

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.

Resumindo: 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