Eu considero que um ativo está caro quando o P/VP dele está acima de 1,5.

3. DIVIDEND YELD - DY

Chegou a hora de falar do indicador queridinho do mercado, principalmente para aqueles que focam numa estratégia de recebimento de dividendos constantes.

O dividend yeld mostra a **relação entre o quanto o ativo pagou de dividendo e o preço dele**. Se um ativo custa 10 reais e pagou 80 centavos de dividendos nos últimos 12 meses, isso quer dizer que ele tem um DY de 8% anual.

Esse indicador é uma ótima forma de comparar fundos imobiliários dos mesmos setores. Como eles estão expostos aos mesmos riscos em geral, você pode ter uma noção dos retornos de cada um deles.

Mas atenção, **não analise o DY de forma isolada.**



Além de olhar para outros indicadores, observe também o histórico de dividendos pagos. Acontecimentos extraordinários (como a venda de um imóvel ou um calote de um inquilino) podem impactar diretamente nos proventos pagos.

4. DIVERSIFICAÇÃO

Ao olhar para um fundo imobiliário, é muito importante olhar para a diversificação da carteira de ativos dele.

Pense comigo:

Quem sofrerá mais com o calote de um inquilino?

FUNDO 01:

**Apenas 1 imóvel
Apenas 1 inquilino**

FUNDO 02:

**Possui 3 imóveis
Possui 3 inquilinos**

Obviamente, um fundo com vários imóveis e vários inquilinos tende a correr menos riscos e sentir menos os efeitos de um calote.

É por isso que eu defendo sempre o investimentos em fundos **multi multi multi**.

Multi propriedades
Muito estados
Multi inquilinos

Imagino que você esteja se perguntando agora:

E nos fundos de papel, como olhar a diversificação?

É simples.

Basta olhar os papéis que os FII's investem.

O ideal é que eles invistam em CRI's e LCI's, que tenham títulos indexados ao IPCA e ao CDI, e – principalmente – que tenham papéis de vários negócios diferentes.

5. VACÂNCIA

O último ponto que você precisa olhar é a vacância, ou, o **percentual de imóveis desocupados do fundo**.

Se você tem um imóvel para alugar, o ideal é que ele esteja 100% do tempo alugado, gerando renda para você.

Um imóvel de um FII que não esteja alugado representa um passivo gerando despesas que são pagas com os aluguéis recebidos dos imóveis alugados.

Por isso mesmo que o ideal é que o FII possua uma vacância baixa (ou mesmo que ela esteja zerada). Vacância acima de 30% já me acende o sinal de alerta.

Prosperus ELITE

COMO PROMETIDO:

MEUS FUNDOS IMOBILIÁRIOS:


- 1 - Galpões Logísticos: HGLG11
- 2 - Lajes Corporativas: KNRI11
- 3 - Shoppings: XPML11
- 4 - Papel: HCTR11
- 5 - Fundos de fundos: BCFF11





ALERTA DE OPORTUNIDADE

Me diz uma coisa, já garantiu a sua oferta de **lançamento** do Prosperus?

Aproveite essa oportunidade única para garantir o acesso imediato à:

 **Metodologia de investimentos do feijão com arroz**

 **Curso completo de Imposto de Renda nos investimentos**

 **Acesso exclusivo à Comunidade Prosperus, o nosso grupo de suporte para alunos diretamente com os professores.**

Clique no botão abaixo e garanta hoje mesmo todos os bônus de lançamento.

OFERTA DO PROSPERUS ELITE

NÃO PERCA A AULA DE AMANHÃ!

Irei te ensinar como você pode se tornar sócio das melhores empresas do Brasil! Se você estará comigo vai no meu direct e me manda:

Tô contigo e não largo!