

Raízes
da Prosperidade

AULA 02

RECEBA DIVIDENDOS

TODOS OS MESES



alberto.pompeu 
Alberto Netto

Quadro da aula

Fundos Imobiliários
Recebendo aluguel sem ter imóvel

INDICADOR FII	VISC11	BTLG11	KNCR11	KNRI11
PADRÃO PROSPERUS				
TIPO	SHOPPING	GALPÃO LOG.	PAPEL	HÍBRIDO
PREÇO	104,49	99,99	104,91	144,45
P/VP	0,84	0,96	1,03	0,89
DY	9,27%	9,41%	11,94%	8,30%
PATRIMÔNIO	R\$3,6B	R\$4,5B	R\$7,8B	R\$4,6B
COTISTAS	347K	371K	388K	291K

Imposto de Renda nos FIIS

- Proventos mensais: 0%
- Venda com lucro: 20%

Só comprar não obriga declarar.

FIIS PADRÃO Prosperus
PIVP < 1,50 | VACÂNCIA < 30% | PATRIMÔNIO > 1B | MMM

Use esse conhecimento com sabedoria!

Repita a seguinte frase comigo...

“INVISTA EM TERRAS POIS DEUS NÃO FARÁ MAIS DELAS”



“Investir em bons fundos imobiliários te trará dinheiro todos os meses, te fará entender mais rapidamente a dinâmica do mercado e o poder que há na Renda Variável”

A primeira coisa que eu tenho para te falar é: **todo mundo deveria investir em fundos imobiliários.**

Eles são a melhor forma do investidor entender a dinâmica da renda variável. Você compra o ativo por um valor hoje. Amanhã ele sobe 0,7%. No dia seguinte, ele cai 0,3%.

Essas pequenas movimentações no valor patrimonial das cotas faz o investidor entender a primeira regra dos investimentos na bolsa: **a bolsa sobe caindo.**

Na imagem a seguir, você vai ver um belo exemplo do que é essa volatilidade do mercado que eu tanto falo:



Não se engane com os gráficos dessa oscilação. Eles escondem informações valiosas. Perceba que, em Março/2025, a cotação atingiu o mesmo nível da pandemia. Sem nenhum motivo aparente. Pura e simples oportunidade.

Agora, mais importante que a valorização do fundo imobiliário foi o total de dividendos pagos por ele ao longo de todos esses anos.

Nos últimos 5 anos, esse FII pagou o total de R\$ 60,00 (sessenta reais) por cota.

Quem comprou uma cota de KNRI11 há 5 anos, e não fez nenhuma venda até hoje, teve um retorno de 41,5% apenas em proventos (no bolso). Se esses proventos foram usados para comprar mais cotas, o retorno sobre o investimento ainda seria de 23,69%, ou seja, um retorno ainda maior.

Esse é o maior poder dos FII's, na minha opinião: **gerar renda passiva mensal.**

Um exemplo que eu gosto de usar sempre que falo dos FII's é o da casa alugada. Pense que você tem o imóvel alugado. Você não está preocupado em fazer avaliações constantes de quanto vale a casa. O que você quer é que o inquilino pague o aluguel todos os meses.

Com os fundos imobiliários é a mesma coisa.

Por falar em casa alugada e FII's, vamos finalmente comparar os dois tipos de investimentos.

DUELO DE TITÃS

Imóvel físico x Fundos Imobiliários

Muito dinheiro para comprar	✓	Consegue investir a partir de R\$ 10,00
Burocracia para compra e venda	✓	Compra e vende pelo celular
Muitos gastos com cartório	✓	Corretagem grátis
Baixa liquidez	✓	Alta liquidez
Alto risco de inadimplência	✓	Risco reduzido de inadimplência
Até 27,5% de IR no aluguel	✓	Dividendos isentos de imposto

TIPOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Agora que você entendeu as vantagens de se investir em fundos imobiliários, vamos conhecer os principais tipos de fundos.

FUNDOS DE TIJOLO

São aqueles que investem principalmente em imóveis físicos para locação. Aqui o fundo ganha dinheiro através dos aluguéis recebidos dos inquilinos – igual qualquer pessoa.

Os fundos de tijolos se dividem nas seguintes categorias:

Lajes Corporativas: O FII compra prédios comerciais para alugar para escritórios, empresas, profissionais liberais.

Ex.: JSRE11 e BRRCR11

Shoppings: O FII compra participações em shoppings, recebendo receitas dos aluguéis de espaços para as lojas, dos espaços publicitários e até mesmo da cobrança de estacionamento dos clientes.

Ex.: VISC11 e XPML11

Galpões Logísticos: O FII investe na compra de imóveis destinados à armazenagem de produtos. Um exemplo comum são os galpões da Magazine Luiza e do Mercado Livre, por exemplo.

Ex.: HGLG11 e XPLG11

FUNDOS DE PAPEL

Fundos de papel são aqueles que investem em títulos de renda fixa oriundos do mercado imobiliário – especialmente CRI's e LCI's.

