

SEMANA DOS FIIS - 1ª AULA

Site para avaliar os fundos imobiliários:

<https://www.fundsexplorer.com.br/>

Fiis = Fundos de Investimentos Imobiliários = Fundos imobiliários = Fundos de imóveis

3º PILAR - Fundos Imobiliários: foco na geração de renda mensal

Uma empresa vai captar dinheiro de vários investidores e vai direcionar esse dinheiro para o setor de imóveis.

Fundos imobiliários “de tijolo”: são os fundos que possuem imóveis físicos.

Pra você gravar é só pensar que o imóvel físico tem tijolo.

Fundos imobiliários “de papel”: são os fundos que não possuem imóveis físicos.

O fundo é identificado por 4 letras seguidas do número 11.

Exemplo: KNRI11

A gestora vai captar dinheiro dos investidores e direcionar ao mercado imóveis.

Exemplo: a empresa captou 1 bilhão de reais e comprou 5 galpões de 200 milhões de reais cada.

A empresa divide esse valor de 1 bilhão em várias cotas de 100 reais, por exemplo.

Comprando uma cota deste fundo, você terá uma pequena participação em todos esses imóveis.

Porém, muito importante: não confunda geração de renda mensal com investimento de curto prazo, porque pode ter oscilação nas cotas.

1º pilar: objetivo de resgatar a qualquer momento

2º pilar: objetivo de curto e médio prazo (quando o prazo está definido)

No 3º pilar e no 4º pilares: vamos entrar na renda variável, com foco em um prazo maior.

O que é Renda Variável?

Na Renda Variável estão os investimentos onde não há garantia de ganhos e não há previsibilidade.

Nesses investimentos, ao invés de emprestar dinheiro (1º e 2º pilar), iremos nos tornar SÓCIOS.

3º pilar: vamos investir em imóveis

4º pilar: vamos investir em empresas

Exemplo: A Ana comprou um apartamento para alugar.

Tem como ela PREVER exatamente o lucro que ela vai ter com esse aluguel? Não

E com a valorização do imóvel? Também não. É renda variável.

Podem acontecer VÁRIAS coisas que podem mudar o retorno da Ana com o imóvel, inclusive, coisas positivas.

O mesmo acontece com ações, quando nos tornamos sócios de empresas.

Exemplo: Eliane tem uma padaria. Tem como ela PREVER exatamente o lucro que ela vai ter na padaria? Não.

O quarto pilar será a mesma coisa.

Nos fundos imobiliários podemos até ter certa previsibilidade, mas não iremos contar com isso.

Como nesses investimentos o **RISCO** pode ser maior, **a nossa meta aqui é evitar riscos.**

São mais de 350 fundos imobiliários e são mais de 350 empresas (ações) diferentes.

O seu foco não é só escolher a melhor, mas sim, evitar as piores opções.

Quais são as vantagens de investir em imóveis através do terceiro pilar?

- Você terá acesso à imóveis de altíssima qualidade
- Você consegue começar com muito pouco (exemplo: 100 reais)
- Você consegue ir investindo cada vez mais e pode investir quantas vezes quiser no mês, por exemplo

- Você tem uma gestão profissional cuidando de tudo
- É extremamente simples de comprar o investimento (o mais difícil é fazer a escolha dos investimentos, isso eu vou ensinar para vocês de forma bem detalhada aqui na mentoria, além de ensinar a comprar na prática)
- Outra vantagem: os aluguéis que vamos receber serão isentos do imposto de renda
- Nós conseguimos diversificar bastante (tanto em questão da quantidade dos imóveis, da localização, dos inquilinos, etc)

Uma empresa vai captar dinheiro de vários investidores diferentes e vai direcionar para investimentos em imóveis.

Como ela pode fazer isso? Existem 5 tipos de fundos imobiliários:

1. Comprar imóveis que serão alugados e vão gerar renda mensal
 2. Direcionar o dinheiro para a compra e venda de imóveis
 3. Direcionar para o desenvolvimento de imóveis (pegar um lote vazio e construir)
 4. Direcionar o dinheiro para INVESTIMENTOS do mercado financeiro relacionados à imóveis
 5. Investir em outros fundos imobiliários
- 1. RENDA**
2. COMPRA E VENDA
3. DESENVOLVIMENTO
4. RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
5. FUNDOS DE FUNDOS (FOFs)

Fundo de Renda:

É o fundo mais seguro e com mais previsibilidade entre as opções. Por que?

O fundo compra o imóvel e aluga (muitas vezes para o longo prazo).

