

O e-book sobre Fundos imobiliários

REND A EXTRA



Tudo o que você precisa saber para
ganhar dinheiro mensalmente

BY Rafael Couto

Índice

- **Introdução.....03**
- **O que são FIIS?.....04**
- **Planejando a renda extra.....07**
- **Como investir?.....00**
- **Como avaliar um FII?.....00**
- **Montando uma carteira.....00**
- **Objetivos e Metas.....00**

Introdução

Fundos imobiliários são uma modalidade de investimentos muito interessante e versátil, permitem que você seja sócio de um imóvel com um pequeno valor, e bonificam o investidor com uma parcela de seus aluguéis.

Essa modalidade de investimento permite ao cotista usufruir do tradicional mercado imobiliário junto com a praticidade de negociação da bolsa de valores.

Aqui no Brasil, eles foram criados em 1993 e, desde então, têm ganhado cada vez mais adeptos. Já são mais de 100.000 que investem em FIIs (Fundos imobiliários) no Brasil.

Esse e-book é feito para você que é iniciante e quer aprender a ganhar uma renda mensal de forma passiva, o conteúdo que trago aqui inclui todos os princípios fundamentais para iniciar sua jornada investidora e gerar sua renda todos os meses.

O que são FIIS?

Um FII ou fundo imobiliário é um fundo de investimento, regulado e fiscalizado pela CVM, que investe o dinheiro dos cotistas em imóveis de diversos seguimentos e em ativos com lastro em imóveis, como CRIs e LCIs, que são investimentos em renda fixa emitidos com o objetivo de captar recursos para financiamentos.

Geralmente cada FII é especializado em um determinado segmento, como galpões do setor logístico, espaços para escritório, shoppings e até mesmo hotéis, também existem fundos destinados a investimentos em renda fixa (CRIs e LCIs)* e a compra de outros fundos de investimento.

Essa grande diversidade permite que você consiga investir em diversos ativos de categorias diferentes, e com isso se expor menos ao risco de cada setor e aumentar seus rendimentos.

*CRIs e LCIs serão explicados adiante

Comprando cotas de um fundo imobiliário, você se torna sócio do patrimônio desse fundo, e adquire uma participação nos lucros e resultados do investimento, passando a receber mensalmente seus proventos.

Como dito anteriormente existem 3 tipos de FIIS, sendo eles FIIS de tijolo (imóveis físicos), FIIS de papel (investem em LCIs e LCAs) e Fundos de Fundos (um FII que compra outros FIIS para compor seu patrimônio).

Os Fundos de Tijolo investem seus recursos na aquisição de imóveis para renda, e nessas circunstâncias o lucro vem dos alugueis ou da compra e venda dos imóveis.

Existem também fundos de Papeis, que compram títulos com lastro no mercado imobiliário, como as LCI e os CRI. Esses títulos pagam juros periódicos, a partir do recebimento desses juros ou da venda com lucro dos títulos.

O último e não menos importante é o Fundo de Fundos, que investem exclusivamente em cotas de outros fundos, seus lucros vem do pagamento de dividendos dos FIIS que compõe seu patrimônio ou vendendo cotas com lucro.

Planejando a renda extra

Para ter um plano realista e que se encaixe no seu orçamento e cotidiano é preciso ponderar alguns aspectos da sua vida financeira, em primeiro lugar é importante decidir o valor que você pode investir inicialmente, em segundo lugar o valor mensal que é possível aportar nos fundos. A estratégia de investimento se baseia em juros compostos, portanto, aportando mensalmente e reinvestindo os lucros gerados pelos dividendos esperamos ter um crescimento exponencial do investimento total.

O primeiro passo a se seguir é reservar o dinheiro inicial do investimento, lembrando que aconselho ter uma reserva de emergência antes de qualquer operação na bolsa de valores por conta da volatilidade de preços. Nosso segundo passo é ter uma estratégia para comprar mais fundos todos os

meses criando assim a chamada bola de neve, aumentando seus dividendos gradativamente, para esse passo aconselho iniciar com um aporte mínimo de \$50 por mês, e considero um valor ideal \$300 mensais para compra de novas cotas.

O plano é fazer os juros trabalharem ao seu favor, dito isso é necessário usar os dividendos recebidos para comprar mais fundos e assim aumentar seu patrimônio, para isso é necessário disciplina e estratégia que deve ser seguida com rigor.

Suponhamos que você comece com \$2000 investidos e um aporte mensal de \$300 ao mês, considerando um juros de 10% ao ano dos fundos e o reinvestimento dos dividendos, em apenas 5 anos você pode estar recebendo mais de \$200 todos os meses apenas em dividendos e um total de 26,189 reais investidos. Porém vamos aumentar nossa meta de 5 para 20 anos e considerar os mesmos aportes e porcentagens para ver o que acontece, nesse caso você teria um total de 228,932 reais investidos e uma renda mensal superior a \$2,200 por mês, esse é o efeito da consistência e juros compostos.

Depois de decidir os valores iniciais que você pode arcar é preciso focar na montagem da carteira de investimentos, diversificando e analisando as melhores opções que se encaixam no seu perfil, veremos no próximo capítulo como identificar os melhores FIIS para se investir.

Simulação do investimento

Valor inicial

\$2000

Anos

5

Aporte mesal

\$300

Investimento total

\$26.189

