

O Que Nunca Te Contaram Sobre Fundos Imobiliários

Um Guia Completo Sobre Investimentos
Imobiliários para iniciantes

1ª edição

Gabriel Porto

FIIS

NA PRÁTICA

Sumário

Introdução	3
Parte I: O início de tudo	6
capítulo 1: Definições que todo investidor tem o dever de saber	7
capítulo 2: Um breve histórico dos fundos imobiliários no Brasil	20
capítulo 3: Porque investir em fundos imobiliários	28
Parte II: Primeiros passos	36
capítulo 4: Uma estratégia de sucesso	37
Capítulo 5: iniciando nos investimentos imobiliários	50
Capítulo 6: A informação correta vale ouro	75
Capítulo 7: montando uma carteira vencedora	90
Parte III: Não pare nunca	96
Capítulo 8: A persistência te deixará rico	
Capítulo 9: Busque sempre mais	102
Capítulo 10: Considerações finais	108
Referências	111

Introdução

Antes de começarmos com o conteúdo eu quero que você se faça essa pergunta: porque eu estou lendo esse e-book? Apenas pelo fato de um cara lá do instagram dizer que ele será bom para mim e para o meu conhecimento financeiro?



FIIS

NA PRÁTICA

Tenho certeza que NÃO. Se você está lendo essa breve introdução, parabéns, isso mostra o tamanho da sua vontade por conhecimento e como acredita no seu potencial, esse é o primeiro passo para o sucesso.

Minha intenção ao escrever esse e-book foi apenas uma: auxiliar aos iniciantes no assunto a entenderem de fato o que é um fundo imobiliário e como aprender à investir nesse segmento pode mudar completamente a sua vida financeira e consequentemente a da sua família.

FIIS

NA PRÁTICA

Eu espero que você tenha a melhor experiência possível durante a leitura desse e-book. E para isso eu vou utilizar a linguagem mais simples e direta possível, até porque ninguém tá aqui para complicar uma coisa que deve ser extremamente simples.

Agora, chega de papo e enrolação. Vamos aos trabalhos? É com imensa honra que apresento a vocês o fantástico universo dos Fundos de Investimento Imobiliários, os famosos FIIS.

FIIS

NA PRÁTICA

Parte I: O início de tudo

Essa primeira parte será o nosso ponto de partida. Eu não tenho ideia do seu nível de conhecimento sobre fundos imobiliários, dessa maneira, não vamos iniciar o conteúdo do ponto zero mas sim do -1.

SUGESTÃO: mesmo que você já tenha um certo conhecimento sobre o assunto, não pule nenhuma parte do conteúdo, diversas coisas que eu irei escrever nessa 1ª parte do livro servirão para o entendimento do material como um todo.

FIIS

NA PRÁTICA

Capítulo 1: Definições que todo investidor tem o dever de saber

"Educação gera conhecimento,
conhecimento gera sabedoria,e,
só um povo sábio pode mudar
seu destino."

Samuel Lima

FIIS

NA PRÁTICA

Um fundo de investimento imobiliário, também conhecido por FII, nada mais é que um grupo de pessoas que têm um objetivo em comum: investir em ativos imobiliários. O dinheiro que todos investiram no fundo, em forma de cotas, é administrado por um gestor, que é um profissional responsável por encontrar e realizar os investimentos mais interessantes e garantir uma boa rentabilidade para o fundo.

Porém, a definição que eu mais gosto sobre os FIIS é aquela que diz o seguinte: " os fundos imobiliários são as formas mais inteligente e rentáveis de se investir em imóveis na atualidade."

FIIS

NA PRÁTICA

Nesse capítulo eu vou trazer as principais definições que envolvem o universo dos fundos imobiliários.

Esse capítulo é de extrema importância, pois a partir dele eu irei citar alguns conceitos já com a certeza de que você saberá interpretar eles dentro do contexto.

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

Os conceitos serão divididos em três categorias: básicos, médios e avançados. Foque em aprender e internalizar nesse primeiro momento principalmente os conceitos básicos e médios. Os conceitos avançados irão ficar mais nítidos para você ao longo do livro.



Galpão logístico pertencente ao fundo imobiliário GGRC11 em Anápolis-GO.

FIIS

NA PRÁTICA

Conceitos Básicos

Fundo de investimento imobiliário (Fii): Tipo de investimento que tem por interesse o mercado imobiliário, nas suas mais diversas modalidades (ao longo do livro você irá entender o porque).

Cotas: São pequenas partes de um fundo imobiliário. As cotas são negociadas através do mercado financeiro

Cotista: Donos das cotas.

FIIS

NA PRÁTICA

Gestor: o gestor do fundo, que é um profissional habilitado e qualificado para este tipo de atividade. “O gestor é responsável pela compra e venda dos ativos do fundo, segundo política e objetivos de investimento estabelecida no regulamento”, define a Anbima (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais).

Administrador: O administrador é uma empresa que cuida do dia a dia do fundo e controla os seus funcionários - tais como gestor, auditor, custodiante -, além de acompanhar os fluxos de caixa do fundo e principalmente defender os direitos dos cotistas. “É o responsável pelo funcionamento do fundo”, define a Anbima.

FIIS

NA PRÁTICA

Dividendo: Espécie de aluguel. Rendimento distribuído aos cotistas geralmente todos os meses pelos Fiis.

Ativos: Aquilo que gera renda, gera dinheiro.

Passivos: Aquilo que gera gastos, despesas.

Carteira: Ou carteira de investimentos. Formada pelos ativos de certo investidor, empresa ou fundo imobiliário.

Vacância: Vacância é uma palavra que possui várias aplicações, mas seu conceito é apenas um: demonstrar aquilo que não se encontra ocupado, nem preenchido. Nos FIIS, vacância é o indicador de desocupação de determinado imóvel.

FIIS

NA PRÁTICA

Conceitos Médios

Fundo de papel : Fundos imobiliários que tem a sua carteira composta em grande maioria por dívidas imobiliárias (CRI,LH, LCI)

Fundo de tijolo: Fundos imobiliários que tem a sua carteira composta em grande maioria por imóveis (exemplo: shopping, galpão logístico, escritório, entre outros)

Fundo de fundos (FOF): Fundos imobiliários que tem a sua carteira composta em grande maioria por outros fundos imobiliários, ou seja, são fundos que investem em outros fundos.

FIIS

NA PRÁTICA

Fundo de desenvolvimento: É um tipo de fundo imobiliário que capta recursos para construir e vender imóveis, sua estratégia não está no aluguel, mas sim na venda dos ativos.

Fundo híbrido: Fundos imobiliários que tem a sua carteira composta pela mistura de diferentes tipos de ativos: imóveis, dívidas imobiliárias, Fiis, entre outros.

Valores mobiliários: são valores mobiliários, quando ofertados publicamente, quaisquer títulos ou contratos de investimento coletivo que gerem direito de participação, de parceria ou remuneração, inclusive resultante da prestação de serviços, cujos rendimentos advém do esforço do empreendedor ou de terceiros.

FIIS

NA PRÁTICA

LH (Letra hipotecária) : O título é lastreado em hipotecas. O prazo pode variar entre 180 dias e 60 meses e pode ser indexado ao IGP-M, IGP-DI, INPC e Taxa Referencial. O investimento na letra, porém, está caindo em desuso. Apesar de ainda disponível no mercado, as novas emissões estão diminuindo. Isso porque o lastro em hipoteca também é permitido pela regra que criou a LCI e, por isso, as emissões estão migrando de um ativo para outro.

LCI (Letra de crédito imobiliário) : é um título de Renda Fixa lastreado no crédito imobiliário. Ou seja, é um empréstimo que você faz a uma instituição financeira, que irá direcionar os recursos para o financiamento de imóveis, assim como na sua construção e reforma. Nas aplicações em Fundos Imobiliários, esse título é utilizado com o intuito de se obter caixa.

FIIS

NA PRÁTICA

CRI (certificado de recebível imobiliário) :
O conceito do certificado de recebível é semelhante ao do LCI (Letra de crédito Imobiliário). Contudo, a diferença aparente está no tipo de instituição que emite o título. O LCI é emitido por uma instituição financeira, como um banco ou financeira, autorizados pelo Banco Central (BC). Já o certificado de recebível é emitido por uma instituição não financeira, como é o caso das securitizadoras.

FIIS

NA PRÁTICA

Conceitos Avançados

Dividend Yield (DY): Métrica que avaliamos em um fundo imobiliário. o seu resultado é a soma dos 12 últimos dividendos distribuídos por um fundo imobiliário, dividido pelo valor do preço da cota.

Flipagem: movimento ocorrido na bolsa assim que as cotas da subscrição são colocadas em mercado.

Home Broker: plataforma de investimentos disponibilizado pelas corretoras.

FIIS

NA PRÁTICA

Você vai aprender no próximo capítulo...

Um pouco da história dos fundos imobiliários no Brasil. Em um contexto de crise financeira que assolava o país surgiram os FIIS, mesmo com uma curta história já sofreram inúmeras alterações até se tornarem o investimento que conhecemos hoje.

FIIS

NA PRÁTICA

Capítulo 2: Um breve histórico dos fundos imobiliários no Brasil

“A presença é importante, mas apenas a história é imortal.”

João carlos correa

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

Nesse segundo capítulo eu darei uma breve explicação sobre a chegada dos fundos imobiliários no Brasil, como se deu isso e em que contexto ocorreu a legalização desse tipo de investimento que já era bastante comum em diversos países do mundo.



Galpão logístico pertencente ao fundo imobiliário HGLG11.

FIIS

NA PRÁTICA

O ano era 1993, o Brasil enfrentava a fase mais aguda de um surto de hiperinflação. As remarcações de preços eram diárias, e estocar mercadorias era uma necessidade que levava famílias até a viajar a municípios vizinhos em busca de preços melhores. O índice oficial do governo, o IPCA, medido pelo IBGE, chegou a 2.477% em 1993, enquanto o INPC, utilizado para reajustar os salários, alcançou 2.489%.

O então presidente Itamar Franco herdou de Fernando Collor - de quem era vice até este ser derrubado por denúncias de corrupção - um país com perspectivas bastante remotas de sucesso na difícil tarefa de controlar a economia desgovernada. A inflação arrasava a renda "per capita" da população, que entrava em seu terceiro ano de queda. Havia se tornado parte da rotina dos brasileiros. Só quem conseguia escapar de seus efeitos eram os grandes investidores, cujas aplicações incluíam, geralmente, correção monetária diária.

FIIS

NA PRÁTICA

Acuado, o governo preferiu evitar novos embates, como os que foram aplicados durante o governo de Collor. Preferiu a transição mais gradual, com a criação da Unidade Real de Valor (URV), por meio da Medida Provisória 434, em 27 de fevereiro de 1994, que estabeleceu regras de conversão e uso de valores monetários, iniciou a desindexação da economia e determinou o lançamento de uma nova moeda, o **real**.

O programa foi a mais ampla medida econômica realizada no país com o objetivo de freiar a hiperinflação. Com a utilização de vários instrumentos econômicos e políticos, o Plano Real conseguiu reduzir a inflação, que em julho de 1994, quando a nova moeda foi lançada, havia chegado a 46,58% ao mês.

FIIS

NA PRÁTICA



funcionário remarca preço do produto SBP, Brasil 1993

Com a consolidação do plano real a economia brasileira retoma ao caminho do crescimento e prosperidade. Agora que você já consegue se situar historicamente em que fase econômica o país vivia podemos dar continuidade ao conteúdo.

