

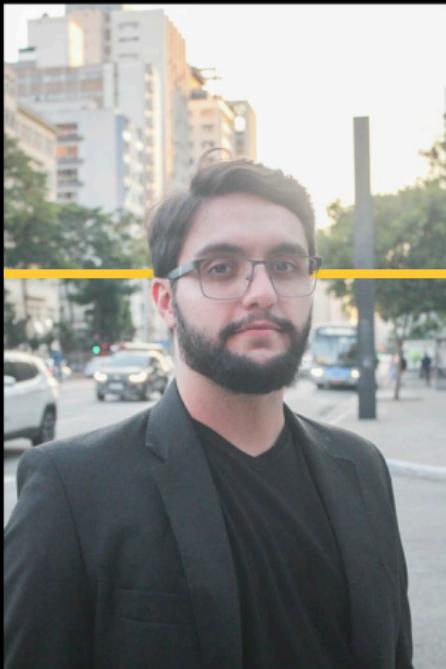
O GUIA COMPLETO DOS INVESTIMENTOS

— RENDA FIXA | AÇÕES | FIIS | PLANEJAMENTO FINANCEIRO



POR GABRIEL LEITE

@LEITE.OINVESTIDOR



AUTOR

GABRIEL LEITE

ESPECIALISTA EM INVESTIMENTOS

BACHAREL EM ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS E CERTIFICADO COMO EDUCADOR FINANCEIRO. É ESPECIALISTA E EX ASSESSOR DE INVESTIMENTOS DAS CORREToras XP INVESTIMENTOS E GENIAL INVESTIMENTOS, ATUOU TAMBÉM COMO CONSULTOR NOS RAMOS DE CONSÓRCIO, SEGUROS E CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

SUMARIO

POR QUE INVESTIR?

INVESTIR OU POUPAR?

COMO INVESTIR?

PLANEJAMENTO FINANCEIRO

RESERVA DE EMERGÊNCIA

POR QUE INVESTIR EM RENDA FIXA?

TÍTULOS PÚBLICOS FEDERAIS

LFT – TESOURO SELIC

LTN – LETRA DO TESOURO NACIONAL

NTN-B – NOTA DO TESOURO NACIONAL – SÉRIE B

EMISSÕES BANCARIAS

CDB

LCI E LCA

LC –

CRÉDITO PRIVADO

DEBÊNTURES

CRI E CRA

IOF E IMPOSTO DE RENDA

RENDA VARIAVEL

AÇÕES

FUNDOS IMOBILIARIOS (FIIs)

ETFS

O QUE ANALISAR EM UMA AÇÃO?

INDICADORES FUNDAMENTALISTAS

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (FII)

O QUE SÃO?

QUAIS SÃO OS TIPOS DE FIIs?

QUAIS SÃO AS VANTAGENS DE INVESTIR EM FIIs?

COMO ANALISAR OS INDICADORES FUNDAMENTALISTAS DOS FIIs?

CONCLUSÃO



POR QUE INVESTIR?

DEVEMOS INVESTIR NOSSO DINHEIRO, NÃO IMPORTA SE SEJAM EM ATIVOS EM RENDA FIXA QUE SUPEREM A INFLAÇÃO OU SE ESTEJAM EM BOAS EMPRESAS NA BOLSA DE VALORES GERANDO RENDA PASSIVA E ACÚMULO DE CAPITAL. INVESTIR, É PENSAR NO FUTURO E TER A TRANQUILIDADE DE SABER QUE NÃO DEPENDERÁ EXCLUSIVAMENTE DE UM AUXÍLIO DO GOVERNO OU SOMENTE A APOSENTADORIA DO INSS. AFINAL, CONTRIBUÍMOS POR MAIS DE 30 ANOS TRABALHANDO FORMALMENTE, POR QUE NÃO CONTRIBUIR, TAMBÉM, NESSE PERÍODO PARA NÓS MESMOS?

INVESTIR É GARANTIR A SUA SEGURANÇA, É GARANTIR O SEU BEM-ESTAR, É GARANTIR O ATINGIMENTO DOS SEUS SONHOS, NÃO IMPORTA QUAL SEJA. PODEMOS INVESTIR PENSANDO EM SER MILIONÁRIOS, INVESTIR PENSANDO NUMA VIAGEM, INVESTIR PLANEJANDO A COMPRA DE UM CARRO OU NA TÃO SONHADA CASA PRÓPRIA, NÃO EXISTE O CERTO O ERRADO, MAS O IMPORTANTE É INVESTIR PARA QUE, QUALQUER QUE SEJA SEU OBJETIVO, SEJA ALCANÇADO. E É PENSANDO NO MEU E NO SEU BEM-ESTAR, NA NOSSA REALIZAÇÃO PESSOAL E NA DEMOCRATIZAÇÃO DO MERCADO FINANCEIRO, QUE VAMOS JUNTOS NESSA JORNADA APRENDER MAIS SOBRE VÁRIOS TIPOS DE INVESTIMENTOS E COMO SE PLANEJAR EM DIVERSOS CENÁRIOS DA NOSSA VIDA. BORA LÁ?

INVESTIR OU POUPAR?

POUPAR

ESSE É O ATO DE ECONOMIZAR O DINHEIRO, É QUANDO AS DESPESAS SÃO MENORES DO QUE AS RECEITAS. PORÉM, É MUITO RECORRENTE QUE OS VALORES POUPADOS E GUARDADOS NA POUPANÇA OU NUM COFRINHO EM CASA SÃO GASTOS FACILMENTE DEPOIS DE CHEGAR NUM CERTO VALOR.

INVESTIR

SIGNIFICA APLICAR O DINHEIRO EM ALGO ESPERANDO UM RETORNO FINANCEIRO OU BENEFÍCIO NO FUTURO. ENTÃO, DEPOIS DE REALIZAR O PLANEJAMENTO FINANCEIRO E CRIAR O HÁBITO DE POUPAR, DEVE-SE PENSAR NAS METAS PARA QUAL ESSE DINHEIRO SERÁ UTILIZADO E PARTIR DAÍ, COMEÇAR A INVESTIR E APLICAR DE ACORDO COM AS NECESSIDADES E OBJETIVOS.

COMO INVESTIR?

ANTES DE MAIS NADA, PRECISAMOS SABER COMO INVESTIR, NÉ? OS PASSOS SÃO BEM SIMPLES, PRIMEIRO VOCÊ SE ORGANIZA FINANCEIRAMENTE, ENTENDE QUAIS SÃO SEUS GASTOS E SUAS RECEITAS (NO FIM DO CURSO, VOU TE DISPONIBILIZAR UMA PLANILHA PARA CONTROLE DOS GASTOS, OK?), FEITO ISSO, VOCÊ DEVE ABRIR UMA CONTA NUMA CORRETORA DE VALORES E FAZER A SUA RESERVA DE EMERGÊNCIA EM BONS ATIVOS COM LIQUIDEZ DIÁRIA E EM SEGUIDA DEFINIR SEUS OBJETIVOS E METAS PARA INVESTIR NA RENDA FIXA E RENDA VARIÁVEL.

PARA ISSO, VAMOS ENTENDER UM POUCO MAIS DAS DUAS MODALIDADES, A RENDA FIXA, QUANDO BEM PLANEJADA, PODE SER MUITO ATRATIVA COM RETORNOS BEM GRATIFICANTES E VOCÊ JÁ CONSEGUE SABER QUANTO SERÁ O RENDIMENTO.

PLANEJAMENTO FINANCEIRO

O PLANEJAMENTO FINANCEIRO É UMA DAS PARTES MAIS IMPORTANTES PARA O NOVO INVESTIDOR, POIS ELE FUNCIONA COMO UM MAPA. É POR MEIO DELE QUE VOCÊ SABERÁ PARA ONDE ESTÁ indo seu salário, quais são seus custos fixos mensais e quais são os gastos desnecessários que podem ser cortados, como também o valor que terá para investir pensando nos seus planos e no futuro.

ELE PODE SER FEITO NUM CADERNO, NO EXCEL, OU EM APlicativos. É IMPORTANTE VOCÊ SABER QUE SE PLANEJAR É O PONTAPÉ INICIAL PARA ATINGIR SEUS SONHOS E OS TORNAR REALIDADE, OK?

E COMO COMEÇAR?

1. INCLUA TODAS AS SUAS RECEITAS MENSais, COMO SALÁRIO E ALUGUEIS;
2. ANOTE TAMBÉM TODOS OS GASTOS MENSais FIXOS, COMO CONTAS DE ÁGUA, LUZ, TELEFONE, EDUCAÇÃO, ALUGUEL, ETC;
3. RENEGOCIE AS DÍVIDAS, SE HOUVER, POR TAXAS MENORES, SE FOR O CASO AUMENTE O PRAZO E DIMINUA O VALOR.
4. ESTIPULE UM PERCENTUAL DA RECEITA COMO VALOR A SER INVESTIDO (EX. 20% DO SALÁRIO);

5. ADICIONE AS METAS DE CURTO E LONGO PRAZO E ESTIPLUE UM PERCENTUAL PARA CADA (VIAGEM, CARRO, CASA);

6. REVISE ESSES VALORES TODOS OS MESES E APURE SE EXISTEM GASTOS QUE PODEM SER REDUZIDOS OU CORTADOS PARA AUMENTAR O VALOR A SER INVESTIDO.

COM ESSE PLANEJAMENTO FEITO, FICARÁ MUITO MAIS FÁCIL TER CONTROLE DA SUA VIDA FINANCEIRA E ESTARÁ CADA VEZ MAIS HABITUADO E SE TORNARÁ UM PROCESSO MUITO SIMPLES E PRÁTICO. SEM DÚVIDA, ESTARÁ CADA VEZ MAIS PRÓXIMO DE REALIZAR UM SONHO OU ATINGIR UMA META.

OBSERVAÇÃO: DENTRO DOS GASTOS, EXISTEM GASTOS VARIAVEIS QUE NÃO SÃO PERCEBIDOS NO DIA A DIA, PASSE A ANOTA-LOS E REVISE PERIODICAMENTE. ALGUNS EXEMPLOS DE GASTOS E HABITOS QUE TE FAZEM PERDER DINHEIRO SÃO:

1. IMPULSIVIDADE:

COMPRAR DE FORMA DESCONTROLADA SÓ POR TER "DESCONTO";.

2. DELIVERY:

PEDIR EM EXCESSO COMIDAS PRONTAS.