Como vamos escolher imóveis que são úteis para empresas, elas irão alugar esses imóveis por bastante tempo.

Exemplo: uma empresa aluga um galpão de 200 milhões de reais. Ela pretende ficar neste galpão por anos, talvez décadas.

Muitas vezes a empresa vê muita importância na LOCALIZAÇÃO de determinado imóvel.

E isso é algo que vamos avaliar também.

Fundo de Compra e Venda:

O risco também é maior, porque para ganhar com imóveis o fundo precisa acertar a compra e acertar a venda.

Ou seja, existe uma certa dificuldade de acordo com o mercado, que eu prefiro evitar.

Existe também a chance da renda mensal variar muito, já que o fundo pode ter alguma dificuldade para vender o imóvel, por exemplo.

Fundo de Desenvolvimento:

Normalmente vai desenvolver um imóvel para algum tipo de inquilino específico.

Por exemplo: desenvolve agências bancárias

Neste caso, há um risco maior, já que o fundo pode sofrer bastante com as oscilações de preços do mercado e também com a questão de inquilinos ou vendas.

Fundos de Recebíveis:

A maior parte da carteira do fundo estará em investimentos que não possuem garantia - o risco é muito maior.

Muitas vezes as pessoas sequer sabem onde o dinheiro delas está investido.

Eu invisto em fundos imobiliários pela solidez dos imóveis físicos.

Um fundo de recebíveis é um cheque em branco para a gestora, já que muitas vezes você nem sabe onde o dinheiro foi alocado (investido).

Fundos de Fundos:

A principal desvantagem é que nesses casos você acaba pagando taxa de administração 2x.

Por que? Você paga para o fundo que está investindo e paga indiretamente aos fundos que ele investe.

Vantagens dos fundos de renda:

- Variedade de imóveis
- Variedade de regiões
- Qualidade de imóveis
- Podem ter vários inquilinos
- Não serão muito afetados na crise, já que os aluguéis são de longo prazo
- Tem imóveis que são extremamente importantes para as empresas (exemplo: tem empresa que não funciona se não tiver um galpão)
- Tem a segurança de saber onde está o seu dinheiro (é mais palpável)
- Geram renda de forma consistente

Fundos de tijolo: têm imóveis físicos (1, 2 e 3)

Fundos de papel: NÃO têm imóveis físicos (4 e 5)

Como teremos retorno com este investimento?

1. Com a valorização do investimento ao longo do tempo
2. Com a distribuição dos aluguéis/lucros todos os meses

Os fundos imobiliários tendem a ter retorno maior que o Tesouro IPCA de longo prazo.

Você tem uma proteção da inflação no longo prazo, mas com um ganho maior.

De onde vem esta proteção?

Os imóveis tendem a se valorizar ao longo do tempo (pelo menos pelo valor da inflação) + correção dos aluguéis.

Os fundos imobiliários são obrigados por lei a distribuir pelo menos **95%** dos seus lucros aos cotistas.

Além disso, como eles investem diretamente nos imóveis, para um fundo quebrar, o imóvel teria que valer R\$ 0,00.

As chances de um imóvel de 200 milhões de reais valer 0 são mínimas.

Comprei o fundo hoje, a partir de quando eu começo a receber?

No próximo mês.

Exemplo: Todos que compram os fundos em maio, no mês de junho já recebem o primeiro aluguel.

Normalmente o pagamento é feito perto do dia 15.

Todo mês consigo comprar cotas do mesmo fundo imobiliário?

Você pode comprar quantas cotas você quiser e a hora que você quiser.

Se começo com um investimento de 500 reais, depois de três anos posso aumentar para 1000 reais, por exemplo? Neste mesmo investimento?

Pode sim! Esse é o nosso foco: investir cada vez mais com o tempo.

Tipos de Imóveis

Não confunda tipo de imóvel, com tipo de fundo imobiliário.

São 5 tipos de fundos imobiliários, mas os imóveis que cada fundo de tijolo pode investir podem ser completamente diferentes.

- Galpões logísticos
- Escritórios (lajes corporativas)
- Shoppings
- Hotéis
- Hospital
- Agências bancárias
- Conjuntos residenciais
- Lojas
- Supermercado
- etc...

Os fundos eu só consigo vender caso tenha alguém pra comprar? O resgate não é feito como na renda fixa, né?

Sim, pra vender tem que ter alguém pra comprar.

Por isso vamos buscar investimentos com alta liquidez, investimentos que são muito negociados (vou mostrar nas próximas aulas).

Importante: a liquidez é importante não só pra vender, mas principalmente para comprar mais cotas.