FIIS

NA PRÁTICA

Foi exatamente nesse contexto de incerteza e instabilidade política, mais precisamente em 25 de junho de 1993 que o então presidente Itamar Franco assinou a lei 8668 que institui os fundos de investimento imobiliário no Brasil.

A seguir o artigo 1º dessa lei:

Art. 1º Ficam instituídos Fundos de Investimento Imobiliário, sem personalidade jurídica, caracterizados pela comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários¹, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, destinados a aplicação em empreendimentos imobiliários.

Posteriormente a essa lei os fundos de investimento imobiliário (FIIS) passaram por diversas mudanças até se tornarem o investimento como conhecemos hoje, abaixo eu vou deixar as principais mudanças sofridas nos fiis durante esse curto período da sua história.

FIIS

NA PRÁTICA

1997- Criação do SFI: (Sistema de financiamento imobiliário) foi criado pela lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula a participação de instituições financeiras ou não nas operações de financiamento de imóveis.

2005- Criação da lei 11.196 que isenta o imposto de renda(IR) sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários à pessoa física.

2008- A autorização para o investimento em títulos de dívida (CRIS, LH e LCI)

2009- Criação da lei 12.024 isenção de IR para Fiis que aplicam em CRIS, LH e LCI

FIIS

NA PRÁTICA

Resumão do capítulo:

Nesse capítulo eu quis trazer um pouco da história dos fundos imobiliários no Brasil. Mas Gabriel, eu preciso mesmo saber e entender tudo o que você escreveu acima? E a resposta é NÃO. Esse capítulo poderia muito bem nem existir nesse livro, porém eu quis colocar ele basicamente a título de curiosidade (conhecimento nunca é demais).

Você vai aprender no próximo capítulo...

o porque da preferência dos fundos imobiliários sobre outros tipos de investimentos.

FIIS

NA PRÁTICA

Capítulo 3: porque investir em fundos imobiliários?

“Nunca invista em um negócio que você não entende”

Warren Buffett

FIIS

NA PRÁTICA

Pegando o gancho dessa frase do grande Buffet, por mais iniciante que você seja no mercado financeiro, uma coisa eu posso te garantir, você já entende todo o raciocínio por trás de um fundo imobiliário.

Imagine a seguinte situação: você tem uma casa que recebeu de herança e pretende colocar essa casa para alugar. O processo mais comum é que você anuncie essa casa para aluguel através do boca boca ou por uma imobiliária.

A sua casa ficou vaga por cerca de 3 meses até você encontrar um inquilino para ela. A partir daí você fechou um contrato de 12 meses com esse inquilino, sujeito a reajustes na sua renovação.

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

É exatamente assim que um fundo imobiliário funciona, com algumas pequenas diferenças.

Nos fiis ao invés de termos casas ou apartamentos para alugar, temos imóveis de alto padrão como galpões, Shoppings, lajes corporativas ou dívidas imobiliárias como é o caso dos fiis de papel.

Outra diferença é que ao invés de você ou uma imobiliária buscar um inquilino para o seu imóvel, essa é uma função do gestor, um profissional pago para isso e para gerir todo o funcionamento de um FII.

FIIS

NA PRÁTICA

Acho que já consegui te convencer que investir em um fundo imobiliário é bastante parecido com alugar uma casa por exemplo. Mas porque eu devo investir em fiis e não em imóveis propriamente ditos? Por uma sequência de fatores:

1- Investimento democrático: com menos de 5 reais você já pode comprar uma cota de um fundo imobiliário e se tornar dono da parte de um gigantesco prédio corporativo no centro de São Paulo por exemplo.

2- Gerenciamento do imóvel: quando você é dono de um imóvel e pretende alugar, toda essa parte de gerenciamento é feita por você. com os fundos imobiliários não, existe uma equipe profissional e altamente especializada que gere cada ativo que existe dentro da carteira do fii. qualquer tipo de problema com inquilino ou imóvel é de 100% da responsabilidade da gestão

FIIS

NA PRÁTICA

3- liquidez do ativo: Se em um determinado momento você precise do dinheiro que está ali investido, em um fundo imobiliário você consegue vender a quantidade de cotas que quiser e em 2 dia úteis esse dinheiro já está em sua conta. Com um imóvel é completamente diferente, você pode demorar meses sem que ache um interessado e quando acha ele joga a oferta lá para baixo. Além disso, com um imóvel você não pode se desfazer apenas de uma parte, pensa bem, você não pode vender apenas um banheiro ou uma sala, terá que se desfazer dele por completo.

4- Rendimento: A média de aluguel no Brasil fica em torno de 0,45 a 0,5% a.m. Uma carteira de fundos imobiliários, facilmente passa dos 0,6% a.m. . Lembrando sempre que os rendimentos de fundos imobiliários são isentos de imposto.

FIIS

NA PRÁTICA

Eu poderia ficar aqui colocando mais uma dezena de argumentos do porque é melhor investir em fiis. Essa não é minha opinião, são fatos e contra fatos não existem argumentos.

Outra coisa que as pessoas sempre me questionam é porque eu prefiro investir em fiis do que em ações. E a resposta é bem simples, fiis me rendem dinheiro mensalmente através dos dividendos, já as ações só pagam na maioria dos casos de 1 a 3 vezes por ano.

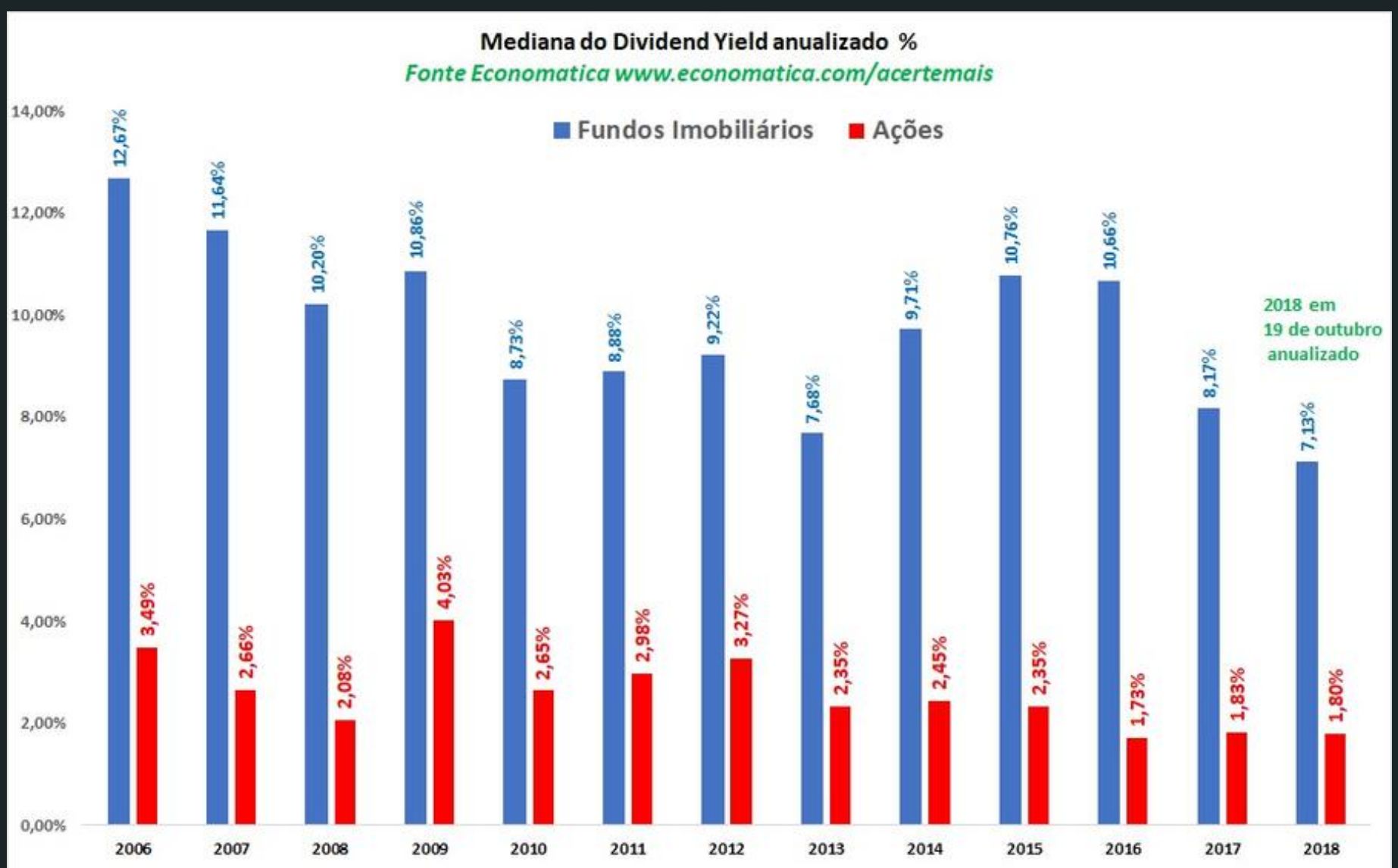
Como o meu objetivo é garantir uma fonte de renda passiva (sem precisar trabalhar) os fundos imobiliários se tornam opções muito mais encantadoras do que as ações, é lógico que eu tenho um pouco de ação na minha carteira (cerca de 15% dela) porém como o meu foco está na renda passiva para a aposentadoria, mais de 70% da minha carteira é composta por FIIS.

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

Dê uma olhada no gráfico abaixo e observe a diferença absurda entre as distribuições de rendimento (dividendos) entre fundos imobiliários e ações.



FIIS

NA PRÁTICA

Mais para frente eu vou te mostrar o porque essa distribuição de rendimentos maior favorece o nosso processo de enriquecimento. E você irá entender o porque da minha carteira ser composta basicamente por fiis.

Na próxima parte desse livro você irá ver...

Como dar os primeiros passos nos investimentos em fundos imobiliários e porque esse início pode interferir em todo o seu futuro como investidor.

FIIS

NA PRÁTICA

Parte II: primeiros passos

nessa segunda parte do conteúdo eu vou te mostrar tudo o que você deve aprender e fazer para começar os seus investimentos em fundos imobiliários.

ATENÇÃO: Caso tenha alguma palavra que você não consiga entender, volte ao primeiro capítulo e busque por ela (use esse primeiro capítulo como uma base de consulta mesmo). Mas, se mesmo assim a sua dúvida persistir, é simples, basta dar um google que facilmente você irá entender.

FIIS

NA PRÁTICA

Capítulo 4: Uma estratégia de sucesso

“É importante ter metas, mas também é fundamental planejar cuidadosamente cada passo para atingi-las”

Bernardinho

FIIS

NA PRÁTICA

Caso você seja meu seguidor e tenha acompanhado alguma das minhas postagens já deve ter entendido que a minha estratégia de investimentos é buy and hold na veia.

E para que eu tenha sucesso nessa estratégia possa sobreviver diante as crises do mercado é necessário que eu tome algumas medidas que garantam a minha longevidade.

essas medidas podem ser resumidas em dois grandes tópicos. são elas:

- 1- pagamento mínimo ou nulo de taxas
- 2- possuir um "porto seguro"

a partir de agora irei explicar melhor para você cada um deles.

FIIS

NA PRÁTICA

1- Pagamento mínimo ou nulo de taxas:

para quem está iniciando os seus investimentos é primordial aniquilar o maior número de taxamentos possíveis, assim acaba sobrando mais dinheiro para ser investido (tu não tem ideia de como isso faz diferença no longo prazo).