3. EXIBICIONISMO:

GASTAR DINHEIRO COM COISAS, APENAS PARA AGRADAR OS OUTROS.

4. FALTA DE ADMINISTRAÇÃO:

NÃO ORGANIZAR AS FINANÇAS, DEIXAR DE ANOTAR O DINHEIRO QUE ENTRA E QUE SAI.

5. ALTO USO DE SERVIÇOS:

ASSINATURA DE STREAMINGS COMO FILMES, SÉRIES E MÚSICAS, APPS DE MOBILIDADE URBANA, DE FORMA EXCESSIVA.

RESERVA DE EMERGÊNCIA

COMO O PRÓPRIO TÍTULO SUGERE, A RESERVA DE EMERGÊNCIA É UM MONTANTE EM DINHEIRO GUARDADO PARA UTILIZAR SOMENTE EM MOMENTOS EMERGENCIAIS, COMO DESEMPREGO, POR EXEMPLO. TER A RESERVA DE EMERGÊNCIA EVITA QUE TENHAMOS QUE PARAR DE INVESTIR E PERDER O FOCO NO LONGO PRAZO, ELA AJUDARÁ A MANTER A MESMA QUALIDADE DE VIDA ROTINEIRA NOS MOMENTOS DIFÍCIS E ALÉM DO MAIS. COMO ESTAMOS ENTRANDO NO MERCADO DE RENDA VARIÁVEL NEM SEMPRE O MERCADO ESTÁ EM ALTA E É MELHOR TER UMA RESERVA DE EMERGÊNCIA DO QUE TER QUE VENDER ALGUMAS BOAS AÇÕES NO PREJUÍZO PARA RESOLVER OS PROBLEMAS DE CURTO PRAZO.

MUITOS ESTUDOS DIZEM QUE UMA BOA RESERVA DE EMERGÊNCIA SE FAZ COM PELO MENOS 6 MESES DO SEU CUSTO DE VIDA. POR EXEMPLO, SE VOCÊ TEM GASTOS MENSais FIXOS (ALUGUEL,

ENERGIA, ÁGUA, ETC) DE R\$1.000,00 O IDEAL É QUE TENHA PELO MENOS R\$6.000,00 NA RESERVA. COMO ESSE VALOR NÃO DEVE SER INVESTIDO COM FOCO EM ALTOS RENDIMENTOS, PODE SER ALOCADO COM SEGURANÇA EM ATIVOS DE RENDA FIXA COMO TESOURO SELIC OU CDBS COM LIQUIDEZ DIÁRIA.

POR QUE INVESTIR EM RENDA FIXA?

OS INVESTIMENTOS EM RENDA FIXA PODEM SER CONSIDERADOS OS MAIS CONSERVADORES E SEGUROS QUE EXISTEM E AINDA ASSIM PODEM GARANTIR BONS RENDIMENTOS. ALÉM DE SER UMA OPÇÃO PARA OS INVESTIDORES MAIS RECEOSOS, APLICANDO DE MANEIRA ENGENHOSA, ATÉ OS INVESTIDORES MAIS AGRESSIVOS PODEM TER EXCELENTES GANHOS. ALÉM DO MAIS, A RENDA FIXA É UMA EXCELENTE ALIADA PARA OS INVESTIDORES QUE FAZEM SEUS PLANEJAMENTOS FINANCEIROS E EMPREGAM OBJETIVOS E METAS DE CURTO E MÉDIO PRAZO, COMO A COMPRA DE UM CARRO, CASA, CURSOS, ETC.

EXISTEM 3 MODALIDADES DE RENDA FIXA MAIS CONHECIDAS, SÃO ELAS:

PREFIXADOS: ESSE PODE SER CONSIDERADO O TÍTULO MAIS SEGURO QUANDO FALAMOS DE PREVISIBILIDADE, POIS NELE A RENTABILIDADE JÁ É CONHECIDA NO MOMENTO DA APLICAÇÃO. SUPONHAMOS QUE A RENTABILIDADE SEJA DE 12% AO ANO, SE A TAXA DE JUROS CAIR OU SUBIR, NÃO IMPORTA, O TÍTULO CONTINUARÁ RENDENDO OS 12% AO ANO. COM ISSO, VOCÊ JÁ SABE QUANTO IRÁ RECEBER NO VENCIMENTO DO MESMO.

PÓS-FIXADOS: ESSES TÍTULOS SÃO ATRELADOS A ALGUM INDICADOR ECONÔMICO, PODENDO SER A INFLAÇÃO, CDI, TAXA SELIC, ETC. O MAIS COMUM É O CDI, VOCÊ JÁ DEVE TER VISTO OU OUVIDO FALAR EM APLICAÇÕES QUE RENDIAM "110% A.A. DO CDI", POIS É, ESSE INVESTIMENTO É NEGOCIADO POR MEIO DESSA TAXA DE REMUNERAÇÃO. SE O CDI ESTIVER EM 5% A.A. E A TAXA DE REMUNERAÇÃO SEJA DE 110%, LOGO ELE IRÁ PAGAR 110% DE 5%, OU SEJA 5,5% A.A. ESSES TÍTULOS SE BENEFICIAM DO AUMENTO DA TAXA DO INDICADOR ECONÔMICO QUE ESTEJA ATRELADO.

HÍBRIDOS: SÃO OS TÍTULOS QUE MISTURAM OS DOIS ACIMA CITADOS. É MUITO COMUM VERMOS INVESTIMENTOS ASSIM ATRELADOS À INFLAÇÃO. POR SER HÍBRIDO, A APLICAÇÃO REMUNERA UMA PARTE PREFIXADA E OUTRA PÓS-FIXADA. POR EXEMPLO, UM TÍTULO QUE REMUNERA IPCA+4,5%, ISSO SIGNIFICA QUE ELE IRÁ RENDER FIXAMENTE 4,5% AO ANO MAIS O IPCA ACUMULADO DO PERÍODO. SE O IPCA FOI DE 10% NO ANO EM QUESTÃO, ELE IRÁ RENTABILIZAR DA SEGUINTE FORMA: IPCA 10% + FIXO 4,5% = 14,5%.

A RENDA FIXA É REPLETA DE OPORTUNIDADES E ABAIXO VOU ELENCAR AS MAIS CONHECIDAS:

TÍTULOS PÚBLICOS FEDERAIS:

TESOURO DIRETO

– É UM TÍTULO EMITIDO PELO GOVERNO, ONDE OS RECURSOS CAPTADOS SÃO PARA CUSTEAR ATIVIDADES E DÍVIDAS PÚBLICAS, PODE SER CONSIDERADO O INVESTIMENTO MAIS SEGURO, POR SE TRATAR DE UM TÍTULO EMITIDO PELA UNIÃO (RISCO PAÍS). EXISTEM APlicações, pós e prefixados e híbridos emitidos pelo tesouro. Os títulos do tesouro direto são:

LFT – TESOURO SELIC

– É UM TÍTULO PÓS-FIXADO QUE POSSUI SUA RENTABILIDADE ATRELADA À VARIAÇÃO DA TAXA BÁSICA DE JUROS, CHAMADA DE SELIC. POSSUI LIQUIDEZ DIÁRIA, PODENDO SER COMPRADO E VENDIDO A QUALQUER MOMENTO E COM LIQUIDEZ EFETIVA POR PARTE DO GOVERNO.

LTN – LETRA DO TESOURO NACIONAL

– É MAIS CONHECIDO COMO TESOURO PREFIXADO, COMO SEU NOME DIZ, TRATA-SE DE UM INVESTIMENTO ONDE SE SABE EXATAMENTE O VALOR QUE O TÍTULO IRÁ RENDER NO SEU VENCIMENTO. É UM BOM INVESTIMENTO PARA ORGANIZAR COM METAS DE CURTO E MÉDIO PRAZO.

NTN-B – NOTA DO TESOURO NACIONAL – SÉRIE B

– CONHECIDO TIPICAMENTE COMO TESOURO IPCA. SE TRATA DE UM INVESTIMENTO DE RENDA FIXA HÍBRIDO E SEU RENDIMENTO É ATRELADO À INFLAÇÃO, ENTÃO NÃO SE SABE O VALOR EXATO QUE IRÁ RENDER, ENTRETANTO SABEMOS QUE RENDERÁ TODA A INFLAÇÃO ACUMULADA DO PERÍODO SOMADO A UMA TAXA PREFIXADA. É UM EXCELENTE INVESTIMENTO PENSANDO NO LONGO PRAZO, COMO APOSENTADORIA, POIS SE TEM UM GANHO REAL ACIMA DA INFLAÇÃO.

EMISSÕES BANCARIAS:

CDB

– CERTIFICADO DE DEPÓSITO BANCÁRIO, É UM TÍTULO EMITIDOS POR UM BANCO AUTORIZADO PELO BACEN. AQUI O INVESTIDOR EMPRESTA O DINHEIRO DIRETO PARA O BANCO.

LCI E LCA

– SÃO AS LETRAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E DO AGRONEGÓCIO, RESPECTIVAMENTE. ASSIM COMO OS CDBS SÃO EMITIDOS POR BANCOS AUTORIZADOS PELO BACEN, PORÉM ELAS FINANCIAM SEGMENTOS DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E DE AGRONEGÓCIO, DESTA FORMA, SÃO ISENTAS DE IMPOSTO DE RENDA.

LC -

LETRA DE CÂMBIO É UM TÍTULO DE CRÉDITO VOLTADO PARA MOEDAS E CÂMBIO ENTRE COMERCIANTES, O INVESTIMENTO É EMITIDO POR INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS PRIVADAS, COM MAIOR GRAU DE RISCO E GERALMENTE COM MAIOR RETORNO.

UMA CURIOSIDADE INTERESSANTE PARA A RENDA FIXA É O FGC (FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS) SE TRATA DE INSTITUIÇÃO PRIVADA, SEM FINS LUCRATIVOS, QUE VISA PROTEGER OS INVESTIDORES E PREVENIR O RISCO DE UMA CRISE BANCÁRIA SISTÊMICA. O FUNDO É FORMADO COM OS RECURSOS DEPOSITADOS PERIODICAMENTE PELAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS ASSOCIADAS. ENTÃO, ALGUNS INVESTIMENTOS ACIMA CITADOS COMO CDB, LCI E LCA E LC, SÃO PROTEGIDOS PELO FGC. CASO A INSTITUIÇÃO EMISSORA DO TÍTULO VENHA A FALIR, O INVESTIDOR TERÁ O SEU VALOR RESSARCIDO NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS. O VALOR TOTAL COBERTO PELO FGC É LIMITADO A R\$ 250 MIL POR CPF OU CNPJ EM CADA CONGLOMERADO FINANCIERO, COM UM LIMITE DE R\$ 1 MILHÃO RENOVADO A CADA 4 ANOS.