O que são lajes corporativas? Escritórios.

O que são títulos e valores mobiliários?

Neste caso, o fundo é de papel, ou seja, não possui imóvel físico.

O que são fundos híbridos?

Quando o fundo possui mais de um tipo de imóvel.

O que são fundos de logística?

Fundos que possuem galpões.

Eu gosto de imóveis que podem ser utilizados por qualquer tipo de empresa

Quando você fala de um Hotel, de um Hospital, Supermercados ou mesmo de uma Agência Bancária, pode ser muito difícil você trocar de inquilinos.

Agora um galpão pode ter empresas de vários setores completamente diferentes. Exemplo: motor, roupa, eletrodoméstico, ferro, etc.....

Quantos fundos imobiliários vamos ter?

Este ponto é importante porque se conecta com o 4º pilar.

Juntando fundos imobiliários e empresas diferentes (ações), o ideal é ter pelo menos 12 diferentes (12 a 20 é um bom número).

Por que 12? Pra ter um mínimo de diversificação - o que vai possibilitar uma diminuição do risco e a chance de ter um retorno melhor.

Exemplos:

10 ações + 5 fundos imobiliários

12 ações + 3 fundos imobiliários

15 ações + 5 fundos imobiliários

10 ações + 2 fundos imobiliários

Preciso ter os 12 investimentos para começar?

Não. Você pode comprar cada mês um investimento diferente, por exemplo.

Como nossa carteira vai ter várias classes de ativos diferentes (investimentos diferentes), você vai ver na prática como fazer isso.

Arthur, sou obrigado a comprar cotas todo mês?

Não. Você pode comprar o investimento que quiser e quando quiser.

Tem tempo certo para resgatar fundos imobiliários?

Não. Você pode (ou até deve) levar esses investimentos com você pelo maior tempo possível.

Para pensar: se você tem uma árvore gerando frutos todos os dias pra você, por qual motivo você vai cortar a árvore?

Deixa a árvore quieta e usufrui dos frutos (que virão com o tempo).

Qual o grande problema? Pra pegar uma frutinha a mais ou outra, muita gente passa o machado na árvore.

Aí se quiser colher de novo, vai ter que plantar de novo e esperar dar fruto novamente.

Se você plantar uma árvore e cuidar dela, você vai ter frutos pro resto da vida.

Inclusive, podendo deixar a árvore pra quem você quiser.

O nosso foco não é desmatar, muito pelo contrário: é plantar mais e mais árvores pra lá na frente viver com os frutos.

A diferença é que os frutos aqui serão dinheiro. Renda passiva.

Onde vejo os rendimentos dos fundos imobiliários?

Eles são depositados na sua conta da corretora.

Fica disponível no saldo e você os vê no extrato.

No início, focar em comprar mais cotas.

À medida que for tendo mais cotas, focar também em reinvestir os rendimentos (proventos).

A consistência é fundamental.

O que são proventos?

São os rendimentos. Podem ser chamados de aluguéis ou até dividendos (dividendos são mais comuns no 4º pilar).

Mesmo no primeiro pilar se for tirar a qualquer dia, perde dinheiro. certo?

No primeiro pilar **você não vai perder dinheiro**. Pode resgatar a hora que quiser sem ter prejuízo.

Existe dia ou hora certa pra investir nos fundos imobiliários?

Não existe o melhor dia ou horário. Existe o horário de funcionamento.

A B3 (nossa bolsa de valores) funciona de 10h às 17h em dias úteis. Eu compro normalmente entre 10h30 e 16h30.

Para reinvestir os rendimentos não tem jeito de deixar no automático?

Não, nós temos que fazer isso ao longo do tempo.

Que fundos vc aconselha para quem vai fazer seu primeiro investimento em fundos imobiliários?

Ao longo dessas aulas, essa semana, vou falar exatamente quais são os fundos que eu tenho e que eu acho que vale a pena ter.

VOU EXPLICAR AINDA:

- Como saber o tipo de fundo imobiliário e o tipo de imóvel
- Como saber a localização dos imóveis
- Como saber se os imóveis estão alugados ou não
- Quantidade de inquilinos
- Como saber se o imóvel é de alta qualidade
- Como saber as taxas cobradas pelas gestoras
- Como saber se a gestora vale a pena ou não (tipo de gestão)
- QUAIS SÃO OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS QUE EU INVISTO
- Não tem imposto de renda sobre aluguel + como funciona o IR
- Como comprar na prática

TEREMOS AULA AMANHÃ E QUARTA-FEIRA, ÀS 20h