

SEMANA DOS FIIS - 3ª AULA

Site para avaliar os fundos imobiliários: <https://www.fundsexplorer.com.br/>

(Este site serve apenas para avaliar os fundos imobiliários. A compra fazemos pela corretora)

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

3º PILAR -

RBVA11 - Setor bancário

BBPO11 - Setor bancário

TRXF11 - Setor de varejo (supermercados) e alta concentração de inquilinos

HSRE11 - Setor de varejo (lojas) e muito concentrado

HTMX11 - Setor de hotéis, não é multi regiões BNFS11 - Setor bancário

BBRC11 - Desenvolvimento + gestão passiva + setor bancário + não está em várias regiões...

BTLG11 - Gestão Passiva

HGRU11 - Supermercados

MXRF11 - PAPEL

Sobre o Imposto de Renda nos Fundos imobiliários

Há uma isenção do imposto sobre os aluguéis que nós vamos receber todos os meses.

Os fundos imobiliários distribuem pelo menos 95% dos seus lucros com os cotistas (quem tem cotas do fundo).

Porém, caso você faça a venda das suas cotas com lucro, você precisa pagar imposto de renda. A alíquota é de 20% sobre o lucro.

Sobre o imposto de renda, caso você faça a **venda**, o imposto não é automático. Você gera a guia no site da receita e faz o pagamento.

Essa guia você paga até o último dia útil do mês seguinte ao mês da venda.

Exemplo:

Se você vendeu sua cota com lucro em maio, você tem até o último dia útil de junho para pagar o imposto sobre o lucro.

SOBRE A DECLARAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA

Até ano passado, se você comprasse 1 cota de fundo imobiliário ou 1 ação, você já era obrigado a fazer a declaração no próximo ano.

Porém, este ano, essa regra foi alterada.

Se você já faz a declaração, você vai declarar tudo (tesouro, cdb, lci, ações, fundos imobiliários, tudo).

Se você não faz a declaração, esses investimentos não vão te obrigar a fazer a declaração.

Recapitulando: existem fundos imobiliários de tijolo (os que têm imóveis físicos) e fundos de papel (que não tem imóvel físico).

1. RENDA

2. COMPRA E VENDA

3. DESENVOLVIMENTO

4. RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (investimentos imobiliários)

5. FUNDO DE FUNDOS (comprar cotas de outros fundos imobiliários)

Existem também os tipos de imóveis:

Galpões

Escritórios (lajes corporativas)

Shoppings

Hotéis

Hospitais

Agências bancárias

Conjuntos residenciais

Supermercados

Lojas

Outros

Tipo de gestão:

Ativa

Passiva

Liquidez

Pegar fundos com pelo menos umas 3.000 negociações (não é uma regra, é só para você ter um parâmetro).

REGRA DE OURO: DIVERSIFICAÇÃO TRIPLA

Multi Multi Multi

Multi ativos (vários imóveis)

Multi regiões (vários estados)

Multi inquilinos (vários inquilinos)

Como os fundos imobiliários possuem oscilações, sempre recomendo que vocês comecem com pouco. Você pode começar com menos de 500 reais.

Na hora filtrar no Ranking de Fiis, a primeira coisa que eu faço é filtrar a quantidade de imóveis.

KNRI11 - Galpão + Escritórios

HGLG11 - Galpão

HGRE11 - Escritório

Hoje eu tenho 5, então adicionei também:

HGBS11 (shoppings)

XPLG11 (galpões)

Outros fundos que são bons na minha opinião:

ALZR11

BRCO11 (galpões)

XPML11 (shoppings)

VISC11 (taxa de adm alta (maior que KNRI11))

VINO11 (tem taxa de performance também)

VILG11 (tem taxa de performance, como o XPLG11)

MALL11

GGRC11

AMANHÃ

Compra ao vivo às 13h

PRÓXIMA SEMANA:

AULAS AO VIVO SEGUNDA, TERÇA E QUARTA - SOBRE AÇÕES.

A partir da semana que vem, depois da semana das ações, já começarei a agendar as consultorias.

A partir da quinta que vem, é só me chamar no privado do whatsapp para agendarmos a consultoria.

A data limite pra consultoria é Maio de 2024.

Pra consultoria:

- Quanto você gasta por mês
- Quanto você pretende investir por mês
- Quanto você tem pra investir