CRÉDITO PRIVADO:

O CRÉDITO PRIVADO CONSISTE EM TÍTULOS EMITIDOS POR INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS E EMPRESAS. LOGO, ESSA MODALIDADE FUNCIONA COMO UM EMPRÉSTIMO BANCÁRIO, IGUAL AS OUTRAS APLICAÇÕES DE RENDA FIXA QUE VIMOS. ENTRETANTO POSSUEM TAXAS, MUITAS VEZES, MAIS ATRATIVAS DO QUE A RENDA FIXA TRADICIONAL.

EXEMPLOS DE INVESTIMENTOS EM CRÉDITO PRIVADO:

DEBÊNTURES

SÃO MANEIRAS DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS COM FOCO PRINCIPALMENTE DE LONGO PRAZO PARA

SOCIEDADES ANÔNIMAS NÃO FINANCEIRAS QUE TENHAM CAPITAL ABERTO.

EXISTEM 7 TIPOS DE DEBÊNTURES, SENDO:

1. DEBÊNTURES INCENTIVADAS
2. DEBÊNTURES COMUNS
3. DEBÊNTURES SIMPLES
4. DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS
5. DEBÊNTURES PERPÉTUAS
6. DEBÊNTURES PARTICIPATIVAS
7. DEBÊNTURES PERMUTÁVEIS

VOU TE APRESENTAR AS MAIS CONHECIDAS.

DEBÊNTURES COMUNS:

COMO O PRÓPRIO NOME DIZ, SÃO TÍTULOS DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS QUE OCORREM DE FORMA COMUM DE ACORDO COM AS ESPECIFICAÇÕES NA LÂMINA DO INVESTIMENTO, OU SEJA, SOFRERÁ A TRIBUTAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA CONFORME TABELA REGRESSIVA E PODERÁ TER 3 TIPOS DE RENTABILIDADE (PRÉ, PÓS E HÍBRIDO)

DEBÊNTURES INCENTIVADAS:

ESSE NOME SE DÁ PELO FATO DE QUE SÃO TÍTULO QUE POSSUEM INCENTIVO FISCAL, DADO PELO GOVERNO, POIS SÃO DESTINADAS PARA FINANCIAR PROJETOS VOLTADOS PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, COMO EMPRESAS DE INFRAESTRUTURA VOLTADAS PARA O RAMO DE ENERGIA, LOGÍSTICA, SANEAMENTO, PORTOS, RODOVIAS, ETC.

ESSE INCENTIVO FISCAL POSSIBILITA O INVESTIMENTO PESSOA FÍSICA A SER ISENTADO DO IMPOSTO DE RENDA. E TAMBÉM DÁ AO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA A ALÍQUOTA MÍNIMA DO IMPOSTO DE 15%. ESSAS ISENÇÕES FAZEM COM QUE OS INVESTIDORES TENHAM MAIS APETITE PARA SEGUIR COM O INVESTIMENTO.

CRI E CRA

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E DO AGRONEGÓCIO, RESPECTIVAMENTE. SÃO TÍTULOS ATRELADOS AS DÍVIDAS DOS SETORES E EMITIDOS POR UMA SECURITIZADORA. AQUI SE COMPRA A DÍVIDA E O INVESTIDOR PASSA A SER UM CREDOR. POSSUI UM RISCO MAIOR, PORÉM COM RENTABILIDADE SUPERIOR.

IOF E IMPOSTO DE RENDA

AS APLICAÇÕES EM RENDA FIXA ESTÃO SUJEITAS A TRIBUTAÇÕES SENDO IOF, (IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS) E IMPOSTO DE RENDA. O IOF É UM IMPOSTO FEDERAL QUE INCIDE SOBRE MUITOS TIPOS DE OPERAÇÕES FINANCEIRAS FEITAS ROTINEIRAMENTE. ELE É COBRADO DAS PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS QUANDO FAZEM OPERAÇÕES DE CRÉDITO EM GERAL E ATÉ NAS APLICAÇÕES DE RENDA FIXA.

O IOF É COBRADO CONFORME A TABELA ABAIXO, O PERCENTUAL DA TRIBUTAÇÃO INCIDE DE ACORDO COM O TEMPO INVESTIDO. OU SEJA, QUALQUER RESGATE NA RENDA FIXA, ANTES DOS 30 DIAS, TERÁ A INCIDÊNCIA DO IOF SOBRE O RENDIMENTO.

TABELA DE IOF - RENDA FIXA					
DIA	%	DIA	%	DIA	%
1	96%	11	63%	21	30%
2	93%	12	60%	22	26%
3	90%	13	56%	23	23%
4	86%	14	53%	24	20%
5	83%	15	50%	25	16%
6	80%	16	46%	26	13%
7	76%	17	43%	27	10%
8	73%	18	40%	28	6%
9	70%	19	36%	29	3%
10	66%	20	33%	30	0%

JÁ A TRIBUTAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA SEGUIRÁ A TABELA REGRESSIVA DE IR, OU SEJA, QUANTO MAIS TEMPO O INVESTIMENTO FICAR APPLICADO, MENOR SERÁ A ALÍQUOTA DE IMPOSTO DE RENDA SOBRE O RENDIMENTO. A COBRANÇA DO IR SE DÁ NO RESGATE DA APLICAÇÃO DE RENDA FIXA, RECOLHIDO DIRETO NA FONTE NAS SEGUINTE PROPORÇÕES, CONFORME TABELA ABAIXO:

TABELA REGRESSIVA DO IMPOSTO DE RENDA	
Período do investimento	Alíquota de IR
Até 180 dias	22,50%
181 até 360 dias	20,00%
361 até 720 dias	17,50%
Acima de 720 dias	15,00%

RENDA VARIÁVEL

É QUALQUER TIPO DE INVESTIMENTO QUE NÃO GARANTE UMA RENTABILIDADE FIXA MUITO MENOS UMA PREVISIBILIDADE DE GANHOS. A VARIAÇÃO DESSE INVESTIMENTO PODE SER POSITIVA OU NEGATIVA, LOGO PODE-SE GANHAR OU PERDER DINHEIRO.

EXISTEM MUITOS INVESTIMENTOS DE RENDA VARIÁVEL, COMO FUNDO DE AÇÕES, CRIPTOMEDAS, FUNDOS MULTIMERCADO, FUNDOS CÂMBIAIS, OURO, DERIVATIVOS, FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, AÇÕES, ETFS, ENTRE OUTROS. NOSSO FOCO AQUI SERÁ BASICAMENTE DIRETO EM AÇÕES, FUNDOS IMOBILIÁRIOS E PROTEÇÃO CÂMBIAL.

AÇÕES

- O ATIVO MAIS POPULAR E QUE TRAZ GRANDE POTENCIAL DE RETORNO QUE SE TRATA DA MENOR PARCELA DE UMA EMPRESA E QUE APRENDEREMOS A ANALISAR NESTE CURSO; FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FII)
- PARA OS INVESTIDORES QUE PREFEREM INVESTIR EM IMÓVEIS DE FORMA INDIRETA, SEGURA E RENTÁVEL COM RENDIMENTOS MENSais;

ETFS

- QUE SÃO OS FUNDOS DE ÍNDICES, GERALMENTE REPLICAM UMA CARTEIRA DE UM ÍNDICE ESPECÍFICO, COMO POR EXEMPLO O IVVB11 QUE REPLICOU A CARTEIRA DO ÍNDICE AMERICANO S&P500.

COMO VIMOS ANTERIORMENTE O INVESTIMENTO NA RENDA VARIÁVEL É MUITO MAIS ASSERTIVO NO LONGO PRAZO, POIS, ESTIMAMOS QUE AS BOAS EMPRESAS SEGUiram SE PERPETUANDO DEVIDO SEUS BONS DESEMPENHOS E RESULTADOS, JÁ NO CURTO PRAZO O MERCADO SERÁ INCERTO E MOVIMENTADO POR NOTÍCIAS E ESPECULAÇÕES, POR ISSO É IMPORTANTE TER DISCIPLINA E UMA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO SÓLIDA E CLARA A SER SEGUIDA. COMO O PRÓPRIO WARREN BUFFET DIZIA "SE VOCÊ NÃO PODE CONTROLAR SUAS EMOÇÕES, VOCÊ NÃO PODE CONTROLAR SEU DINHEIRO"

TEREMOS UM MÓDULO EXPLICANDO DETALHADAMENTE COMO ESCOLHER E INVESTIR EM BOAS AÇÕES E FUNDOS IMOBILIÁRIOS, COM FOCO EM RENDA PASSIVA E AUMENTO DO PATRIMÔNIO, COMO TAMBÉM FAZER A PROTEÇÃO CAMBIAL E DIVERSIFICAÇÃO EM DÓLAR.

POR QUE INVESTIR EM AÇÕES?

MUITOS DEIXAM DE INVESTIR EM AÇÕES POIS ACREDITAM QUE É UM "CASINO" ONDE NA MAIORIA DAS VEZES ACABAM PERDENDO DINHEIRO. MAS NÃO É BEM ASSIM QUE FUNCIONA, A BOLSA DE VALORES, LOCAL ONDE AS AÇÕES SÃO NEGOCIADAS, É UM EXCELENTE LUGAR PARA SE ACUMULAR PATRIMÔNIO E SE TORNAR SÓCIO DE ÓTIMAS EMPRESAS. VOCÊ GOSTARIA DE SER SÓCIO DE UMA MULTINACIONAL QUE DÁ LUCRO HÁ MAIS DE 20 ANOS POR MENOS DE R\$100,00? NA BOLSA DE VALORES ISSO É POSSÍVEL E EU VOU TE MOSTRAR COMO.

PRIMEIRAMENTE DEVEMOS TER CIÊNCIA QUE NÃO É UM PROCESSO TÃO RÁPIDO QUANTO GOSTARÍAMOS, AS EMPRESAS TAMBÉM PRECISAM DE TEMPO PARA CONTINUAR EM CONSTANTE EVOLUÇÃO, ENTÃO DEVEMOS IMAGINAR QUE NOSSA RELAÇÃO COM O INVESTIMENTO EM AÇÕES É PARA LONGO PRAZO.