Regra número 1: nunca perca dinheiro.
Regra número 2: não esqueça a regra número 1.

(Warren Buffett)

kdfrases

Siga as dicas do mestre

Caso não saiba quem é Warren Buffet vai no google agora e de uma pequena pesquisa sobre a vida dessa lenda.

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

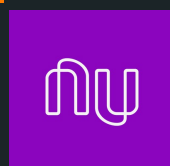
Para começar a investir você precisa primeiramente abrir duas contas. Uma **bancária** e outra em uma **corretora** de valores. Existem diversas empresas que disponibilizam desses dois serviços, porém eu te indico essas:

Bancos:

1- inter



2- Nu bank



Ambas contas digitais e com taxa zero. Você irá precisar delas para transferir seu dinheiro para a corretora. Porém, caso ache mais comodo, o banco inter também funciona como corretora, para os seus correntistas.

Corretoras:

1-clear

2- modal

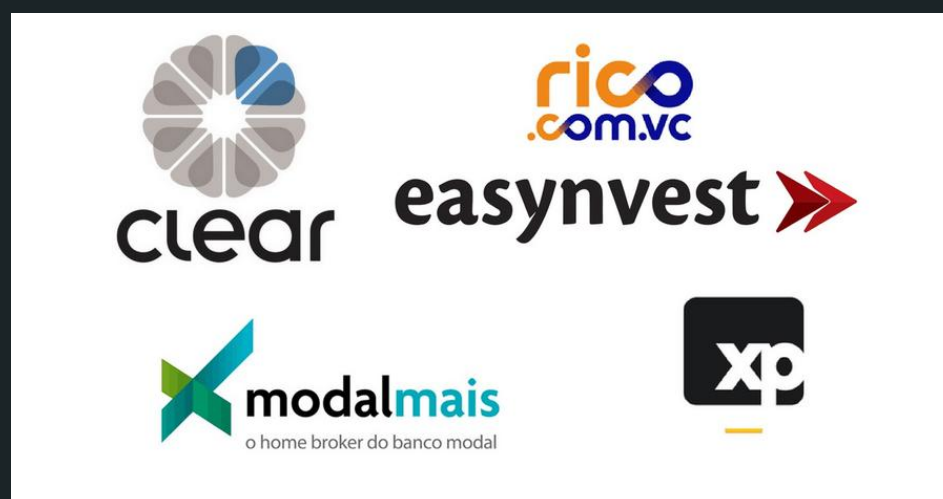
3- rico

4-easy

5- xp

6- a corretora do banco inter

7- ou qualquer uma taxa zero para fiis



O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

utilizando esses serviços de banco e corretora você conseguirá investir em fundos imobiliários sem pagar nenhum tipo de taxa. Esse é o primeiro passo para o sucesso.



FIIS

NA PRÁTICA

2- possuir um "porto seguro":

Quando eu me refiro a um porto seguro, você pensa em primeiro momento em que? Eu pensaria em paz e tranquilidade. E é exatamente para isso que precisamos possuir o nosso porto seguro financeiro.

Mas como e onde fazer o meu porto seguro financeiro? Fique calmo jovem investidor, que eu estou aqui para te orientar. Encare esse porto seguro como a porta de entrada nos investimentos, antes mesmo de começar a investir em fiis, você precisa ter essa segurança completa.

FIIS

NA PRÁTICA

Você já deve ter ouvido por aí desse porto seguro, ele é popularmente conhecido como **reserva de emergência**.

O que é uma reserva de emergência?

Essa reserva nada mais é do que uma determinada quantia de dinheiro que você deixa separado para caso aconteça alguma eventualidade em sua vida, uma emergência de fato.

Muitas pessoas acabam por negligenciar esse passo, porém ele é um dos mais importantes para quem quer ter sucesso no longo prazo. Sabe qual o maior problema das emergências? **É QUE ELAS PODEM ACONTECER.**

E caso aconteça, é de suma importância que você esteja preparado para assumi-la.

FIIS

NA PRÁTICA

Qual a importância de se ter uma reserva de emergência?

Imagine uma situação hipotética, na qual você ou algum membro da sua família descobre que sofre de uma doença rara e existe um país bem desenvolvido que oferece o tratamento da doença — obviamente não de graça. Os custos totais para o tratamento seriam algo em torno de R\$ 150 mil.

Quanto antes você ou seu parente chegarem à instituição estrangeira, menos sofrerão com as sequelas da doença. Você pode ser a pessoa com a reserva financeira a auxiliar a retardar os efeitos desta patologia. A sua reserva pode literalmente salvar vidas.

FIIS

NA PRÁTICA

Por mais que essa seja uma situação extrema — a qual se espera nunca acontecer conosco ou com pessoas próximas a nós, são inúmeras as evidências da importância de uma reserva de emergência. Para casos simples ou situações mais delicadas, esta reserva sempre poderá fazer uma imensa diferença.

Como montar a sua reserva de emergência?

O aconselhável é que a sua reserva de emergência consiga cobrir e manter o seu padrão de vida por, no mínimo, 6 meses. O correto mesmo é que ela consiga dar a você a tranquilidade de um ano.



FIIS

NA PRÁTICA

Para calcular as suas despesas, faça uma soma dos gastos fixos e variáveis que você tem todos os meses. Aí entram aluguel, condomínio, luz, água, telefone, internet e outros. Também inclua uma média das despesas variáveis, como alimentação, farmácia, transporte e cartão de crédito. Por exemplo, se você tem uma despesa mensal de R\$ 3 mil por mês, sua reserva de seis meses deve ser de R\$ 18 mil. No mais otimista dos casos, o legal é que você consiga juntar R\$ 36 mil.

Há também a opção de fazer a sua reserva baseada em seu salário ou pró-labore. Para isso, basta que você pegue o valor total e multiplique pela quantidade de meses que ache necessária para a reserva. Mas atenção: nesse caso, é indispensável que você sempre gaste menos do que ganha, ok? Sendo assim, pode ser que você demore um pouco mais para juntar essa quantia, mas o valor total será maior do que uma reserva construída com base nas suas despesas.

Onde investir a sua reserva de emergência?

No caso de uma reserva, o mais indicado é que você procure por investimentos com baixo risco e maior liquidez. Ou seja, que permitam que você tenha uma maior facilidade e velocidade de resgatar o dinheiro investido.

Para esse caso eu indico que você invista sua reserva de emergência em um desses:

- 1- Conta corrente da Nubank
- 2- Cdb de liquidez diária com 100% do Cdi
- 3- Tesouro Selic

FIIS

NA PRÁTICA

Ahh Gabriel, mas entre essas opções qual você considera a melhor? E a resposta é, tanto faz. Todas essas vão te render basicamente a mesma coisa (rendimentos muito maiores e tão seguro quanto a poupança. O tesouro selic é ainda mais seguro que a poupança).

Minha dica é: faça a sua reserva de emergência antes de começar a investir em FIIS. Enquanto você está montando ela, ir estudando sobre fundos imobiliários para quando terminar, já começar a investir.

FIIS

NA PRÁTICA

Resumo do capítulo...

Nesse capítulo eu te ensinei duas coisas que você deve levar para sempre nos seus investimentos. uma foi: nunca perca dinheiro e a outra: tenha sempre uma reserva para emergências.

No próximo capítulo você irá ver...

Os primeiros passos de como iniciar os investimentos em Fundos Imobiliários.

FIIS

NA PRÁTICA

Capítulo 5: Iniciando nos investimentos imobiliários

"Não espere as circunstâncias ideais para começar a investir, provavelmente ela não vai chegar."

Gilberto Cerqueira

FIIS

NA PRÁTICA

Agora que você já tem sua conta bancária digital e gratuita, a sua conta em uma corretora taxa zero para FIIS e uma reserva de emergência montada (te sugiro que não negligencie nenhum desses passos). Chegou a hora de começar a investir em fundos imobiliários.

Para iniciar os seus investimentos em FIIS, você precisa primeiramente saber analisar o fundo imobiliário, para saber se ele vale a pena o investimento ou não. para isso eu vou te passar algumas técnicas que eu utilizo, são medidas simples que qualquer iniciante pode aplicar.

Caso queira aprender técnicas mais aprofundadas de análise de FIIS, me mande mensagem via instagram, quem sabe eu não posso te indicar algo mais complexo? Porém lembre-se, antes de buscar algo mais aprofundado, se garanta no básico.

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

Os 4 pilares fundamentais que eu uso para avaliar um fundo imobiliário que esteja no meu radar são:

- 1- Qualidade dos ativos
- 2- Qualidade da gestão
- 3- Preço
- 4- potencial de distribuição de renda (dividendos)

A seguir irei falar de cada um deles separadamente.

São Paulo, SP

Shopping Cidade São Paulo



Av. Paulista, 1.230

Administrador: CCP
ABL: 16.619 m²
Qtde. lojas: 149
Participação: 8,0%
Inauguração: 2015

Duque de Caxias, RJ

Caxias Shopping



Rodovia Washington Luiz, 2.895

Administrador: Aliansce
ABL: 25.558 m²
Qtde. lojas: 135
Participação: 35,0%
Inauguração: 2008

Dois dos ativos que compõem a carteira do fundo imobiliário XPML11.

FIIS

NA PRÁTICA

1- Qualidade dos ativos

Atenção!

Essa análise de qualidade dos ativos é feita basicamente para os fundos de tijolos, pois somente eles possuem as métricas que vão ser avaliadas nessa análise

A análise dos ativos é dividida em três métricas, que são:

1.1- localização dos ativos

1.2- vacância

1.3- tipos de contrato

vamos passo a passo...

FIIS

NA PRÁTICA

Se liga!

Pegarei como exemplo para explicar toda essa qualidade de ativo o FII GGRC11. Esse fundo imobiliário tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico. **observação: Essa não é uma indicação de compra.**

MD PAPÉIS



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico
Vencimento: Jun/2027
Valor do aluguel: R\$539.504,68
Aluguel R\$/m²: 11,33
Garantia: Seguro Locatício
Localização: Caieiras/SP
Perfil do imóvel: Planta Industrial
Área construída: 47.626,96 m²
Valor do imóvel: R\$62.700.000,00 (jun/2018)

AMBEV - ITAJAÍ



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico
Vencimento: Ago/2027
Valor do aluguel: R\$234.912,44
Aluguel R\$/m²: 25,96
Garantia: N/A
Localização: Itajaí/SC
Perfil do imóvel: Galpão Logístico
Área construída: 8.532,54 m²
Valor do imóvel: R\$31.409.444,00 (jun/2018)

NISSEI



CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico
Vencimento: Jun/2027
Valor do aluguel: R\$277.708,54
Aluguel R\$/m²: 16,96
Garantia: Seguro Locatício
Localização: Colombo/PR
Perfil do imóvel: Galpão Logístico
Área construída: 15.351,54 m²
Valor do imóvel: R\$30.478.729,00 (jun/2018)

Alguns dos ativos que compõem a carteira do FII GGRC11.

FIIS

NA PRÁTICA

1.1- Localização dos ativos:

Para avaliar essa primeira métrica, é muito importante que você primeiramente saiba qual o tipo de imóvel que compõe o fundo em questão.

Pensa comigo...

uma boa localização para um shopping center não é necessariamente uma boa localização para um galpão logístico ou escritório por exemplo.

Para saber se a localização dos imóveis são boas ou não você precisaria ter uma boa noção imobiliária sobre a cidade de cada imóvel. Porém existe um método muito mais simples para saber isso.