Ao investir em um FII de papel, o investidor está colocando um gestor profissional para gerir uma carteira de renda fixa em seu nome. O FII recebe mensalmente os juros desses investimentos que são posteriormente repassados aos investidores na forma de dividendos.

Investir em fundos de papel é uma ótima forma de buscar maiores rentabilidades com renda fixa, através da gestão de uma equipe profissional (os administradores dos FII's).

No entanto, por mais que esse fundos invistam em renda fixa, precisamos lembrar que estamos tratando de renda variável. Exatamente por isso, devemos ter cuidado na escolha dos FII's de papel – principalmente com os **high grade** (FII's que pagam mais dividendos mas são mais arriscados).

Aqui estão alguns exemplos de fundos imobiliários de papel bastante conhecidos no mercado: MXRF11, KNRC11, HCTR11.

FUNDOS DE FUNDOS

Os fundos de fundos, ou FoF's, são fundos imobiliários que investem em outros fundos imobiliários.

O ponto positivo desses investimentos é que eles possuem uma diversificação natural em seus portfólios. Por eles investirem em vários fundos, o investidor acaba diversificando seus investimentos através de um único ativo.

No entanto, esse tipo de investimento também traz um ponto de atenção: o investidor acaba pagando duas taxas de administração (uma para o FoF e outra para o FII que ele investe).

Escolher bons FoF's é uma maneira simples de permitir ter uma rápida diversificação na carteira de qualquer investidor de fundos imobiliários. Mas, é importante ficar atento aos investimentos que o FoF faz, e, principalmente, nas taxas cobradas.

Um exemplo de FoF é o BCFF11.

MONTANDO UMA CARTEIRA DE FII'S

Chegou o momento mais esperado de todos: eu vou te mostrar como você pode montar uma carteira de FII's na prática.

Bom, o primeiro passo é definir a quantidade de ativos que essa carteira de fundos imobiliários terá. Pela minha experiência, um número entre 5 e 8 bons FII's é suficiente para garantir:

A diversificação adequada dos ativos

Recebimento médio de 0,8% de dividendos mensais

A minimização dos riscos do investimento

Se você está iniciando agora, o mais indicado é começar com pelo menos 5 fundos, um de cada classe (e subclasse). Assim você garante todas as vantagens acima.

Conforme você for ganhando experiência no mercado, pode ir aumentando o número de ativos caso queira. Aqui vai um spoiler: eu só tenho 5 FII's até hoje.

Bom, vamos então montar essa carteira de fundos imobiliários. Você vai escolher:

Um fundo de galpões logísticos

Um fundo de lajes corporativas

Um fundo de shoppings

Um fundo de papel

Um fundo de fundos

ALERTA DE BÔNUS

Como prometido, para que você possa continuar a estudar seus investimentos, eu vou te contar o que eu faço nos Fundos Imobiliários.

Lembrando que isso não é recomendação de compra e venda de ativos. Este material tem finalidade educacional, para que você tome suas próprias decisões.

MINHA RENDA FIXA:

-Tesouro Selic 2029

-CDB 100% do CDI Banco Inter

-LCA/LCI Banco do Brasil



Tem alguma coisa complicada, algum termo estranho ou algo que pareça distante da sua realidade?

Toda metodologia que desenvolvi foi pensada para ser simples, prática e direta, pra que até mesmo uma criança de 10 anos consiga começar seus investimentos do zero. Não importa sua profissão, idade ou quanto você tem guardado hoje. Se você quer aprender a investir de verdade, esse é o caminho.

É exatamente isso que eu ensino no Prosperus, meu treinamento mais completo, profundo e transformador. Nele, eu mostro como você pode construir uma carteira de investimentos sólida, passo a passo, aprendendo a escolher ativos com consciência e estratégia — entre ações, FIs, renda fixa e mercado internacional.

Mas não para por aí.

No Prosperus, você tem acesso a aulas inéditas, ferramentas exclusivas, atualizações constantes e, o mais importante: **Uma comunidade real, ativa, com gente de verdade.** Aqui você tira dúvidas diretamente com professores e mentores experientes. Nada de robô. Nada de IA fria. Você vai ter contato direto com meu time — inclusive comigo — por WhatsApp e nos encontros ao vivo.

E mais: Você aprende a montar sua carteira, reinvestir dividendos, proteger seu patrimônio da inflação e do governo... e até investir no exterior com segurança. É como ter um guia pessoal na sua jornada para a liberdade financeira.

Pensa que acabou?



Aproveitando a oferta de hoje do Fórmula dos Investimentos você vai receber também **3 meses de acesso ao trademap** – o melhor aplicativo para acompanhar investimentos do mercado.

Chegou a hora de tomar a decisão mais importante do seu 2025. Clique no botão abaixo e entre para a família Prosperus!

PROSPERUS

Por 12x sem juros de

R\$199,61

ou R\$1930,00 à vista com desconto

QUERO ADQUIRIR MEU ACESSO!