E PARA TE AJUDAR A IDENTIFICAR AS BOAS EMPRESAS PARA SE TORNAR SÓCIO E USUFRUIR TAMBÉM DOS LUCROS, VOU TE ENSINAR ABAIXO COMO ANALISAR OS INDICADORES E IDENTIFICAR VANTAGENS COMPETITIVAS PARA FAZER UMA BOA ESCOLHA.

METODOLOGIA DE INVESTIMENTO MAIS CONHECIDA

BUY AND HOLD

NO MERCADO FINANCEIRO EXISTEM DIVERSAS FORMAS, MODALIDADES E ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTOS E A QUE MAIS SE PROVOU COM O PASSAR DOS ANOS FOI A TÃO FALADA "BUY AND HOLD". COMPRAR E SEGURAR, TRADUZIDA DIRETAMENTE DO INGLÊS, TRATA-SE DE UMA ESTRATÉGIA UTILIZADA PELOS MEGAINVESTIDORES MAIS CONHECIDOS DO MUNDO, O BRASILEIRO LUIZ BARTSI FILHO E TÃO CONHECIDO AMERICANO WARREN BUFFET.

AMBOS MEGAINVESTIDORES SÃO EXCELENTES EXEMPLOS DE COMO A TÉCNICA FUNCIONA AO LONGO DO TEMPO, ELA É ADEQUADA PARA OS INVESTIDORES QUE FOCAM NO LONGO PRAZO, GERAÇÃO DE RENDA PASSIVA E UMA APOSENTADORIA BEM EXPRESSIVA.

O MÉTODO CONSISTE NO SEGUINTE:

COMPRAR AS AÇÕES DE BOAS EMPRESAS COM HISTÓRICOS DE LUCROS E RESULTADOS RECORRENTES E QUE POSSUA UMA PREVISIBILIDADE DA SUA ATUAÇÃO. O INVESTIDOR, DENOMINADO "HOLDER" ADQUIRE OS PAPÉIS COM A VISÃO DE DONO DO NEGÓCIO, PENSANDO NA VALORIZAÇÃO DOS MESMOS A LONGO PRAZO. FAÇA CHUVA OU FAÇA SOL, O INVESTIDOR SEGUIRÁ COMPRANDO AS AÇÕES DA EMPRESA POIS ACREDITA NELA E ENTENDE SEU NEGÓCIO, SENDO ASSIM, NOS PERÍODOS DE CRISE PODEM SER ENCONTRADAS GRANDES JANELAS DE OPORTUNIDADES PARA PODER AUMENTAR A RENTABILIDADE DO PORTFÓLIO.

O HOLDER UTILIZA OS INDICADORES FUNDAMENTALISTAS PARA SUA TOMADA DE DECISÃO E ESCOLHA DE UMA BOA EMPRESA, FAZENDO COM QUE SEJA NECESSÁRIO ACOMPANHAR OS RESULTADOS DA EMPRESA PERIODICAMENTE POR MEIO DA ANÁLISE DE BALANÇOS PATRIMONIAIS, INVESTIMENTOS E AQUISIÇÕES DE NOVOS NEGÓCIOS, GOVERNANÇA CORPORATIVA, ENTRE OUTROS.

PELO FATO DO BUY AND HOLD SE DESTACAR PELA ANÁLISE FUNDAMENTALISTA DA EMPRESA, AS AÇÕES SÓ SERÃO VENDIDAS A PARTIR DO MOMENTO EM QUE AQUELA EMPRESA DEIXAR DE APRESENTAR QUE É UM BOM NEGÓCIO, QUANDO OS INDICADORES DEIXAREM DE ESTAR NO SEU CRITÉRIO IDEAL.

POR FIM, O BUY AND HOLD SE TORNOU EFICAZ AO LONGO DOS ANOS COMO UM ACUMULADOR E MULTIPLICADOR DE PATRIMÔNIO, SENDO CONHECIDO PELO SEU EFEITO BOLA DE NEVE.

POR QUE INVESTIR NO LONGO PRAZO?

QUANDO ME PERGUNTAM O MOTIVO DE INVESTIR NO LONGO PRAZO EU SEMPRE MOSTRO ESSES DOIS GRÁFICOS A SEGUIR:





FONTE: CLUBE DOS POUPADORES

SOMENTE DE 1994 ATÉ 2020, O IBOVESPA RENDEU UMA MÉDIA DE QUASE 14% AO ANO. PARA TER UMA IDEIA, QUEM APPLICASSE R\$325,00 POR MÊS DURANTE ESSE PERÍODO NESSE ÍNDICE EM QUESTÃO, TERIA UM PATRIMÔNIO MILIONÁRIO ACUMULADO DE R\$1.011.226,80 E QUANTO AO S&P500, UMA DAS BOLSAS AMERICANAS COM MAIS DE 3.257,46% DE RENTABILIDADE ACUMULADA, NEM PRECISAMOS COMENTAR, NÉ?

AGORA IMAGINE TER RESULTADOS COMO ESSE ATÉ O PERÍODO DA SUA APOSENTADORIA, OU PELO MENOS QUE ATINJA DETERMINADO VALOR QUE PAGUE SUAS CONTAS E SUAS MORDOMIAS, SEM PRECISAR NECESSARIAMENTE DEPENDER DE UM AUXÍLIO DO GOVERNO.

SEGUNDO PESQUISAS, A PREVIDÊNCIA SOCIAL JÁ TEM UMA DÍVIDA ATIVA NA CASA DE R\$3 TRILHÕES E ISSO REPRESENTA 35% DO PIB. É MUITO INSUSTENTÁVEL.

DIANTE DISSO, EU INDICO QUE VOCÊ COMECE A INVESTIR PENSANDO NO LONGO PRAZO, PARA QUE CONSIGA TAMBÉM ATINGIR A SUA INDEPENDÊNCIA FINANCEIRA, A LIBERDADE DE ESCOLHER O QUE QUER PARA SEU FUTURO E PRINCIPALMENTE ALCANÇAR OS SEUS SONHOS. POIS SE DEPENDER SOMENTE DO AUXÍLIO DO GOVERNO E DO BOM SENSO POLÍTICO, PODE SER QUE FIQUE A DESEJAR.

O QUE É UMA CARTEIRA PREVIDENCIARIA?

TRATA-SE DE UMA CESTA DE ATIVOS, QUE PODE SER CONSTITUÍDA POR RENDA FIXA OU RENDA VARIÁVEL DESDE QUE O RENDIMENTO OU OS DIVIDENDOS, SUPRAM OU GARANTAM UMA RENDA MENSAL PASSIVA, OU SEJA, SEM EXIGIR UMA FORÇA DE TRABALHO.

IMAGINE QUE AO LONGO DOS ANOS, VOCÊ TENHA ACUMULADO R\$500.000,00 E ESTE VALOR ESTÁ INVESTIDO ENTRE AÇÕES, FUNDOS IMOBILIÁRIOS E RENDA FIXA RENDENDO APROXIMADAMENTE 1% AO MÊS, LOGO ISSO LHE DARÁ UMA RENDA PASSIVA DE R\$5.000,00 AO MÊS. PARA MUITOS, ISSO PODE SER CONSIDERADO UMA APOSENTADORIA E O INVESTIDOR TERÁ SUA LIBERDADE FINANCEIRA PARA FAZER O QUE QUISER. AS REALIDADES SÃO DIFERENTES, ALGUNS PODEM VIVER COM APENAS R\$1.500,00 COMO OUTROS PRECISARIAM DE R\$15.000,00, PORÉM, A ESTRATÉGIA CONTINUA SENDO A MESMA.

QUANTO MAIOR O TEMPO DE INVESTIMENTO, MAIOR SERÁ O CAPITAL ACUMULADO E MELHOR SERÁ A RENDA.

IMAGINE O SEGUINTE, SE VOCÊ INVESTIR R\$500,00 A UMA TAXA DE 12% AO ANO, EM 30 ANOS (APROXIMADAMENTE O TEMPO QUE TRABALHAMOS PARA SE APOSENTAR), VOCÊ TERIA ACUMULADO UM PATRIMÔNIO DE R\$1.747.482,06, SENDO ASSIM, MAIS UM MILIONÁRIO NÃO DEPENDENDO DE AUXÍLIO DO GOVERNO.

O QUE ANALISAR EM UMA AÇÃO?

ENTENDA O SETOR QUE A EMPRESA ESTA INSERIDA.

NO NOSSO CASO, ESTAMOS FALANDO DE TORNAR OS APORTES MENSAIS EM UM MATRIMÔNIO MILIONÁRIO COM O PASSAR DOS ANOS, LEMBRE-SE DO QUE EU DISSE, QUALQUER PESSOA QUE INVESTE PODE SE TORNAR UM MILIONÁRIO. SABENDO ESCOLHER BOAS EMPRESAS E BONS SETORES, FICARÁ CADA VEZ MAIS PERTO DO SEU PRIMEIRO MILHÃO.

E QUAIS SÃO OS MELHORES SETORES PARA SE INVESTIR?

PENSE COMIGO, QUAIS SÃO AS EMPRESAS QUE CONTINUAM CRESCENDO ATÉ EM MOMENTOS EM QUE A ECONOMIA BRASILEIRA ESTÁ EM CRISE?

SE VOCÊ PENSOU EM QUALQUER EMPRESA NOS RAMOS DE ENERGIA, SANEAMENTO BÁSICO, FINANCIERO E SEGUROS, VOCÊ ACERTOU!

ESSAS EMPRESAS SÃO CONHECIDAS POR TEREM PERENIDADE E PODEM AJUSTAR SUAS MARGENS DE ACORDO COM O ANDAMENTO DA ECONOMIA. MESMO QUE HAJA UMA CRISE, A CONTA DE LUZ DEVE SER PAGA PARA NÃO SER CORTADA, ASSIM COMO A CONTA DE ÁGUA, SEGURO DO CARRO, ETC. SÃO SERVIÇOS QUE ESTÃO INSERIDOS CADA VEZ MAIS NA VIDA DO BRASILEIRO E QUE SÃO DE MUITA IMPORTÂNCIA PARA SOBREVIVÊNCIA.