FIIS

NA PRÁTICA

Esse método consiste basicamente em observar quais são as empresas que utilizam esses imóveis. Pensa bem, empresas de qualidade não iriam utilizar imóveis que não fossem de qualidade e muito bem localizado, essa questão de localização é estratégica para o desempenho da empresa, por isso é tão valorizada.

Voltando ao nosso exemplo do GGRC11, podemos ver nas imagens da próxima página, as empresas inquilinas dos seus imóveis:

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

IMÓVEIS INDUSTRIAIS

	Localização	ABL	Aluguel/m²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Aparecida de Goiânia/GO	10.988,35m²	R\$18,88	R\$207.491,16	Fev/2028
	Betim/MG	21.295,03m²	R\$18,32	R\$390.083,39	Jan/2028
	Tietê/SP	13.306,13m²	R\$24,24	R\$322.542,70	Dez/2032
	Guarulhos/SP	11.548,00m²	R\$23,36	R\$269.818,98	Mar/2028
	João Pessoa/PB	22.360,00m²	R\$14,87	R\$332.448,73	Abr/2033
	São José dos Pinhais/PR	22.120,00m²	R\$32,89	R\$727.504,00	Nov/2030
	Santa Bárbara D'Oeste/SP	38.132,00m²	R\$18,36	R\$700.000,00	Abr/2034

GALPÕES LOGÍSTICOS

	Localização	Área Construída	Aluguel/m²	Valor do Aluguel	Vencimento
	Colombo/PR	15.920,00m²	R\$17,44	R\$277.708,54	Jun/2027
	Itajaí/SC	9.048,00m²	R\$27,05	R\$244.762,36	Ago/2027
	Cascavel/PR	5.680,00m²	R\$22,73	R\$129.134,47	Jun/2027
	São Miguel do Iguaçu/PR	7.164,00m²	R\$28,19	R\$201.979,48	Jun/2027
	Cuiabá/MT	23.050,00m²	R\$12,79	R\$280.924,28	Dez/2027
	Anápolis/GO	36.611,00m²	R\$11,68	R\$427.484,17	Jan/2035
	Pelotas/RS	9.913,00m²	R\$30,12	R\$298.518,49	Mar/2025

Dentro da gama de empresas inquilinas, eu destaco duas: ambev e hering. Você com certeza deve conhecer ambas as empresas e saber o quanto elas são importantes dentro da economia brasileira. Dito isso, podemos perceber que imóveis como os pertencentes ao GGRC11 são sim muito bem localizados, observando apenas as empresas inquilinas desses.

Viu como não é tão difícil assim?

Mas Gabriel e se o FII que eu estou analisando investir em shoppings por exemplo, eu também analiso da mesma forma?

FIIS

NA PRÁTICA

Para shoppings essa análise muda um pouco, pois saber quais as empresas dentro de cada shopping é um pouco complicado né? para isso você precisa analisar o número de vendas e movimentação daquele shopping. Tem alguns fiis que noticiam até o volume de carros por mês dentro de cada um dos seus shoppings, esse tipo de informação você irá buscar nos relatórios gerenciais (falarei sobre eles mais para frente).

FIIS

NA PRÁTICA

1.2- Vacância:

Esse conceito já foi explicado lá no capítulo 1, caso não lembre, volte lá e dê uma olhada.

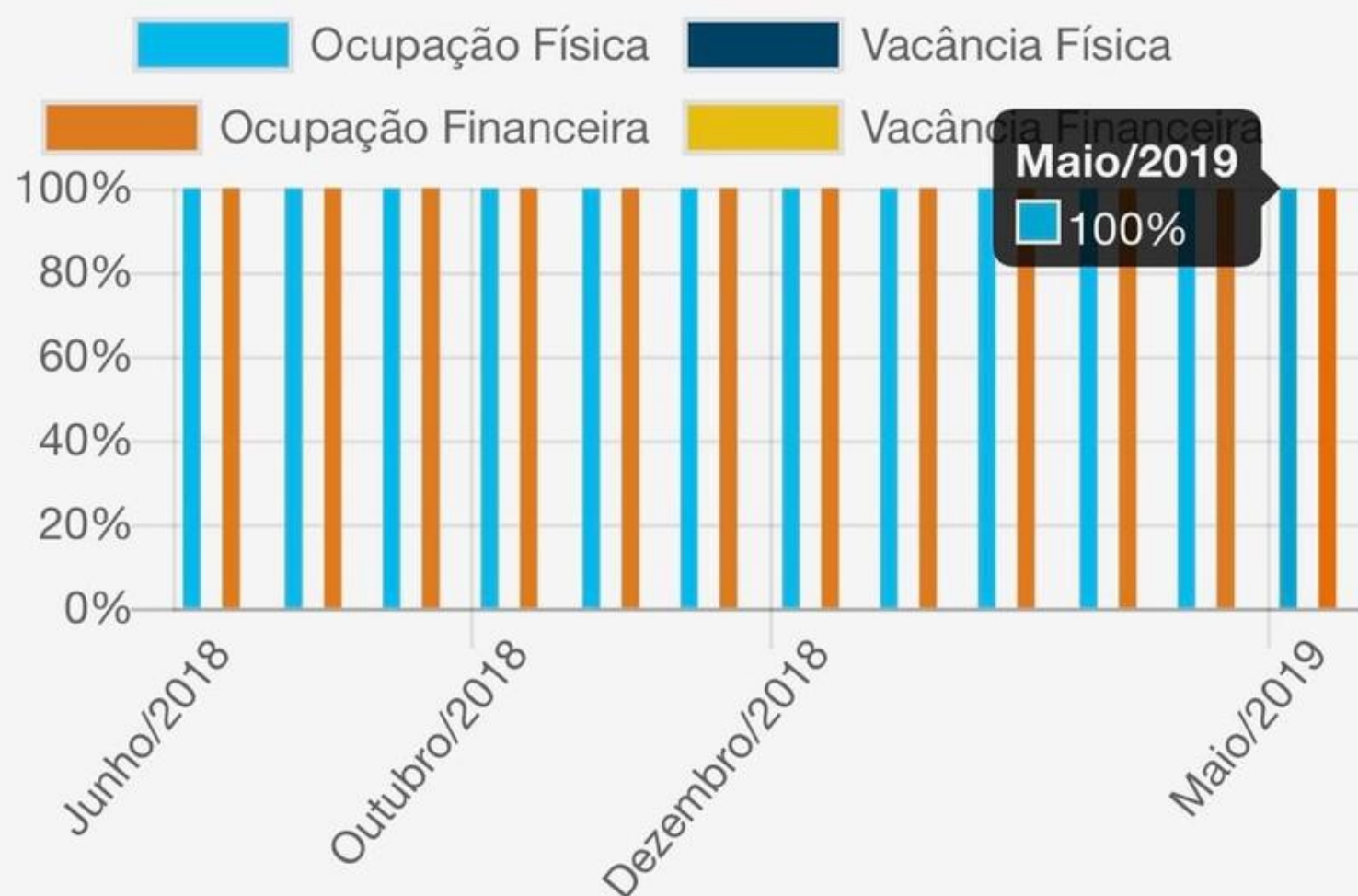
Avaliar vacância é de extrema importância para os fiis de tijolos. Com essa métrica podemos entender como um determinado imóvel é atraente ou não para o mercado imobiliário.

Voltando ao exemplo do GGRC11, peguei no site fundsexplorer.com.br a seguinte tabela:

FIIS

NA PRÁTICA

Vacância



FIIS

NA PRÁTICA

Podemos observar nessa tabela que tanto a ocupação física quanto a financeira dos imóveis correspondem a 100%. Ou seja, isso quer dizer que a vacância desse imóvel é zero, o que é um excelente indicador.

1.3- Tipos de contrato:

Nos investimentos imobiliários existem dois tipos de contratos, os típicos e os atípicos. A seguir irei explicar a diferença entre eles.

FIIS

NA PRÁTICA

Contratos típicos: Bastante parecidos com os contratos de aluguel normal que fazemos quando alugamos uma casa ou um apartamento, esse tipo de contrato consiste em ser mais curto em comparação com o contrato atípico e o seu reajuste só ocorre quando um novo contrato se inicia.

Contratos atípicos: Feitos de forma personalizada para que atenda a demanda da empresa e do dono do imóvel, esse contrato geralmente dura por mais de 10 anos e seu reajuste ocorre anualmente.

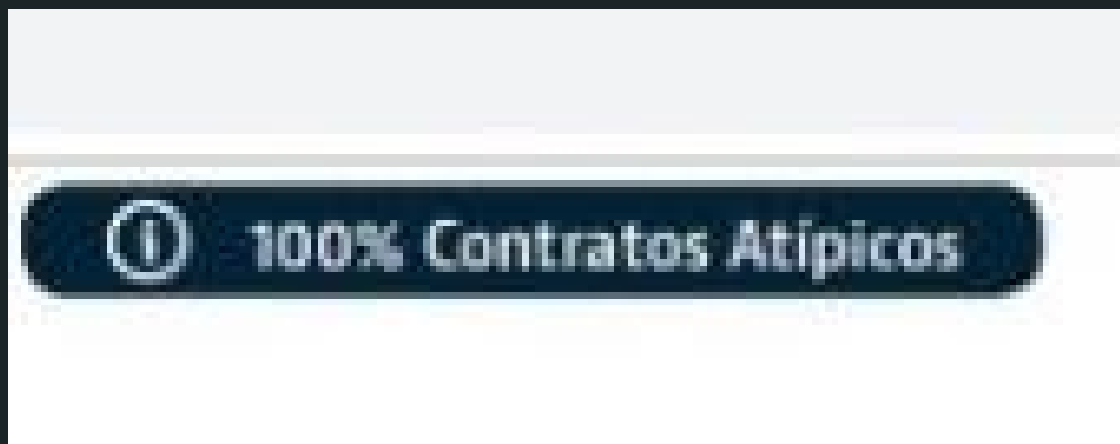
E para mim como investidor, qual o tipo de contrato eu devo dar preferência?

Sem sombra de dúvidas, o contrato atípico é bem mais vantajoso ao investidor, pois esse o protege de uma vacância inesperada. A quebra de contratos atípicos não costuma ser um bom negócio ao inquilino.

FIIS

NA PRÁTICA

Voltando ao GGRC11. Peguei uma pequena parte do relatório gerencial dele que diz que:



Isso já seria possível ser deduzido quando foi visto as últimas imagens, pois nela mostra a validade dos seus contratos. Todos muito longos, o da Hering por exemplo tem vencimento apenas em 2035.

FIIS

NA PRÁTICA

2- Qualidade da gestão

Para fazer essa análise de qualidade da gestão, iremos dividir ela em duas sub análises:

2.1- Histórico da gestora

2.2- Relação da gestora com os cotistas

vamos no passo a passo mais uma vez...

FIIS

NA PRÁTICA

2.1- Histórico da gestora:

Para começar fazer essa análise primeiro precisamos saber qual a gestora que atua dentro do fundo imobiliário analisado. Isso é bastante simples de saber, basta você digitar o código do fundos imobiliário em questão no google e prontamente o nome da gestão vem atrelada ao nome do fundo.

Após saber qual a gestora, chegou a parte de ser feita uma breve pesquisa sobre a gestão dentro desse fundo e dentro de outros.

Pegando como exemplo agora o fundo imobiliário XPML11, podemos ver que a sua gestão é feita pela XP, uma das maiores gestoras do país.

