


O Resumo que vai te mostrar o plano para prosperar!

• O GRANDE •
PLANO | AULA 02

RECEBA DIVIDENDOS

TODOS OS MESES



alberto.pompeu 
Alberto Neto

Quadro da aula

Aluguel sem ter imóvel e sem imposto de renda!

IMÓVEL	FUNDOS IMOBILIÁRIOS
<ul style="list-style-type: none">- Alto custo;- Burocracia;- Gestão pessoal;- Baixa liquidez;- Baixa diversificação;- Tributação de até 27.5%;	<ul style="list-style-type: none">- Acessível (10 reais);- Tudo online;- Gestão profissional;- Alta liquidez;- Alta diversificação;- Isenção de IR;

→ Imposto de Renda no FII:

- Isento de IR no recebimento mensal.
- 20% na venda com lucro - somente se vender.

→ Os FII podem ser:

- FUNDOS DE TIJOLO: lajes, shopping, galpões
- FUNDOS DE PAPEL: high grade / high Yield
- FOFS: Fundos de fundos - pagamento de taxas 2x

@alluto.pompeu

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:



Nos últimos 5 anos o fundo teve uma valorização de 5,65%. Mas essa alta das cotações não foi uma linha reta. Tivemos momentos de altos e baixos, com a maior queda vindo principalmente no ápice da pandemia.

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

De novembro de 2018 até hoje, esse FII pagou um total de R\$ 48,53 (quarenta e oito reais e cinquenta e três centavos) por cota.

Quem comprou uma cota de KNR11 em novembro de 2018, e não vendeu ela até hoje, teve um retorno total de mais de 32% apenas em dividendos. *Se esses dividendos foram usados para comprar mais cotas, o **retorno foi 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 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 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





Prosperus ELITE

O SUPER - BÔNUS

Já garantiu a sua oferta de lançamento do **Prosperus Elite**?

Aproveite essa oportunidade única para garantir o acesso imediato à:

 **Metodologia de investimentos do feijão com arroz**

 **Curso completo de Imposto de Renda nos investimentos**

 **Acesso exclusivo à Comunidade Prosperus, o nosso grupo de suporte para alunos diretamente com os professores.**

Clique no botão abaixo e garanta a sua oferta.

OFERTA DO PROSPERUS ELITE

NÃO PERCA A AULA DE AMANHÃ!

Irei te ensinar a escolher os melhores Fundos Imobiliários do Mercado! Se você estará comigo vai no meu direct e me manda:
Tô contigo e não largo!