INTRODUÇÃO A CONTABILIDADE

– BALANÇO PATRIMONIAL

É UM RELATÓRIO CONTÁBIL GERADO APÓS O REGISTRO DE TODAS AS MOVIMENTAÇÕES FINANCEIRAS DE UMA EMPRESA EM DETERMINADO PERÍODO. ESSA DEMONSTRAÇÃO INFORMA TODA A SITUAÇÃO PATRIMONIAL, OU SEJA, OS BENS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DE UMA EMPRESA. ALÉM DISSO, É POSSÍVEL IDENTIFICAR TODOS OS INVESTIMENTOS E SUAS FONTES DE RECURSOS, JUNTO COM UMA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO É UMA EXCELENTE FONTE DE INFORMAÇÃO PARA O PLANEJAMENTO E AÇÃO NAS EMPRESAS. A COMPOSIÇÃO DE UM BALANÇO PATRIMONIAL SE DÁ POR MEIO DE ATIVOS E PASSIVOS, E O RESULTADO DISSO CHAMA-SE PATRIMÔNIO LÍQUIDO, O QUE PRECISA SER ENTENDIDO AQUI É: ATIVO DEVE SER MAIOR QUE PASSIVO PARA SER UMA EMPRESA SAUDÁVEL.

INDICADORES FUNDAMENTALISTAS

OS INDICADORES FUNDAMENTALISTAS SERVEM COMO BASE PARA ANALISAR A SAÚDE FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DAR UMA "PREVISÃO" DE COMO ELA PODE VIR A DESEMPENHAR NO FUTURO. COM ISSO, SÃO ESSÊNCIAS PARA TOMADA DE DECISÃO E IDENTIFICAR BOAS OPORTUNIDADES EM DIFERENTES CENÁRIOS ECONÔMICOS. A IDEIA DESSES INDICADORES É JUSTAMENTE UTILIZÁ-LOS EM FORMA DE COMPARAÇÃO E IDENTIFICAR QUAL SERIA A MELHOR EMPRESA A SE ESCOLHER NUM DETERMINADO SETOR. POR SE TRATAR DE UMA ANÁLISE UM TANTO MINUCIOSA E DE PERSPECTIVA FUTURA, OS INDICADORES FUNDAMENTALISTAS SÃO MAIS ÚTEIS PARA OS INVESTIDORES DE LONGO PRAZO, QUE DESEJAM SE TORNAR SÓCIOS DE BOAS EMPRESAS E MANTÊ-LAS NA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS. VAMOS CONHECER MELHOR OS PRINCIPAIS INDICADORES PARA TOMADA DE DECISÃO.

1. P/L

O INDICADOR PREÇO/LUCRO SUGERE A EXPECTATIVA QUE O MERCADO TEM SOBRE O CRESCIMENTO DA EMPRESA. É UTILIZADO PARA CALCULAR O TEMPO MÉDIO QUE A AÇÃO LHE RETORNARÁ O INVESTIMENTO FEITO, DEVE SER INTERPRETADO COMO O NÚMERO DE ANOS PARA O RETORNO DO INVESTIMENTO REALIZADO.

VAMOS AO CÁLCULO. SUPONHA QUE A COTAÇÃO DA AÇÃO NO MERCADO A VISTA ESTEJA R\$10,00 E QUE O LUCRO LÍQUIDO DO ANO TENHA SIDO DE R\$1,50. COM ISSO TEREMOS, $10/2 = 5X$. OU SEJA, SE OS LUCROS SE MANTEREM CONSTANTES E ESTÁVEIS, TEÓRICAMENTE O INVESTIMENTO FEITO RETORNARIA EM 5 ANOS. PORÉM, ESSE INDICADOR NÃO DEVE SER ABSOLUTO PARA A TOMADA DE DECISÃO, POIS VOCÊ DEVE CONSIDERAR A POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS DESSA EMPRESA (PAYOUT) E A EXPECTATIVA QUE O MERCADO TEM PARA ELA.

A GROSSO MODO, VOCÊ PODE CONSIDERAR O SEGUINTE: COMPARAR O P/L PARA EMPRESAS DO MESMO SEGMENTO DE ATUAÇÃO. SE O INDICADOR ESTIVER ABAIXO DE 10X O MERCADO ENTENDE QUE ESSA AÇÃO ESTÁ DESCONTADA E SEM MUITA PERSPECTIVA DE CRESCIMENTO. AGORA SE ESTIVER ACIMA DE 20X, A AÇÃO PODE SER CONSIDERADA CARA POIS O MERCADO TEM MAIOR PERSPECTIVA DE CRESCIMENTO PARA A EMPRESA. O IDEAL NESSA ANÁLISE, COMO DITO ANTES, É ENTRE EMPRESAS DO MESMO SETOR E EVITAR TAMBÉM EMPRESAS QUE TENHAM ESSE INDICADOR MUITO ALTO, POIS PODE SER QUE EXISTA UMA EXPECTATIVA FORA DO COMUM.

2. P/VP

O INDICADOR PREÇO/VALOR PATRIMONIAL, BUSCA INFORMAR SE AÇÃO ESTÁ BARATA OU CARA EM RELAÇÃO AO SEU VALOR PATRIMONIAL LÍQUIDO CONTÁBIL. QUANDO O INDICADOR ESTIVER ABAIXO DE 1, SIGNIFICA QUE A EMPRESA ESTÁ VALENDO MENOS DO QUE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, PODE SER CONSIDERADO UM BOM NEGÓCIO, IMAGINE PAGAR R\$70,00 EM ALGO QUE VALE R\$100,00, É MAIS OU MENOS ISSO O QUE ESSE INDICADOR APURA. COMO QUALQUER OUTRO INDICADOR ESTE NÃO DEVE SER USADO ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE PARA A TOMADA DE DECISÃO, MAS SIM COMO UM COMPLEMENTO.

VAMOS AO CÁLCULO. PREÇO DE MERCADO/VALOR PATRIMONIAL, PARA FACILITAR A CONTA E O ENTENDIMENTO A CONTA PODE SER PREÇO POR AÇÃO/VALOR PATRIMONIAL POR AÇÃO. O PREÇO PATRIMONIAL POR AÇÃO É O VALOR PATRIMONIAL/PELA QUANTIDADE DE AÇÕES.

IMAGINE QUE O VPA (VALOR PATRIMONIAL POR AÇÃO) É DE R\$50,00, MAS A AÇÃO ESTÁ COTADA EM R\$35,00, LOGO O P/VPA É DE 0,70, OU SEJA, O VALOR DA AÇÃO ESTÁ ABAIXO DO VALOR DO PATRIMÔNIO. OUTRO CENÁRIO É, O MESMO VALOR PATRIMONIAL POR AÇÃO DE R\$50,00, MAS A AÇÃO ESTÁ COTADA EM R\$62,00, LOGO O P/VPA É DE 1,24, ESTÁ SENDO NEGOCIADA ACIMA DO VALOR PATRIMONIAL (MAIS CARO).

COM BASE NESSAS INFORMAÇÕES, O INVESTIDOR PODE REALIZAR COMPARATIVOS ENTRE EMPRESAS DO MESMO SETOR E IDENTIFICAR QUAIS ESTÃO MAIS DESCONTADAS OU MAIS PRÓXIMAS DOS SEUS PREÇOS JUSTOS.

INDICADOR MUITO ALTO, POIS PODE SER QUE EXISTA UMA EXPECTATIVA FORA DO COMUM.

3. EV/EBTIDA

PARA ENTENDER ESSE INDICADOR, É NECESSÁRIO APRENDER O QUE CADA ITEM REPRESENTA PRIMEIRAMENTE.

EV (ENTERPRISE VALUE) É O VALOR DA FIRMA, SENDO A SOMA DO VALOR DE MERCADO DA EMPRESA E A DÍVIDA LÍQUIDA. A SOMA SE DÁ POR: VALOR DE MERCADO, VALOR DAS DÍVIDAS E CAIXA. E O EBTIDA. TRADUZIDO PARA PORTUGUÊS COMO LUCRO ANTES DE JUROS, IMPOSTOS, DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO. O EBTIDA É O RESULTADO OPERACIONAL DA EMPRESA ANTES DE DESCONTAR OS JUROS, IMPOSTOS, DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO.

O CÁLCULO SE DÁ POR EV / EBTIDA, OU SEJA, VALOR DE MERCADO DIVIDO PELA RECEITA OPERACIONAL (ANTES DOS JUROS, IMPOSTOS DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO).

QUANTO MENOR O RESULTADO DESSA CONTA, MELHOR É O INDICADOR. MAS PRECISO RESSALTAR QUE, SE O VALOR QUE ESTÁ AUMENTANDO É APENAS O EV, SIGNIFICA QUE O MERCADO ESTÁ MAIS CONFIANTE NA EMPRESA E NÃO NECESSARIAMENTE O RESULTADO OPERACIONAL DA MESMA TENHA MELHORADO. POR OUTRO LADO, SE O EV SE MANTÉM E O EBTIDA CONTINUA AUMENTANDO, ISSO É UM SINAL EXTREMAMENTE POSITIVO, POIS A EMPRESA ESTÁ TENDO UM RESULTADO OPERACIONAL CADA VEZ MELHOR SEM NECESSARIAMENTE TER UM CRESCIMENTO EM SEU TAMANHO, USO DE MAIS RECURSOS OU EXPECTATIVA DE MERCADO. É UM EXCELENTE INDICADOR PARA SE UTILIZAR EM COMPARAÇÃO COM EMPRESAS DO MESMO SETOR, PORÉM, PODE SER USADO PARA OUTRAS ANÁLISES.

4. DÍVIDA LÍQUIDA/PATRIMÔNIO LÍQUIDO – DÍV. LÍQ. / PL

TRATA-SE DE UM INDICADOR QUE MOSTRA O ENDIVIDAMENTO DA EMPRESA ANALISADA. ELE MOSTRA SE O VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO SERÁ CAPAZ DE COBRIR TODAS AS DÍVIDAS DA EMPRESA EM CASO DE FALÊNCIA. LOGO, QUANTO MENOR FOR O RESULTADO DESSE INDICADOR, MELHOR. E QUANTO MAIOR O RESULTADO, MAIS ENDIVIDADA E ALAVANCADA FINANCEIRAMENTE SE ENCONTRA A EMPRESA.

5. DÍVIDA LÍQUIDA/EBTDA

PARECIDO COM O INDICADOR ANTERIOR, MAS NESSE CASO, SERVE PRINCIPALMENTE PARA DEMONSTRAR O NÚMERO ANOS QUE A EMPRESA LEVARIA PARA PAGAR SUAS DÍVIDAS EM QUESTÃO CONTANTO QUE O EBTDA SE MANTENHA CONSTANTE.