FIIS

NA PRÁTICA

Diante disso, essa parte de analisar histórico da gestão não precisa ser mais analisado, pois gestoras como a XP, atuam a diversos anos no segmento e apresentam sempre bons resultados aos seus cotistas, segue abaixo o nome de algumas gestoras que eu também admiro bastante no cenários dos fiis:

- ° Rio Bravo
- ° Credit suisse
- ° Super nova capital
- ° Kinea

Se o fundo que está sobre a sua análise não pertence a nenhuma dessas gestoras, sugiro que faça uma busca mais a fundo sobre o histórico dessa gestão.

FIIS

NA PRÁTICA

2.2- Relação da gestora com os cotistas:

Essa métrica é mais simples de saber, depende um pouco também da experiência e do estudo do cotista. Pois, para perceber se a relação gestor cotista funciona bem, basta dar uma lida no relatório gerencial disponibilizado pela gestão.

Uma boa gestão tem por obrigação fazer um relatório completo, mas ao mesmo tempo com linguagem simples para que até o mais iniciante dos investidores, possa compreender a mensagem que foi passada.

Voltando ao GGRC11, ao ler o seu relatório pode-se perceber o quão completo e simples ele é. Mais pra frente eu vou te mostrar como eu acho todos esses relatórios.

FIIS

NA PRÁTICA

3- Preço:

Essa métrica é bastante utilizada para saber quando a cota de um fundo está cara ou barata. Para isso, costumamos usar uma pequena formula matemática:

P/VP

Ou Seja pega-se o preço que a cota está sendo negociada no momento e divide-se ele pelo valor patrimonial (no site funds explorer você encontra esse valor patrimonial e o p/vp já calculado).

Quando o valor dessa divisão da maior do que 1, significa que o preço de mercado está mais alto do que o valor patrimonial e em suma o fii está caro. se essa divisão der igual a 1, significa que está sendo negociado pelo preço real e se de menos do que 1, significa que está sendo negociado abaixo.

FIIS

NA PRÁTICA

Porém muito cuidado!

Essa métrica de utilização de preço usando o p/vp é mais bem empregada para fundos de papéis. Porque pensa bem, um imóvel não tem o seu valor concreto, isso depende de N fatores, cada avaliador dará um preço para o mesmo imóvel. Então para fundos de tijolos, o valor do p/vp entre 0,8 e 1,2 em meus critérios é considerado dentro da faixa de preço correta.

FIIS

NA PRÁTICA

4- potencial de distribuição de renda (dividendos):

Um erro que muitos iniciantes cometem é avaliar primeiramente o dividendo antes de todas essas outras métricas já passadas até então. Se o seu fii passou bem por todos os critérios anteriores, ele ainda não é incontestável. precisamos ver o quanto dividendo ele distribui por mês.

De modo geral, quanto maior a qualidade do fundo menor os dividendos gerados, quanto menor a qualidade, maior a distribuição. Por isso é preciso manter um bom senso na hora de escolher o seu fundo.

FIIS

NA PRÁTICA

Uma regra geral que eu utilizo bastante é:

Fundos que geram entre 0,5 a 0,8% ao mês de dividendos, são melhores fiis e possuem um menor risco.

Fundos que geram mais de 0,8% ao mês de dividendos, podem possuir piores ativos e gestão e mascaram isso com uma alta distribuição de renda, esses possuem um maior risco.

FIIS

NA PRÁTICA

Visto todas essas métricas siga sempre a sequência lógica:

1º avaliar qualidade dos ativos
(principalmente para fiis de tijolo)

2º qualidade de gestão (para todos os tipos de fiis)

3º preço (a técnica p/vp é melhor utilizada para fiis de papel e híbridos)

4º distribuição de dividendos (nunca aceite menos ou igual do que um título de renda fixa possa te pagar)

Seguindo essa sequência, a chance de você acertar sempre na escolha de um fii passa para mais de 95%.

FIIS

NA PRÁTICA

RESUMO DO CAPÍTULO...

Nesse capítulo eu te ensinei as principais métricas que precisam ser avaliadas no momento de se escolher um FII.

Você verá no próximo capítulo....

onde buscar todas as informações que você necessita para investir em um fii

FIIS

NA PRÁTICA

Capítulo 6: A informação correta vale ouro

"O modo como você reúne, administra e usa a informação determina se vencerá ou perderá."

Bill Gates

FIIS

NA PRÁTICA

Nesse capítulo, eu irei te mostrar os lugares onde você irá buscar as principais informações sobre os fiis. Ele será dividido em duas partes, que são:

- 1- locais para buscar informações sobre as métricas dos fiis
- 2- Locais para buscar fiis a serem analisados



FIIS

NA PRÁTICA

1-locais para buscar informações sobre as métricas dos fiis:

Agora que você já sabe como avaliar um fundo imobiliário (falei disso no capítulo anterior), vou então te mostrar onde eu busco todas essas informações.

Para avaliar métricas como, localização dos ativos, tipo de contato e qualidade da gestão, eu utilizo o relatório gerencial do fundo imobiliário em questão.

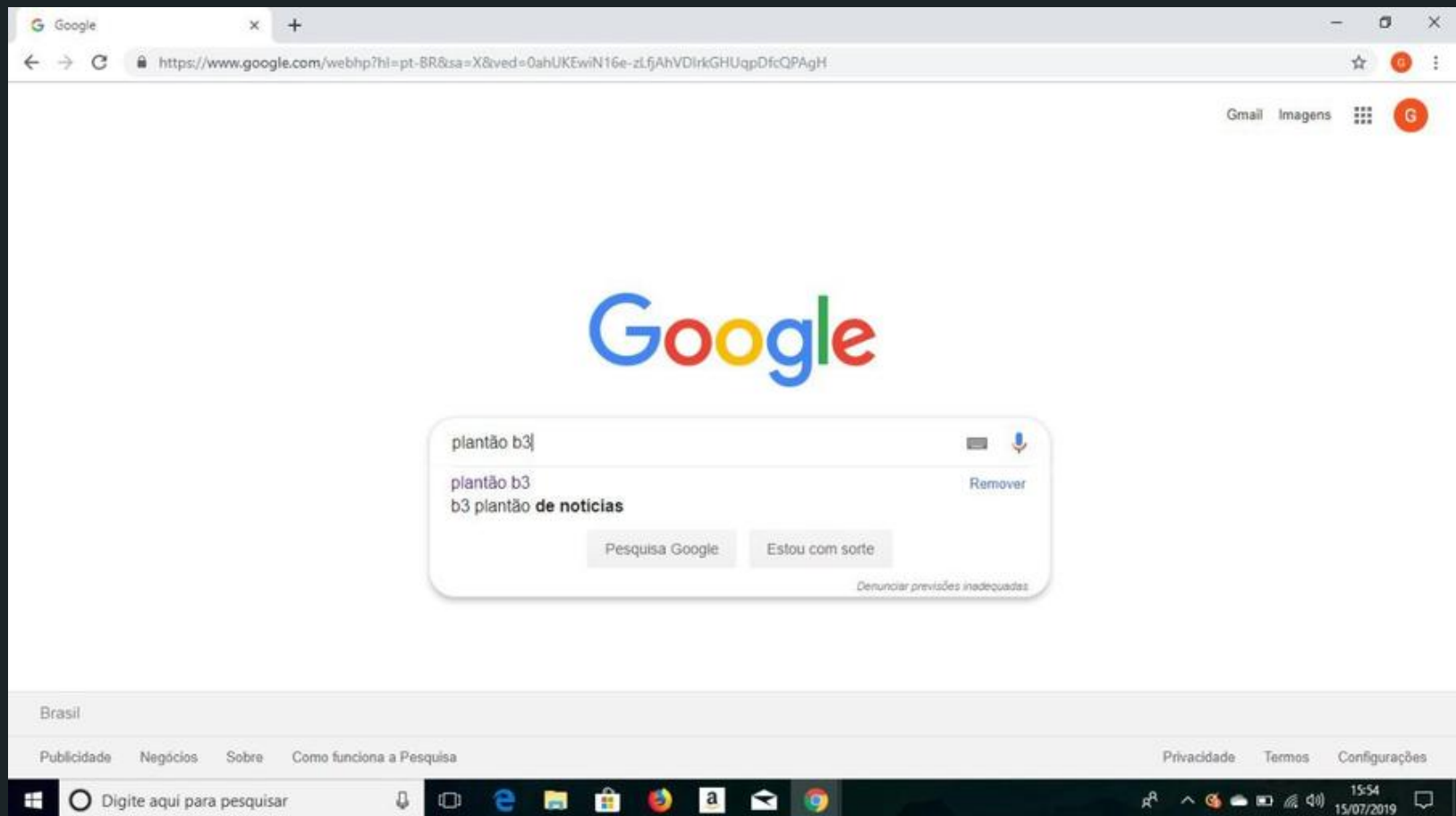
Mas como encontrar esse tipo de relatório?
É bem simples. presta atenção...

FIIS

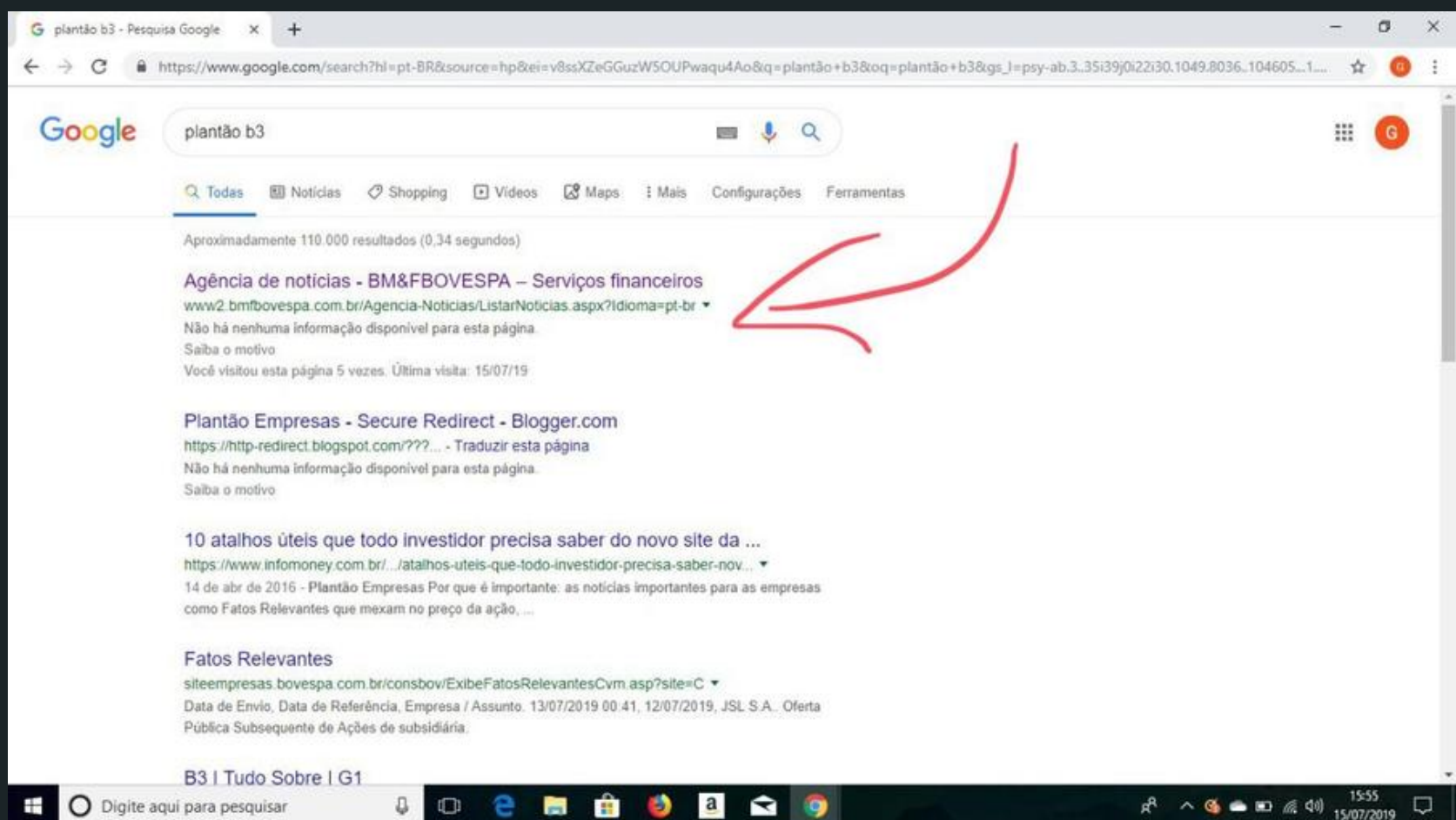
NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

