

AULA 02

SEMANA

INVESTINDO
NA PRÁTICA

RECEBA ALUGUEL SEM TER IMÓVEIS



QUADRO DA AULA

Fundos Imobiliários
Recebendo aluguel sem ter imóvel

FII	VISC11	BTLG11	KNCR11	KNRI11
PADRÃO PROSPERUS				
TIPO	SHOPPING	GALPÃO LOG.	PAPEL	HÍBRIDO
PREÇO	103,05	99,04	103,41	137,40
P/VP	0,83	0,96	1,02	0,84
DY	9,36%	9,54%	12,53%	8,73%
PATRIMÔNIO	R\$3,57BI	R\$4,61BI	R\$7,80BI	R\$4,60BI
COTISTAS	344K	396K	424K	299K

Imposto de Renda nos FIIS
 Proventos mensais: 0%
 Venda com lucros: 20%
 Só comprar não obriga a declarar.
FIIS PADRÃO PROSPERUS
 P/VP < 1,50 | VACÂNCIA < 30% |
 PATRIMÔNIO > 1BI / 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 KNRIII 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 Fil's, na minha opinião: **gerar renda passiva mensal.**

Um exemplo que eu gosto de usar sempre que falo dos Fil'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 mesmos.

Com os fundos imobiliários é a mesma coisa.

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

DUELO DE TITÃS

Imóvel físico

x

Fundo Imobiliário

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 BRCR11

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 @ 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 Fil's de papel - principalmente com os **high grade** (Fil'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 FoFe outra para o Fil 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 Fil'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 Fil'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 Fil'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 Seic 2029
- CDB 100% do CDI Banco Inter
- LCA/LCI Banco do Brasil



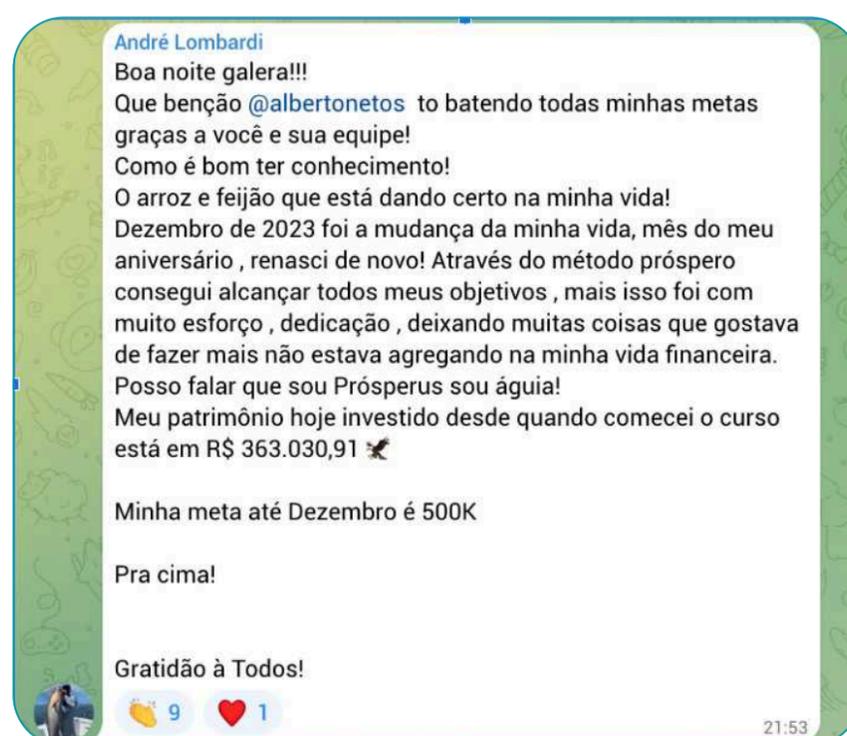
Tem alguma parte do que eu ensinei hoje que pareceu complicada, distante da sua realidade ou difícil de aplicar?

É justamente o contrário: toda essa metodologia foi criada pra ser simples, prática e direta. Qualquer pessoa pode começar do zero, mesmo com pouco dinheiro guardado. Não importa sua profissão, idade ou quanto você tem hoje. Se você quer aprender a investir de verdade, com segurança e consistência, esse é o caminho.



E não sou só eu dizendo. Olha o que acontece com quem aplica: alunos que começaram do zero hoje já recebem **proventos mensais de Fundos Imobiliários**, como se fosse um aluguel caindo na conta. E tem também histórias de transformação incríveis, gente que saiu do aperto, ganhou confiança e construiu um patrimônio sólido, passo a passo.

É exatamente isso que ensino no **Prosperus**, meu treinamento mais completo. Lá você aprende a montar sua carteira de investimentos, reinvestir dividendos, proteger seu patrimônio da inflação e até investir no exterior com segurança. E o melhor: junto de uma comunidade real, com pessoas de verdade, que estão vivendo a mesma jornada que você.



Pensa que acabou?



E um aviso importante: as vagas da **Turma 12** do Prosperus abrem no dia **11 de setembro**.

Se você sentiu que chegou a sua hora, fica de olho, pode ser o passo que vai transformar sua vida financeira.

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

PREPARE-SE | 11/09 APÓS A AULA 04