QUANDO ESSE INDICADOR ESTIVER ENTRE 1X E 2X, SIGNIFICA QUE A EMPRESA ESTÁ BEM AVALIADA FINANCEIRAMENTE E QUE POSSUI UMA BOA GESTÃO. QUANDO ESTÁ ENTRE 4X E 5X, O INDICADOR MOSTRA QUE EXISTE UMA CERTA ALAVANCAGEM E ISSO DIMINUI AS CHANCES DE A EMPRESA CONSEGUIR PAGAR SUAS DESPESAS, AUMENTANDO AINDA MAIS O ENDIVIDAMENTO NO LONGO PRAZO.

6. LIQUIDEZ CORRENTE

ESSE INDICADOR MOSTRA A CAPACIDADE DE A EMPRESA CONSEGUIR PAGAR SUAS DÍVIDAS DE CURTO PRAZO. É MUITO INTERESSANTE PARA APURAR SE A EMPRESA POSSUI LIQUIDEZ, BOA GESTÃO E FÔLEGO PARA TAL.

UTILIZA-SE 2 PARÂMETROS CONTÁBEIS PARA O CÁLCULO, SENDO:

A. ATIVO CIRCULANTE: AS DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS, OS BENS E DIREITOS QUE DEVERÃO SER CONVERTIDOS EM DINHEIRO, VENDIDOS OU CONSUMIDOS GERALMENTE NO PERÍODO DE 12 MESES.

B. PASSIVO CIRCULANTE: SÃO AS DESPESAS QUE DEVEM SER REALIZÁVEIS DENTRO DO EXERCÍCIO SOCIAL DA EMPRESA, PRAZO ESTE DE 12 MESES DA DEMONSTRAÇÃO DO BALANÇO PATRIMONIAL. TAMBÉM É CONHECIDO COMO EXIGÍVEL A CURTO PRAZO.

O CÁLCULO DA LIQUIDEZ CORRENTE É BEM SIMPLES:

LIQ. CORRENTE = ATIVO CIRCULANTE / PASSIVO CIRCULANTE

O INDICADOR SE ANALISA E SE PONDERA DE 3 MANEIRAS

- SE O VALOR FOR MAIOR QUE 1, A EMPRESA POSSUI UMA GRANDE CAPACIDADE DE PAGAMENTO NO CURTO PRAZO, LOGO, ENTENDE-SE QUE SE ENCONTRA SAUDÁVEL FINANCEIRAMENTE.
- SE O VALOR FOR IGUAL A 1, A EMPRESA POSSUI CAPACIDADE FINANCEIRA DE PAGAMENTO PARA TODAS AS DÍVIDAS DE CURTO PRAZO, PORÉM, NÃO POSSUI GORDURA PARA ISSO, TUDO TEM QUE ANDAR NOS TRILHOS PARA PERMANECER BEM.
- SE O VALOR FOR MENOR DO QUE 1, A EMPRESA ESTÁ COM SEU ATIVO CIRCULANTE MENOR DO QUE SEU PASSIVO CIRCULANTE, OU SEJA, MAIS DÍVIDAS DO QUE GERAÇÃO DE CAIXA DE CURTO PRAZO. ISSO PODE SER SINAL DE MÁ GESTÃO OU CRISE SAZONAL.

7. MARGEM BRUTA

MARGEM BRUTA É MÉTRICA ENTRE O LUCRO BRUTO E A RECEITA LÍQUIDA DA EMPRESA. O LUCRO BRUTO SE TRATA DO VALOR QUE SOBRA QUANDO SE SUBTRAI CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS DA RECEITA LÍQUIDA. QUANTO MAIOR FOR A MARGEM BRUTA, MELHOR, POIS AS EMPRESAS PODERÃO UTILIZAR MELHOR SEUS INVESTIMENTOS PARA MELHORAR AINDA MAIS SEUS PROCESSOS.

A. RECEITA LÍQUIDA: RECEITA LÍQUIDA É O VALOR GERADO PELA EMPRESA QUANDO REALIZA AS SUAS ATIVIDADES, SEJA A VENDA DE PRODUTOS OU A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ELA É A LINHA DE UM DEMONSTRATIVO QUE VEM LOGO ABAIXO DA RECEITA BRUTA, ONDE NÃO SÃO INCLUÍDAS AS DEVOLUÇÕES DE VENDAS

O CÁLCULO DA MARGEM BRUTA É SIMPLES E SE DÁ DA SEGUINTE FORMA:

MARGEM BRUTA = (LUCRO BRUTO/RECEITA LÍQUIDA) X 100

8. MARGEM LÍQUIDA

A MARGEM LÍQUIDA É A PORCENTAGEM DE LUCRO LÍQUIDO DA EMPRESA EM RELAÇÃO A SUA RECEITA LÍQUIDA. POR SER UM INDICADOR "LÍQUIDO" ESTÁ SE REFERINDO AO LUCRO REAL DA COMPANHIA, LOGO, É UM INDICADOR MUITO IMPORTANTE PARA VERIFICAR SE É UMA EMPRESA RENTÁVEL OU NÃO.

O CÁLCULO DA MARGEM LÍQUIDA É SIMPLES E SE DÁ DA SEGUINTE FORMA:

MARGEM DE LÍQUIDA =

(LUCRO LÍQUIDO / RECEITA LÍQUIDA) X 100

9. ROE

O RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CONHECIDO COMO ROE É UM INDICADOR DE RENTABILIDADE E EFICIÊNCIA, COM ELE, PODE-SE APURAR O QUANTO A EMPRESA GERA DE LUCRO FRENTE A SEUS RECURSOS DISPONÍVEIS. O ROE É MUITO INTERESSANTE DA VISÃO DO INVESTIDOR POIS O MESMO LEVA EM SUA FÓRMULA O PATRIMÔNIO LÍQUIDO E OS INVESTIMENTOS FEITOS PELOS ACIONISTAS.

QUANTO MAIOR ESSE INDICADOR, MAIS EFICIENTE É A EMPRESA, MUITAS PESQUISAS E ANOS DE EXPERIÊNCIA MOSTRAM QUE UM ROE ACIMA DE 10% É UM BOM NEGÓCIO. O ROE É UM INDICADOR FUNDAMENTAL PARA SER UTILIZADO ENTRE EMPRESAS DO MESMO SEGMENTO, COM ELE É POSSÍVEL IDENTIFICAR QUAL EMPRESA DAQUELE RAMO POSSUI MAIOR ÍNDICE DE EFICIÊNCIA NA GERAÇÃO DE LUCRO.

A FÓRMULA DO ROE É A SEGUINTE:

ROE = LUCRO LÍQUIDO / PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10. ROIC

MUITO PARECIDO COM O ROE, O ROIC LEVA EM CONSIDERAÇÃO O RETORNO SOBRE O CAPITAL INVESTIDO, ELE É DENOMINADO COMO RETURN OVER INVESTED CAPITAL OU RETORNO SOBRE O CAPITAL INVESTIDO. ELE SERVE PARA SE TER UM ÍNDICE DE EFICIÊNCIA FINANCEIRA DA EMPRESA. ASSIM COMO O ROE, QUANTO MAIOR, MAIS EFICIENTE É A EMPRESA, UM ROIC ACIMA DE 10% É UM BOM SINAL DE EFICIÊNCIA FINANCEIRA.

A FÓRMULA DO ROIC É A SEGUINTE:

ROIC = NOPLAT / CAPITAL INVESTIDO

NOPLAT: É O LUCRO OPERACIONAL (EBIT) APÓS A DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS ENTRE OS ACIONISTAS.

VALOR CONTABIL DO CAPITAL: SE TRATA DE TODA A SOMA DO CAPITAL INVESTIDO NA EMPRESA.

11. CAGR – RECEITA E LUCROS

O COMPOUND ANNUAL GROWTH RATE, OU TAXA DE CRESCIMENTO ANUAL COMPOSTO, É A TAXA DE RETORNO NECESSÁRIA PARA UM INVESTIMENTO CRESCER DE SEU SALDO INICIAL PARA O SALDO FINAL. ESSE INDICADOR TRATA-SE DE UMA ESTIMATIVA PONDERADA DE CRESCIMENTO DO INVESTIMENTO SE OS RETORNOS FOSSEM CONSTANTES, PORTANTO, É UMA EXPECTATIVA, MAS NÃO DEIXA DE SER MUITO IMPORTANTE.

VALE RESSALTAR QUE ESSE INDICADOR DEVE SER SEMPRE POSITIVO E ACIMA DE 1, CASO CONTRÁRIO, SE TRATA DE UMA EMPRESA QUE NÃO TEVE CRESCIMENTOS EM SUAS RECEITAS OU LUCROS NO PERÍODO ABORDADO.

EMPRESAS COM CAGR DE 5 ANOS MUITO ALTAS, COMO 20%, 30% OU 40%, SE TRATAM DE EMPRESAS DE CRESCIMENTO (GROWTH), TENDEM A PAGAR MENORES DIVIDENDOS, PORÉM, OS PREÇOS DOS SEUS PAPÉIS TENDEM A AUMENTAR COM MAIOR FREQUÊNCIA E O OPÓSTO TAMBÉM É VERDADEIRO. UM CAGR MÉDIO COMO 2%, 5% OU 10% TENDEM A SER EMPRESAS QUE PAGAM MAIS DIVIDENDOS E QUE DIFÍCILMENTE DOBRARÃO DE TAMANHO, POR OUTRO LADO SÃO MUITO ROBUSTAS E SÓLIDAS. ESSE INDICADOR DEVE SER AVALIADO JUNTO COM TODOS OS OUTROS.

12. DIVIDEND YIELD (DIVIDENDOS)

É UM DOS INDICADORES MAIS FALADOS PELOS AMANTES DE INVESTIMENTOS, POIS SE TRATA DO LUCRO QUE AS COMPANHIAS DISTRIBUEM AOS SEUS ACIONISTAS. COM O ÍNDICE DY É POSSÍVEL ENTENDER A RELAÇÃO ENTRE OS DIVIDENDOS QUE A EMPRESA DISTRIBUIU E O PREÇO ATUAL DA AÇÃO DA EMPRESA. LOGO, O INDICADOR POSSIBILITA ANALISAR O RETORNO DA AÇÃO DE ACORDO COM OS SEUS DIVIDENDOS PAGOS.