1º passo: Digite no google "plantão b3"

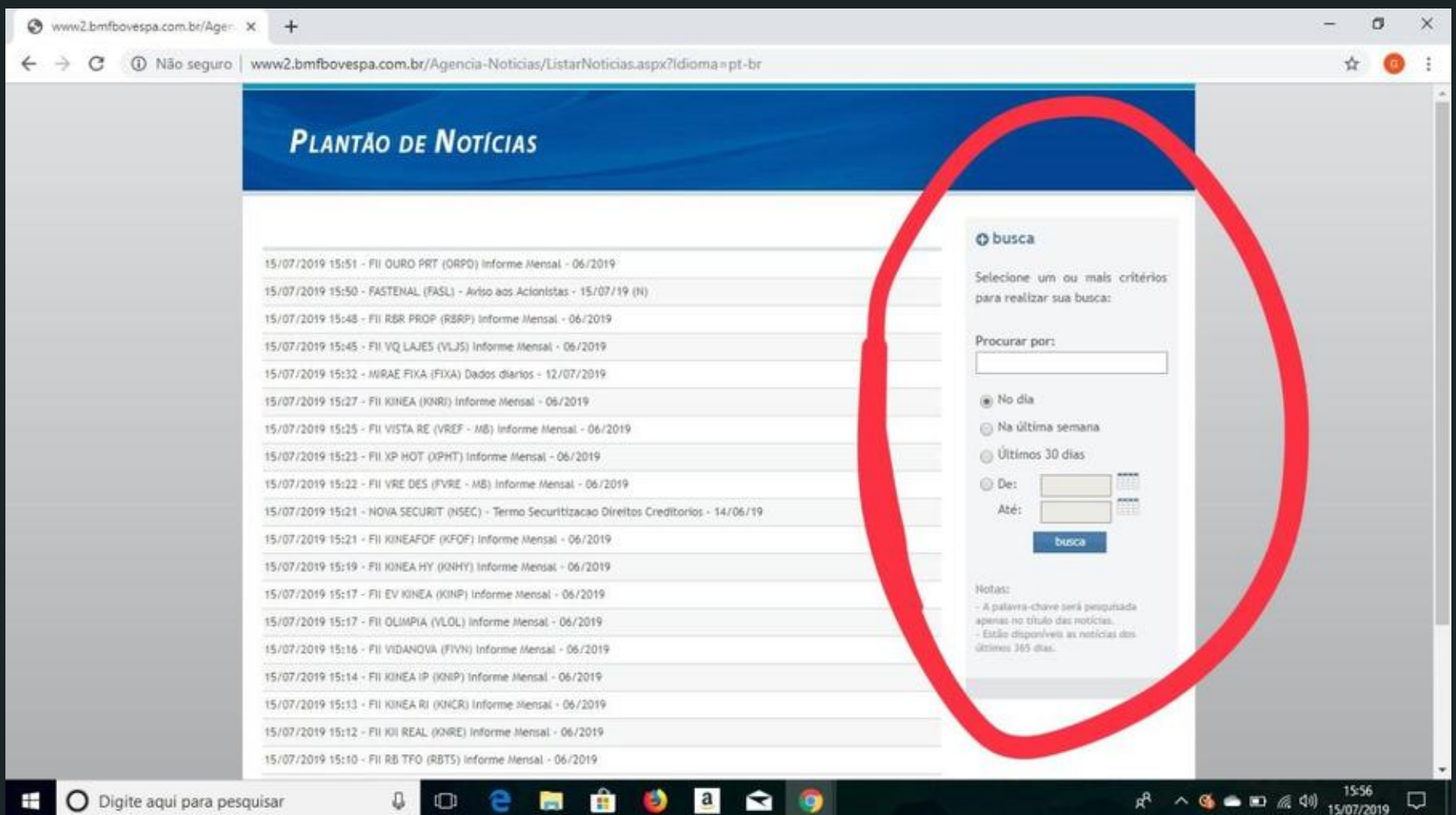


2º passo: abra o primeiro link que aparecer, como indicado na figura a seguir:



O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

3º passo: essa é a tela que irá aparecer para você, note que no canto direito tem uma aba para buscas.

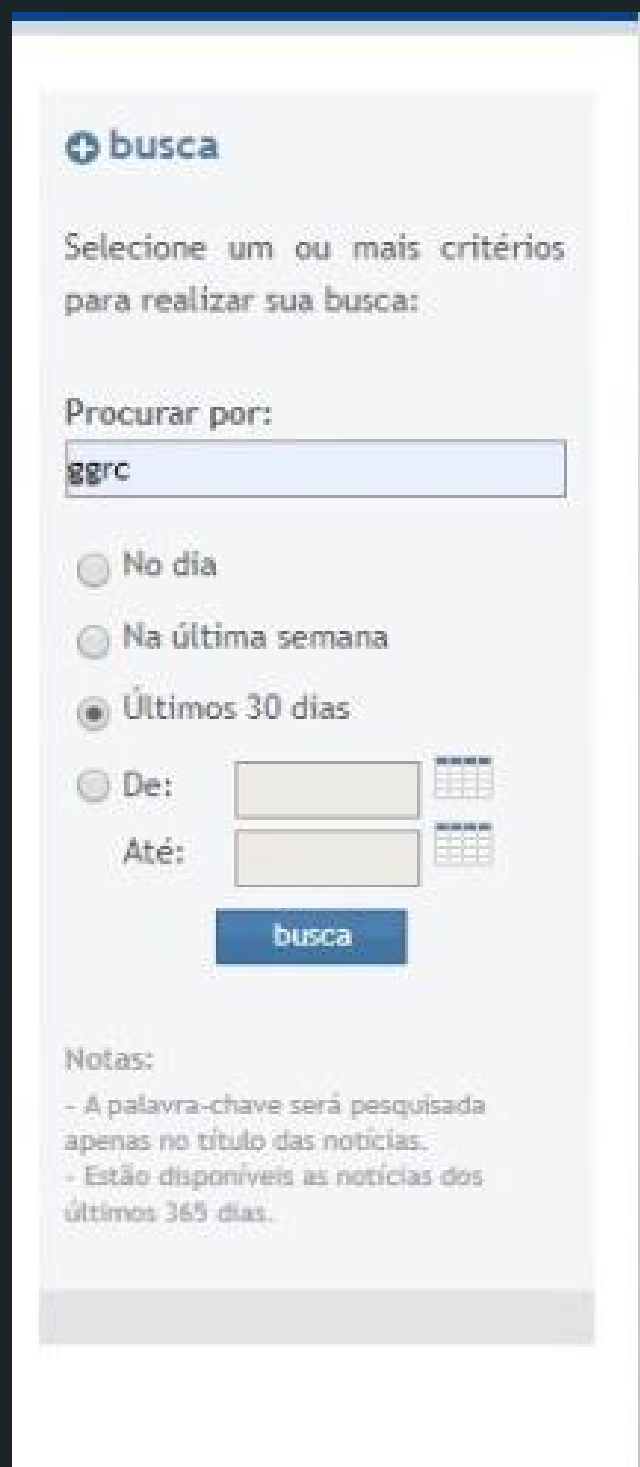


FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

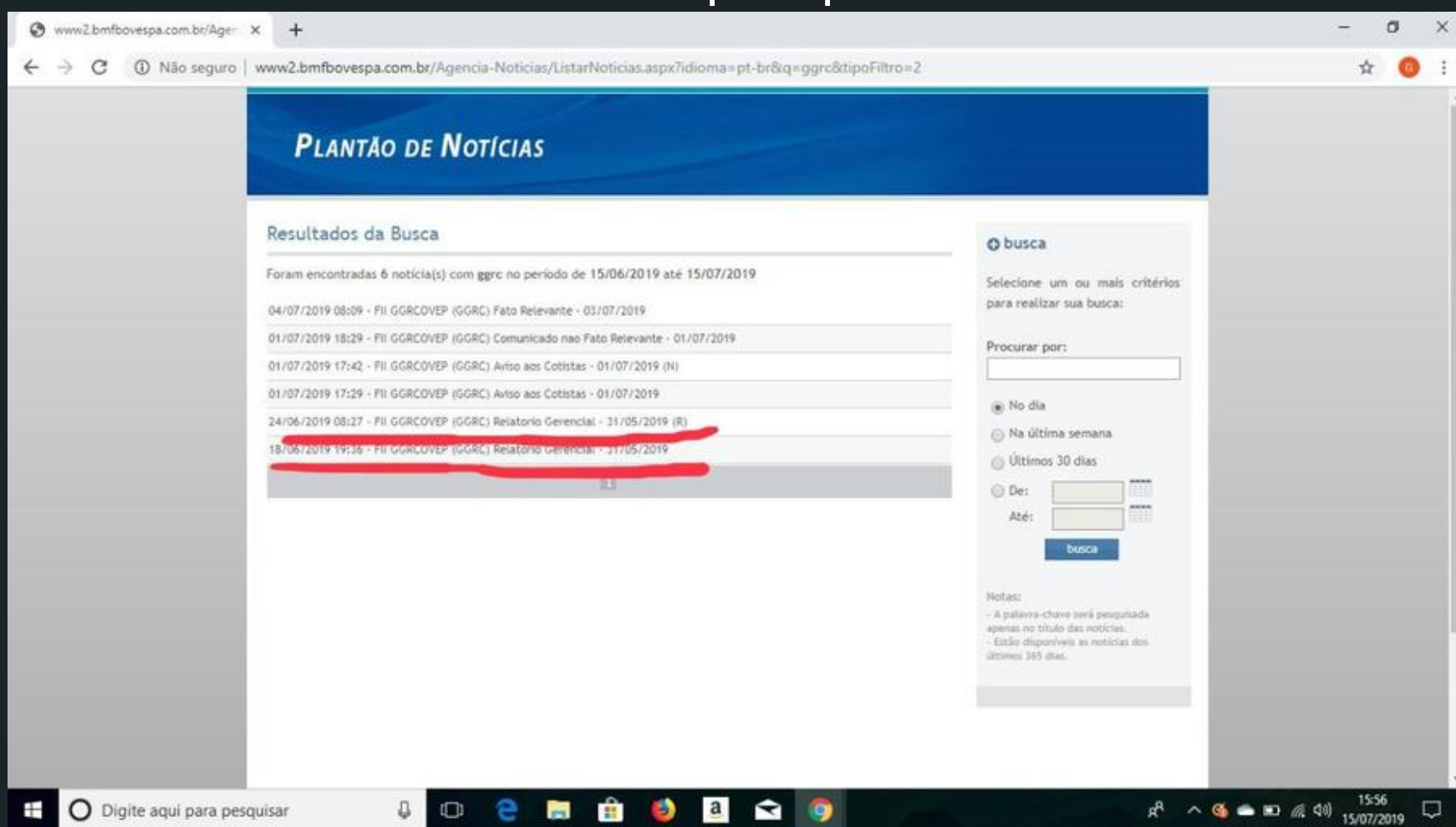
4º passo: digite o nome do ativo (sem o número) e a data do documento que você procura, é possível achar documentos de até um ano atrás utilizando essa ferramenta.