EXEMPLO DO CALCULO DE DIVIDENDOS:

UMA EMPRESA DISTRIBUI DIVIDENDOS DE R\$ 1,80 POR AÇÃO, NO PERÍODO DE 12 MESES (UM ANO) E O PREÇO DA AÇÃO HOJE É DE R\$ 15,00. DIVIDIENDO R\$1,80 POR R\$15,00, CHEGAMOS A UM DIVIDEND YIELD DE 12%. OU SEJA, UM LUCRO DE 12%, SÓ COM ESSE RECEBIMENTO DE PARTE DE LUCROS.

HISTORICAMENTE, BOAS EMPRESAS PAGADORAS DE DIVIDENDOS TENDEM A DISTRIBUIR ENTRE 8% A 15% AO ANO, UM RETORNO EXCELENTE BASEADO APENAS EM LUCROS E ISSO É UMA BAITA GERAÇÃO DE RENDA MENSAL. FORA OS DIVIDENDOS, AINDA EXISTE A POSSIBILIDADE DA VALORIZAÇÃO DA AÇÃO E TER MAIS GANHOS.

UM PONTO IMPORTANTE SOBRE OS DIVIDENDOS É QUE NO BRASIL ELES SÃO ISENTOS DE IMPOSTO DE RENDA PARA O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, LOGO, É MAIS UM PONTO POSITIVO



@OLEITE.OINVESTIDOR

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (FII) O QUE SÃO?

OS FIIS, SÃO FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, QUE APlicam os RECURSOS EM DIVERSAS FRENTES VOLTADAS PARA OS IMÓVEIS PROPRIAMENTE DITOS, COMO COMPRA DE IMÓVEIS E DISTRIBUIÇÃO DOS ALUGUÉIS, LETRAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (LCI), LETRAS HIPOTECÁRIAS (LH), COTAS DE OUTROS FII, CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, (CEPAC), CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI), E OUTROS.

O FUNDO DEVE SER ADMINISTRADO POR UMA POR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, AUTORIZADA PELA CVM A PRESTAR ESSE SERVIÇO, QUE É RESPONSÁVEL PELO FUNCIONAMENTO E PELA MANUTENÇÃO DO FUNDO, SEU TRABALHO É REALIZAR AS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E DE GESTÃO. OS FIIS SÃO DIVIDIDOS POR COTAS, QUE REPRESENTAM FRAÇÕES DO PATRIMÔNIO, OU SEJA, UM PEDACINHO DO IMÓVEL. QUEM INVESTE EM FII É DENOMINADO "COTISTA".

ASSIM COMO AS AÇÕES, OS FIIS SÃO VALORES MOBILIÁRIOS E SUA COMPRA SE DÁ POR MEIO DO HOME BROKER, NA CORRETORA DE INVESTIMENTOS.

É MUITO IMPORTANTE RESSALTAR QUE, INDEPENDENTE, DO VALOR VENDIDO DE FIIS DENTRO DE UM MÊS, SE A OPERAÇÃO OBTIVER LUCRO, DEVE-SE PAGAR IMPOSTO DE RENDA DE 20% SOBRE O VALOR DO LUCRO NO MÊS SUBSEQUENTE VIA DARF.

QUAIS SÃO OS TIPOS DE FIIS?

SÃO DIVIDIDOS EM 2 TIPOS, OS DE PAPEL E OS DE TIJOLo.

- FUNDOS DE PAPEL: INVESTEM EM ATIVOS FINANCEIROS E DÍVIDAS ATRELADAS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E FUNDOS QUE INVESTEM EM OUTROS FUNDOS.
- FUNDOS DE TIJOLo: SÃO OS FUNDOS QUE INVESTEM EM IMÓVEIS REAIS E GANHAM COM A RENDA DE ALUGUEL OU COM A VENDA DO IMÓVEL. POSSUEM UM PAGAMENTO MENSAL MENOR POIS SEU RISCO TAMBÉM É MENOR.

DENTRE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PAPEL EXISTEM OS INDEXADORES MAIS CONHECIDOS QUE SÃO: CRI (CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO) E LCI (LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). QUANDO FALAMOS DE FUNDOS DE TIJOLo EXISTEM VÁRIOS TIPOS, COMO POR EXEMPLO: FUNDOS QUE INVESTEM EM SHOPPINGS, EM GALPÕES LOGÍSTICOS, EM LAJES CORPORATIVAS, EM ESCOLAS, EM HOSPITAIS, ETC.

QUAIS SÃO AS VANTAGENS DE INVESTIR EM FIIS?

COMO SE SABE COMPRAR IMÓVEIS FOI SEMPRE MUITO CARO, E NEM SEMPRE ELES GERAM UMA ALTA RENDA MENSAL. DEVIDO OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS SEREM DIVIDIDOS POR COTAS, FICOU MUITO MAIS FÁCIL DE SE INVESTIR NO MERCADO IMOBILIÁRIO. DIFERENTE DOS IMÓVEIS, OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS PODEM SER VENDIDOS A QUALQUER MOMENTO E POSSUEM MUITO MAIS LIQUIDEZ, MAiores RETORNOS MENSAIS, ALUGUÉIS ISENTOS DE IMPOSTO DE RENDA E INQUILINOS MUITO MAIS SAUDÁVEIS FINANCEIRAMENTE.

VALE RESSALTAR QUE OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS SÃO CORRIDOS, NA MAIORIA DAS VEZES, PELA INFLAÇÃO, LOGO SE TEM UM GANHO REAL DO DINHEIRO. E COM MENOS DE R\$100 É POSSÍVEL SE TORNAR PROPRIETÁRIO DE PARTE DE GRANDES IMÓVEIS. UM PONTO MUITO INTERESSANTE É QUE MESMO COM POUCO DINHEIRO VOCÊ PODERÁ INVESTIR EM MAIS DE 5, 10, 15, 20 IMÓVEIS EM DIFERENTES LOCALIZAÇÕES BRASILEIRAS, COM APENAS UMA COTA. CASO VOCÊ POSSUA, POR EXEMPLO, R\$50.000,00 EM FIIS É POSSÍVEL GERAR UMA RENDA MAIOR QUE R\$500,00 POR MÊS.

COMO ANALISAR OS INDICADORES FUNDAMENTALISTAS DOS FIIS?

ASSIM COMO AS AÇÕES, OS FIIS PODEM SER ANALISADOS COM INDICADORES DE EFICIÊNCIA, RENTABILIDADE E ENDIVIDAMENTO.

VAMOS CONHECER MELHOR OS PRINCIPAIS INDICADORES PARA TOMADA DE DECISÃO:

1. P/VP – PREÇO / VALOR PATRIMONIAL

ESSE INDICADOR É O VALOR DA COTA DIVIDIDO PELO VALOR DO PATRIMÔNIO DO FUNDO, CONFORME FALANDO ANTERIORMENTE REFERENTE AS AÇÕES, ESSE INDICADOR MOSTRA O QUANTO A COTA ESTÁ "BARATA" EM RELAÇÃO AO SEU PATRIMÔNIO. QUANDO O INDICADOR ESTIVER ABAIXO DE 1, SIGNIFICA QUE A EMPRESA ESTÁ VALENDO MENOS DO QUE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, PODE SER CONSIDERADO UM BOM NEGÓCIO, IMAGINE PAGAR R\$80,00 EM ALGO QUE VALE R\$100,00 É MAIS OU MENOS ISSO O QUE ESSE INDICADOR APURA. COMO QUALQUER OUTRO INDICADOR ESTE NÃO DEVE SER USADO ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE PARA A TOMADA DE DECISÃO, MAS SIM COMO UM COMPLEMENTO.

IMAGINE QUE O VP (VALOR PATRIMONIAL) É DE R\$100,00, MAS A COTA ESTÁ COTADA EM R\$70,00, LOGO O P/VP É DE 0,70X, OU SEJA, O VALOR DA COTA ESTÁ ABAIXO DO VALOR DO PATRIMÔNIO. OUTRO CENÁRIO É, O MESMO VALOR PATRIMONIAL DE R\$100,00, MAS A COTA ESTÁ COTADA EM R\$124,00, LOGO O P/VP É DE 1,24X, ESTÁ SENDO NEGOCIADA ACIMA DO VALOR PATRIMONIAL (MAIS CARO).

COM BASE NESSAS INFORMAÇÕES, O INVESTIDOR PODE REALIZAR COMPARATIVOS ENTRE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DO MESMO SEGMENTO E IDENTIFICAR QUais ESTÃO MAIS DESCONTADOS OU MAIS PRÓXIMOS DOS SEUS PREÇOS JUSTOS.

2. CAP RATE – TAXA DE CAPITALIZAÇÃO

TRATA-SE DE UM INDICADOR PARECIDO COM O ROIC, QUE CALCULA A MÉDIA DO RETORNO DO CAPITAL INVESTIDO NUM NEGÓCIO, NESSE CASO, UM IMÓVEL. LITERALMENTE FALANDO, É O GANHO QUE SE TEM SOBRE O VALOR APLICADO.

EXEMPLO: IMAGINE O SEGUINTE, UM IMÓVEL/FUNDO AVALIADO EM R\$300 MIL, QUE É ALUGADO POR R\$3,5 MIL MENSais, NO FIM DE UM ANO TERÁ ARRECADADO R\$42 MIL, LOGO, TERÁ UM CAP RATE DE 14% O CÁLCULO É SIMPLES, FEITO DA SEGUINTE FORMA:

$$\text{CAP RATE} = (\text{ALUGUEL ANUAL} + \text{VALOR DE MERCADO DO ATIVO}) \times 100$$

QUANTO MAIOR O CAP RATE, MELHOR, MAS REFORÇO QUE TODOS OS INDICADORES DEVEM SER ANALISADOS EM CONJUNTO.