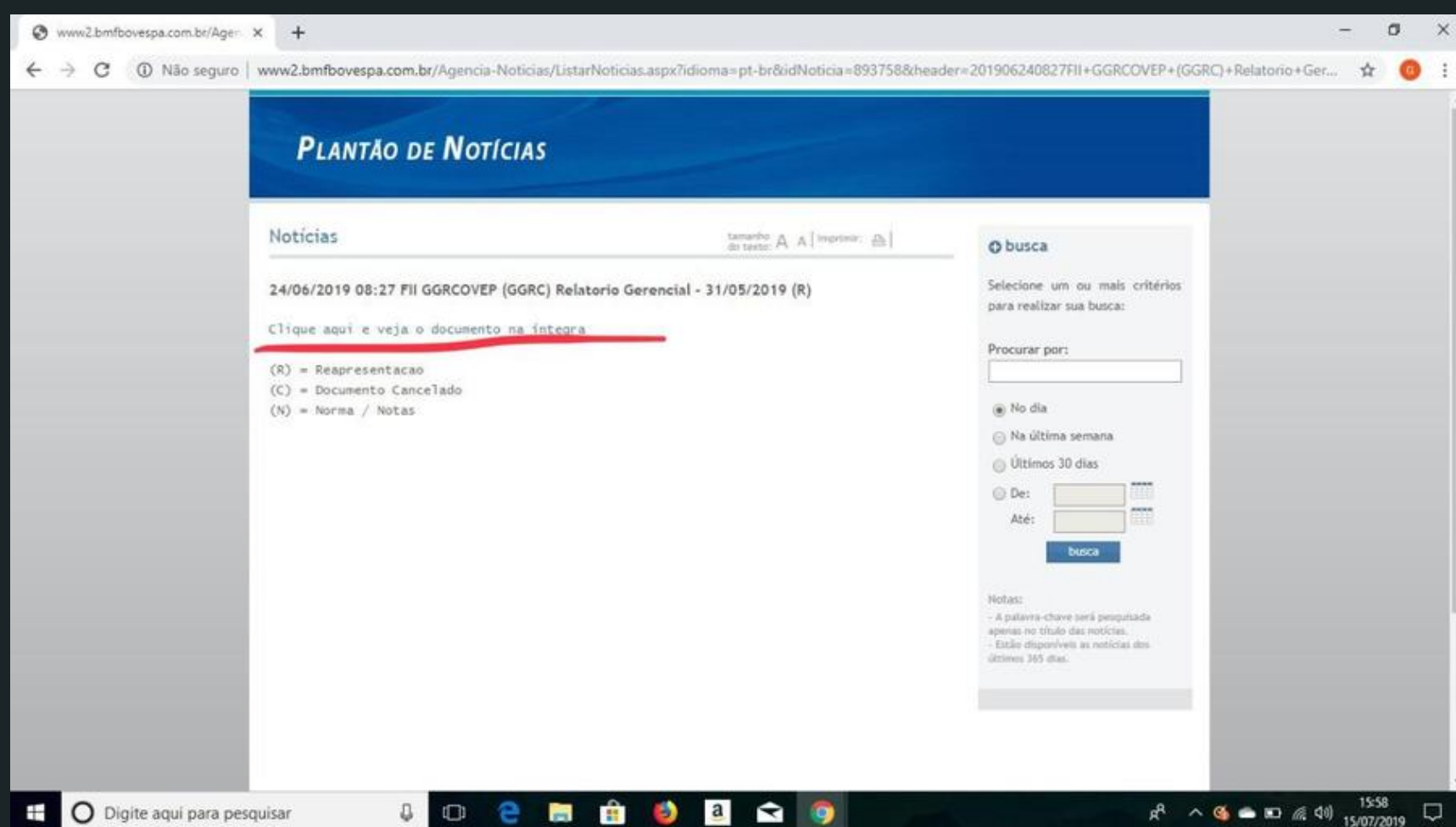
The screenshot shows a web interface for a search tool. At the top, there is a header with a magnifying glass icon and the word "busca". Below this, a prompt asks the user to "Selecione um ou mais critérios para realizar sua busca:". The main section is titled "Procurar por:" and contains a text input field with the value "ggrc". Below the input field, there are four radio button options: "No dia", "Na última semana", "Últimos 30 dias" (which is selected), and "De:". To the right of the "De:" option are two calendar icons. Below these options are two more input fields labeled "Até:". At the bottom of the search section is a blue button labeled "busca". Below the search section, there is a "Notas:" section with two bullet points: "- A palavra-chave será pesquisada apenas no título das notícias." and "- Estão disponíveis as notícias dos últimos 365 dias."

Eu utilizei como exemplo o GGRC11 e um prazo de 30 dias para a busca, Porém você pode buscar informações de qualquer fundo imobiliário ou ação listados na B3.

5º passo: buscar o relatório gerencial. Eu grifei em vermelho os relatórios desse fundo nos últimos 30 dias da minha pesquisa.



6º passo: clique no link "clique aqui e veja o documento na íntegra"



O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários



PRONTO!

Agora você já pode ler o relatório gerencial do fundo imobiliário desejado. Lembre-se sempre que, o relatório gerencial não é obrigatório ser feito. Porém, as melhores gestoras fazem esse material com uma linguagem simples e direta, favorecendo a compreensão de todos os cotistas.

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

Já para buscar métricas como: p/vp, valor patrimonial, vacância e dividendos distribuídos. Aconselho que você acesse o site fundsexplorer.com.br



Todas essas métricas vão estar na parte superior da página, como mostra a seta vermelha.

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

2- Locais para buscar fiis a serem analisados

Existem dois lugares nos quais eu busco alguns fiis novos para eu colocar no meu radar. são eles:

2.1- Tabela do IFIX

2.2- carteiras recomendadas



Square Faria Lima, ativo pertencente ao fundo imobiliário FLMA11.

FIIS

NA PRÁTICA

2.1- Tabela do IFIX:

Primeiramente você precisa entender que o IFIX é o principal indicador do fundos imobiliários brasileiros, ele é feito através de uma carteira teórica de fundos imobiliários. Os mais bem rankiados, são os maiores e mais bem negociados fiis do Brasil.

Quando não souber onde encontrar bons fiis, dá uma olhada na carteira do IFIX. Na próxima página eu vou deixar a lista dos fiis que tem maiores participações no Ifix.

FIIS

NA PRÁTICA

Código	Ação	Tipo	Qtde. Teórica	Part. (%) ^
KNCR11	FII KINEA RI	CI	34.902.454	7,945
KNR111	FII KINEA	CI	23.600.802	7,891
KNIP11	FII KINEA IP	CI	24.530.886	6,409
BBPO11	FII BB PRGII	CI	15.919.690	5,173
BRCR11	FII BC FUND	CI ER	19.224.537	4,105
HGLG11	FII CSHG LOG	CI	11.882.212	3,965
HGBS11	FII HEDGEBS	CI	6.718.650	3,783
ABCP11	FII ABC IMOB	CI	12.203.833	2,757
HGRE11	FII HG REAL	CI	7.383.100	2,661
XPML11	FII XP MALLS	CI	9.484.954	2,300
GGRC11	FII GGRCOVEP	CI	6.503.028	2,026
JSRE11	FII JS REAL	CI	8.081.791	1,952
VISC11	FII VINCI SC	CI	8.160.576	1,944
TBOF11	FII TBOFFICE	CI	10.050.000	1,865
HFOF11	FII HTOPFOF3	CI ES	8.000.000	1,827
PQDP11	FII D PEDRO	CI	238.477	1,728
BCFF11	FII BC FFII	CI ER	8.449.360	1,682
SAAG11	FII SANT AGE	CI	5.631.512	1,552
HGCR11	FII CSHG CRI	CI	5.855.227	1,530
XPLG11	FII XP LOG	CI	6.742.184	1,528
SDIL11	FII SDI LOG	CI	5.277.596	1,285
SHPH11	FII HIGIENOP	CI ER	608.950	1,278
RBVA11	FII RIOB VA	CI	4.050.000	1,234
KNHY11	FII KINEA HY	CI	4.000.000	1,172
MXRF11	FII MAXI REN	CI	43.663.806	1,109
RBR11	FII RBRHGRAD	CI ER	4.693.062	1,081
FCFL11	FII CAMPUSFL	CI	167.000	0,906
FFC11	FII RIOB RC	CI ER	2.170.000	0,819
RBRF11	FII RBRALPHA	CI ER	3.557.146	0,816
UBSR11	FII UBS (BR)	CI ER	3.355.748	0,810

De cima para baixo esse são os FIIS com maiores participações no IFIX.

2.2- Carteiras recomendadas:

Outra alternativa para você encontrar alguns fiis para estudo estão nas carteiras recomendadas. Elas podem ser gratuitas ou pagas.

Geralmente as carteiras gratuitas são feitas por corretoras de valores. Muitos iniciantes tendem a seguir cegamente esse tipo de indicação. É nesse momento que eu te peço para ter CUIDADO, pois em muitos casos a corretora está indicando fiis que as pagam por isso, você pode entrar em uma armadilha assim. Sugiro que caso você queira olhar carteiras recomendadas gratuitas, que usem elas apenas como um norte, avalie como eu já te ensinei, fundo por fundo e escolha os que mais se encaixam para você.

FIIS

NA PRÁTICA

Já as carteiras pagas, possuem maior credibilidade de mercado. Geralmente suas indicações são feitas sem segundas intenções e essa costuma performa muito mais do que as carteiras gratuitas. Por um serviço como esse você irá pagar na média de uns 20 reais mensais, porém pode ser de muita ajuda para você.

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

Resumo do capítulo...

Nesse capítulo eu te mostrei onde e como achar as principais informações sobre os fiis.

No próximo capítulo você vai ver...

Como montar uma carteira vencedora para longo prazo.

FIIS

NA PRÁTICA

Capítulo 7: Montando uma carteira vencedora

"Perseguir, sem cessar, uma
meta: este é o segredo do
sucesso."

Anna Pavlova

FIIS

NA PRÁTICA

A palavra chave para se montar uma carteira vencedora de fundos imobiliários para o longo prazo, se chama DIVERSIFICAÇÃO.

A diversificação de uma carteira na prática, consiste em distribuir os seus recursos em tipos de investimentos e setores da economia diferentes. Isso irá te dar uma grande segurança no longo prazo e diminuir o risco de impacto que uma futura crise possa causar.

Mas a dúvida de muitos iniciantes em fundos imobiliários é saber por onde começar investir. Quantos fiis ter em carteira e o quanto aportar em cada um deles. Para isso, eu desenvolvi uma suposição de carteira que poderá ser utilizada por você, caso não saiba por onde começar.

FIIS

NA PRÁTICA

Essa minha carteira visa o longo prazo, preza por segurança e rentabilidade ao longo dos anos. Tenho certeza que se você seguir ela corretamente, o seu início nos investimento imobiliários tende a ser super promissor.

Eu não sei o quanto você tem disponível para investir, por isso, essa carteira é dividida em porcentagem.

Atenção!

minha dica é que antes de você começar a investir em fiis a sua reserva de emergência já esteja montada como eu te ensinei anteriormente. para essa carteira eu desconsiderarei a reserva, porém volto a reafirmar que ela é importantíssima para o investidor que visa o longo prazo.

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

A carteira de investimentos em FIIS para iniciantes fica assim:

35% fiis de tijolo:

- 15% galpões logísticos
- 10% lajes corporativas
- 10% Shoppings centers

35% fiis de papel

10% fundos de fundos (FOFS)

20% fundos híbridos

FIIS

NA PRÁTICA

Essa carteira tem um alto poder de diversificação pois está bem dividida em diversos setores da economia imobiliária. Resta agora você analisar os fundos imobiliários de acordo como eu já ensinei e adiciona-los nessa carteira como eu mostrei.

IMPORTANTE!

Essa carteira não é uma recomendação de investimentos, mas sim um esboço de uma carteira que se bem aplicada tem tudo para dar grandes retornos. Lógico que se você não tem nem ideia de por onde começar, eu vou te indicar se basear nela. Porém, tenha bom senso e siga o plano.

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

Resumo do capítulo...

Eu te mostrei como a diversificação em uma carteira bem montada irá te levar ao sucesso.

Na próxima parte desse livro...

Você irá aprender como continuar aplicando técnicas de investimento durante os próximos anos e como o efeito "bola de neve" atua sobre os seus investimentos no longo prazo.

FIIS

NA PRÁTICA

Parte III: Não pare nunca!

Durante essa parte eu irei te mostrar como e porque a persistência nos investimentos é a única ferramenta que irá te deixar realmente rico.

FIIS

NA PRÁTICA

Capítulo 8: A persistência te deixará rico

"A História tem demonstrado que os mais notáveis vencedores normalmente encontraram obstáculos dolorosos antes de triunfarem. Eles venceram porque se recusaram a se tornarem desencorajados por suas derrotas."

Bryan Forbes

FIIS

NA PRÁTICA

Depois de já montada a sua carteira de investimentos de acordo como te ensinei e você já ter recebido os seus primeiros dividendos. Chegou um dos momento mais críticos e é nesse momento que a maioria das pessoas acabam desistindo no caminho.

Essa é a hora que você deve fazer dos investimentos um hábito. Tornar a compra de ativos uma necessidade tão grande quanto dormir e se alimentar, é essa percepção de necessidade por ativos que separam as pessoas comuns das milionárias

O milionário (ou o indivíduo que está caminhando para ser um) tem sede e fome por ativos, por coisas que geram renda, esse é o caminho da riqueza.

FIIS

NA PRÁTICA

Mas como eu vou aplicar isso nos meus investimentos em fiis?

primeiramente você precisa manter uma constância nos seus investimentos, ou seja toda vez que receber seu salário ou faturamento mensal já separe uma parte dele para os seus investimentos, faça disso um compromisso consigo mesmo.

Sugiro que monte uma carteira com a quantidade de fiis que de pra você acompanhar todo mês e que a cada 6 mese ou 1 ano, também é bom dar uma revisada na carteira que você escolheu, revisar todos os fiis para ver se vale a pena seguir o mesmo plano ou retirar algum fundo para adicionar outro.

FIIS

NA PRÁTICA

Outra coisa que é de extrema importância para o seu sucesso é o reinvestimento dos dividendos. Junte essa quantia que cai em sua corretora todos os meses mais a parte do seu faturamento mensal destinado aos investimentos e faça as suas compras de acordo com a carteira que você desenvolveu.

Com essa prática de todos os meses retirar parte do seu faturamento para investimentos e reaplicar os dividendos (que a cada mês serão maiores) no longo prazo irá ocorrer o efeito que a gente chama no mundo das finanças de bola de neve.



Resumo do capítulo...

Nesse capítulo eu te falei como poder do reinvestimento irá te fazer rico no longo prazo.

No próximo capítulo...

eu vou te ensinar alguns métodos para conseguir uma renda extra e poder aumentar seu aporte mensal.

FIIS

NA PRÁTICA

Capítulo 9: Busque sempre mais

"O dinheiro não é tudo. Não se esqueça também do ouro, dos diamantes, da platina e das propriedades."

Tom Jobim

FIIS

NA PRÁTICA

Uma das principais prioridades que eu passo a uma pessoa quando me procura falando que já tem sua carteira de fiis montada e faz aportes regulares todos os meses é buscar aumentar esse aporte.

Aumentando sempre que possível esse aporte mensal, o tempo que ela demoraria para garantir a sua independência financeira, pode cair pela metade. Essa é a mágica dos juros compostos.

Agora você deve tá na dúvida. Como eu posso aumentar e garantir a minha renda extra? E a minha resposta é só uma, através da INTERNET.

A internet é poder!

FIIS

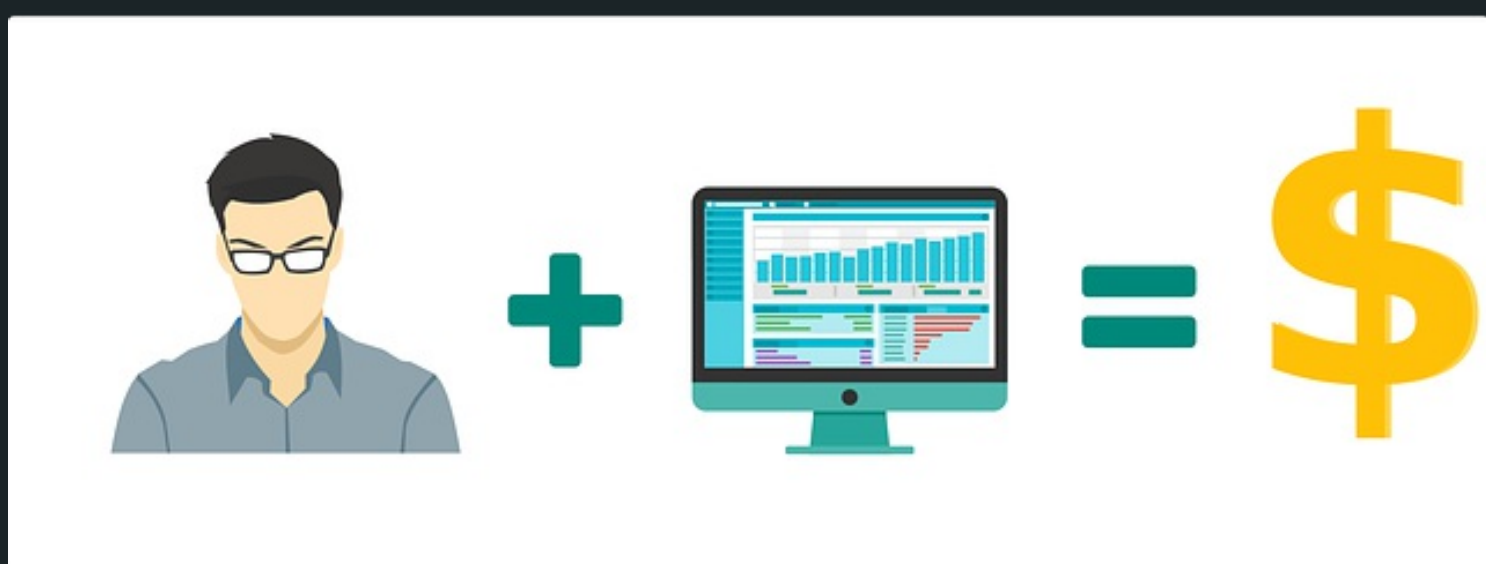
NA PRÁTICA

Uma vez meu mentor de instagram me disse: "Não adianta mais buscar clientes através do mundo físico, você só vai perder tempo e dinheiro com isso. Invista tudo na internet, todos estão lá, passando horas e mais horas todos os dias em frente ao seus celulares e computadores."

se você for olhar os números, irá ver que:

1- mais de 64 milhões de brasileiros usam o instagram diariamente.

2- Em 2018 o instagram completou 1 bilhão de usuários ativos.



FIIS

NA PRÁTICA

Por isso, se você busca uma nova fonte de renda, eu não vou te sugerir dirigir uber ou vender brigadeiro na rua, mas sim empreender através da internet. Com um celular e acesso a internet você já começa o seu negócio sem precisar investir um centavo com isso.

A minha dica para você seria criar um instagram sobre um assunto específico. Algo que você realmente conheça. comece a entregar conteúdo gratuito para ganhar seguidores e assim que começar a ter um bom número de seguidores engajados, comece a oferecer produtos que seus seguidores realmente precisam.



FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

Você pode buscar esses produtos em alguma plataforma digital que permita afiliação. Assim você vende produtos de terceiros ganhando comissões por isso.



Esse é um bom início de ganhar dinheiro online, posteriormente você poderá criar até seus próprios produtos e aumentar ainda mais a sua renda.

FIIS

NA PRÁTICA

Com isso, você conseguirá aumentar a cada mês o seu aporte mensal, diminuindo assim o seu tempo de chegada a independência financeira.

Resumo do capítulo...

eu te mostrei como garantir uma renda extra através da internet.

No próximo capítulo você verá...

Considerações finais, o que foi dito por aqui e você realmente precisará carregar para a vida.

FIIS

NA PRÁTICA

Capítulo 10: Considerações finais

"O que vale na vida não é o ponto de partida e sim a caminhada. Caminhando e semeando, no fim terás o que colher."

Cora Coralina

FIIS

NA PRÁTICA

Nesse momento não existe muito segredo e nem muito mistério. Minha única sugestão é para que você siga o plano e seja resiliente, as dificuldades vão vir a todo momento e por todos os lados. O que vai diferenciar o milionário da pessoa que teve insucesso financeiro, não é nada além da resiliência, da vontade de sempre se levantar após uma queda.

De resto, avalie os fiis como já te ensinei, utilizando todos aquelas métricas de avaliação. Outra coisa, monte uma carteira com a quantidade de fiis que você possa acompanhar todos os meses, utilize cada carteira por até 12 meses e após isso tire um dia para revisar toda essa carteira e ver quais fiis valem a pena continuar comprando e quais não. Você só irá conseguir chegar a excelência com a experiência, não tenha medo de errar.

FIIS

NA PRÁTICA

O que nunca te contaram sobre fundos imobiliários

Reinvista os dividendos mensais e busque sempre que possível aumentar os aportes mensais. Esse é o hack da independência financeira.

Era basicamente isso que queria passar para você. Se eu te ajudei de alguma maneira com esse ebook, peço que me mande um feedback lá no instagram @fundosimobiliariosfiis. Espero de verdade que eu possa ter te ajudado com esse material, bons investimentos e rumo ao topo.

FIM

FIIS

NA PRÁTICA

Referências:

1- Constituição Federal Brasileira

2- Site plantão b3

<http://www2.bmfbovespa.com.br/Agencia-Noticias/ListarNoticias.aspx?idioma=pt-br>

3-Site funds explorer

<https://www.fundsexplorer.com.br/>

FIIS

NA PRÁTICA