3. DY – DIVIDENDOS

OS DIVIDENDOS TRATAM-SE DA DISTRIBUIÇÃO, GERALMENTE, MENSAL DOS LUCROS GERADOS POR MEIO DA RENDA DE GANHOS COM ALUGUÉIS DOS IMÓVEIS QUE ADMINISTRAM, COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, CONSTRUÇÕES E ATÉ DO RENDIMENTO DE TÍTULOS DE RENDA FIXA DO SETOR IMOBILIÁRIO EM QUE PODEM INVESTIR, COMO OS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS. SÃO PAGOS AOS COTISTAS COMO FORMA DE ALUGUEL E NA MAIORIA DAS VEZES É MUITO MAIS VANTAJOSO E MELHOR REMUNERADO DO QUE A COMPRA DE UM IMÓVEL FÍSICO PARA GERAÇÃO DE RENDA. UM FUNDO IMOBILIÁRIO COM DY ACIMA DE 6% JÁ É UM EXCELENTE PAGADOR DE DIVIDENDOS, VISTO QUE A MÉDIA ANUAL COM UM IMÓVEL FÍSICO É DE 5%, RESSALTO QUE EXISTEM FUNDOS ATUALMENTE, EM 2022, COM DY MAIOR QUE 14% AO ANO, NADA MAL, NÉ? SUGIRO BUSCAR OS FIIS QUE PAGUEM ACIMA DA INFLAÇÃO PARA QUE SE TENHA O GANHO REAL. REFORÇO QUE ESSE INDICADOR, ACIMA DE 6% É EXCELENTE.

O CÁLCULO DO DY É O SEGUINTE (PODE SER FEITO MENSAL OU ANUAL):

$$DY = (\text{VALOR DO ALUGUEL} / \text{VALOR DA COTA}) \times 100$$

UM FII DISTRIBUI DIVIDENDOS DE R\$1,00 POR MÊS, NO PERÍODO DE 12 MESES (UM ANO) E O PREÇO DO FII HOJE É DE R\$ 120,00. DIVIDIINDO R\$12,00 (DY RECEBIDO NO ANO) POR R\$120,00,

4. VACÂNCIA FÍSICA

A TAXA DE VACÂNCIA FÍSICA É O PERCENTUAL DA ÁREA BRUTA LOCÁVEL, OU SEJA, A ÁREA QUE PODE SER ALUGADA E QUE ESTÁ EFETIVAMENTE OCUPADA. A VACÂNCIA FÍSICA SE TRATA DE QUANTOS IMÓVEIS/SALAS/COMÉRCIOS ESTÃO LOCADOS E GERANDO RENDA. LOGO, QUANTO MAIOR FOR A VACÂNCIA, MENOR SERÃO OS ALUGUÉIS MENSais RECEBIDOS PELO FUNDO. EXEMPLO: UM FII DE TIJOLO COM 50 MIL METROS QUADRADOS DE ÁREA BRUTA LOCÁVEL, QUE POSSUI HOJE, 5.MIL METROS QUADRADOS COM VACÂNCIA. LOGO, SIGNIFICA QUE ESTE FII TEM UMA TAXA DE 10%.

QUANTO MENOR FOR A VACÂNCIA FÍSICA, MAIS IMÓVEIS ESTÃO ALUGADOS E MAIOR SERÁ A RENDA MENSAL, É FUNDAMENTAL QUE A VACÂNCIA SEJA BAIXA, O IDEAL É QUE ESTEJA SEMPRE ABAIXO DE 15%.

5. VACÂNCIA FINANCEIRA

ESSE INDICADOR MOSTRA A EFICIÊNCIA FINANCEIRA DO FII EM PERCENTUAL. ELE DECLARA QUANTO QUE O FUNDO DEIXA DE ARRECADAR VISTO SEU POTENCIAL DE GERAÇÃO DE RENDA, DEVIDO AS ÁREAS VAGAS NOS IMÓVEIS.

O CÁLCULO É O SEGUINTE:

VACÂNCIA FINANCEIRA = (POSSÍVEL RENDA DOS IMÓVEIS VAGOS / RENDA POTENCIAL TOTAL) X 100

EXEMPLO: UM FII POSSUI IMÓVEIS COM CAPACIDADE DE ARRECADAÇÃO MENSAL DE R\$150.000,00, MAS ESTÁ ARRECADANDO SOMENTE R\$120.000,00, LOGO DEIXA DE ARRECADAR R\$30.000,00 POR MÊS, ENTÃO, POSSUI UMA VACÂNCIA FINANCEIRA DE 20%.

VACÂNCIA FINANCEIRA = (R\$30.000,00 / R\$150.000,00) X 100 = 20%

6. TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO

COMO SE TRATA DE UM FUNDO DE INVESTIMENTOS, EM SUA MAIORIA, POSSUEM TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E ATÉ MESMO PERFORMANCE. SÃO COBRADAS PELAS ADMINISTRADORAS E JÁ DESCONTADAS DOS VALORES DAS COTAS E RENDIMENTOS TOTAIS.

O IDEAL É BUSCAR SEMPRE FUNDOS COM AS MENORES TAXAS E A MELHOR ADMINISTRAÇÃO POSSÍVEL. NÃO É POSSÍVEL ESTIMAR A MELHOR TAXA, POIS ISSO DEPENDERÁ DO DESEMPENHO DO FUNDO COM O PASSAR DOS ANOS, A TAXA É COBRADA ANUALMENTE E VARIA ENTRE 0,10% A 3% NA MÉDIA.

EXISTEM MUITOS BONS FUNDOS QUE COBRAM MENOS DE 0,50% AO ANO DE ADMINISTRAÇÃO E DEPENDENDO DO DESEMPENHO TANTO EM DY QUANTO EM VALORIZAÇÃO ESSA TAXA SERÁ IRRISÓRIA COM O PASSAR DOS ANOS.

7. ADMINISTRADOR

PESQUESE TUDO SOBRE O ADMINISTRADOR DO FUNDO, GERALMENTE, SÃO EMPRESAS E BANCOS. BUSCAR O MÁXIMO DE INFORMAÇÕES POSSÍVEIS SOBRE O ADMINISTRADOR DO FII PARA ENTENDER SE EXISTEM INFORMAÇÕES SOBRE CORRUPÇÃO, ENVOLVIMENTO COM POLÍTICA OU QUALQUER ASSUNTO QUE DESABONE O ADMINISTRADOR.

DEVIDO INVESTIMENTO EM FIIS SER FEITO DE MANEIRA SECUNDÁRIA, O ADMINISTRADOR É RESPONSÁVEL PELA SELEÇÃO E GESTÃO, POR COMPRAR OU VENDER OS ATIVOS, OS PREÇOS DE COMPRA E DE VENDA DOS IMÓVEIS OU PAPÉIS, AVALIAÇÃO DOS ATIVOS, GARANTIAS, ETC.

É FUNDAMENTAL QUE O ADMINISTRADOR TENHA UM BOM HISTÓRICO NO MERCADO FINANCEIRO E QUE SEJA TRANSPARENTE COM SEUS COTISTAS PARA QUE OS INVESTIMENTOS TENHAM BONS RETORNOS NO FUTURO.

SITES QUE IRÃO TE AJUDAR NAS ANALISES DE INVESTIMENTOS:

[HTTPS://WWW.OCEANS14.COM.BR/](https://www.oceans14.com.br/)

[HTTPS://STATUSINVEST.COM.BR/](https://statusinvest.com.br/)

[HTTPS://WWW.FUNDEXPLORER.COM.BR/](https://www.fundsexplorer.com.br/)

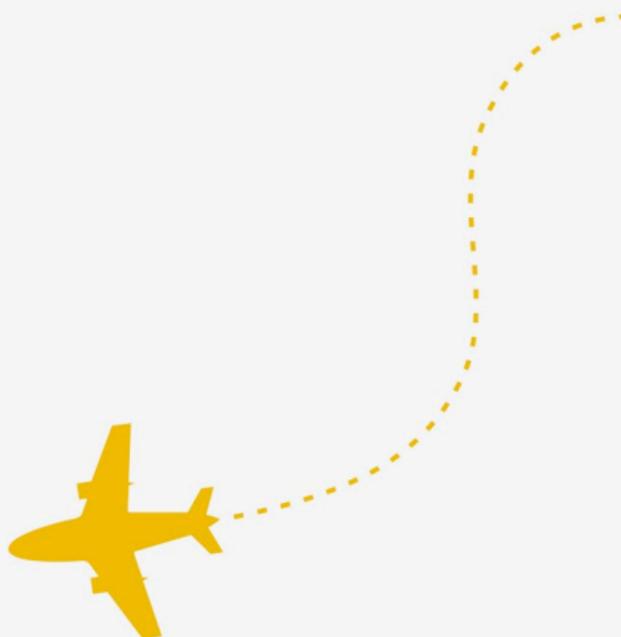


CONCLUSÃO

QUANDO SE FALA EM INVESTIMENTOS DE MANEIRA GERAL, SE PENSA PRINCIPALMENTE EM ACÚMULO E MULTIPLICAÇÃO DE PATRIMÔNIO. FAZENDO OS INVESTIMENTOS DE MANEIRA CONCISA E PACIENTE, COM O PASSAR DOS ANOS, A RENDA FIXA E A RENDA VARIÁVEL IRÃO TE AJUDAR A CONQUISTAR SEUS SONHOS E OBJETIVOS.

NEM TODAS AS PESSOAS PRETENDER SE TORNAR DONAS DO SEU PRÓPRIO NEGÓCIOS, MAS TODAS QUEREM TER O BEM-ESTAR QUE UMA VIDA FINANCEIRA SAUDÁVEL PODE PROPORCIONAR E PARA ISSO SERÁ NECESSÁRIO DEDICAÇÃO, PACIÊNCIA E FOCO. NO MEIO DO CAMINHO SURGIRÃO PROPOSTAS FÁCEIS E DE GANHO RÁPIDO E EU POSSO AFIRMAR QUE A MAIORIA DELAS NÃO SERÁ CONDIZENTES COM A REALIDADE. ENTÃO, ESPERO QUE TODO ESSE CONTEÚDO TENHA ALGUM VALOR PARA SUA VIDA PESSOAL, PROFISSIONAL E FINANCEIRA. AQUI ESTÃO OS PRINCIPAIS PONTOS PARA TE AJUDAR COM A EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO, MAS A MUDANÇA REAL SÓ DEPENDERÁ DE VOCÊ E DE SUAS ESCOLHAS.

AGORA VOCÊ JÁ ESTÁ MAIS PERTO DA SUA LIBERDADE FINANCEIRA, DESEJO A VOCÊ MUITO SUCESSO NOS INVESTIMENTOS E EM TODOS OS ÂMBITOS DA SUA VIDA.



AUTOR

GABRIEL LEITE

(GABRIEL DE OLIVEIRA LEITE)

DIAGRAMAÇÃO

THIAGO MOREIRA :)

(THIAGO MOREIRA DE CARVALHO)

O GUIA COMPLETO DOS INVESTIMENTOS

RENDAS FIXAS | AÇÕES | FIIS | PLANEJAMENTO FINANCEIRO