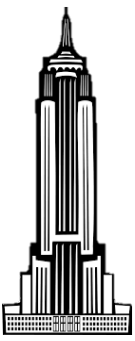


FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

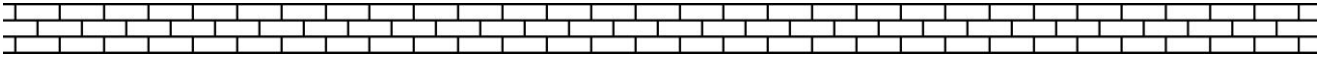


Noções Básicas para Entender este Mercado

CÉSAR SALVI



DEFINIÇÃO



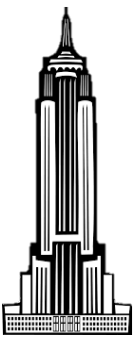
Conceitos Básicos

Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) são uma alternativa acessível e prática para quem deseja investir no mercado imobiliário sem precisar comprar imóveis físicos. Eles funcionam como uma espécie de "condomínio de investidores" que reúne recursos para aplicar em empreendimentos imobiliários ou em ativos financeiros relacionados ao setor.

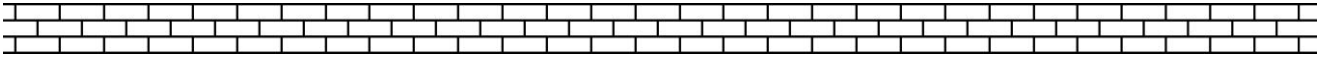


1

O que são
FILS?



O QUE SÃO FIIs?



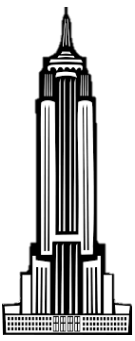
FIIs são fundos de investimento voltados para o setor imobiliário, onde os investidores compram cotas (pequenas partes do fundo). Essas cotas representam a participação em um portfólio de ativos como:

- 🏠 Imóveis físicos (shoppings, escritórios, galpões logísticos, hospitais, etc.);
- 🏠 Títulos financeiros relacionados ao mercado imobiliário, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ou Letras de Crédito Imobiliário (LCIs).

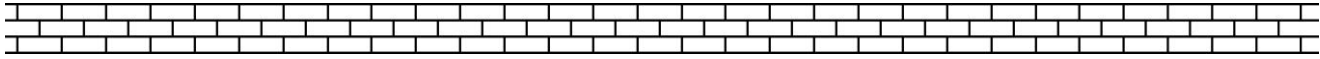


2

Como
Funcionam?



COMO FUNCIONAM?

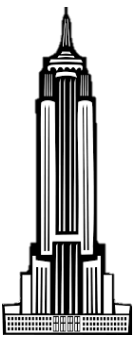


ENTES

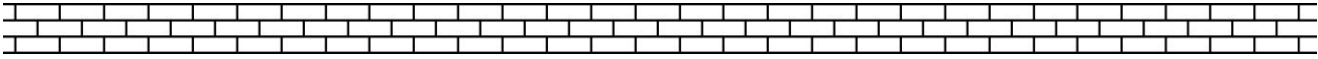
- ⌆ **Gestor do fundo:** Profissional responsável por escolher os ativos que compõem o fundo e administrar os investimentos.
- ⌆ **Cotas:** Você adquire cotas do fundo, tornando-se coproprietário dos ativos. O valor das cotas pode variar diariamente, dependendo do desempenho dos ativos e das condições do mercado.
- ⌆ **Rendimentos:** Os FIs geralmente distribuem mensalmente aos cotistas os rendimentos obtidos (como aluguéis de imóveis). Esses pagamentos são isentos de IR para pessoas físicas, desde que o fundo siga certas regras.

3

**Tipos de
FIS?**



TIPOS



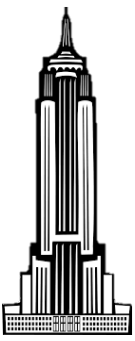
Existem 3 tipos de FIs

- 🏠 **FIs de Tijolo:** Investem diretamente em imóveis físicos. Exemplo: shoppings, galpões logísticos, lajes corporativas.
- 🏠 **FIs de Papel:** Investem em ativos financeiros do mercado imobiliário, como CRIs e LCIs.
- 🏠 **FIs Híbridos:** Combinação de imóveis físicos e ativos financeiros.

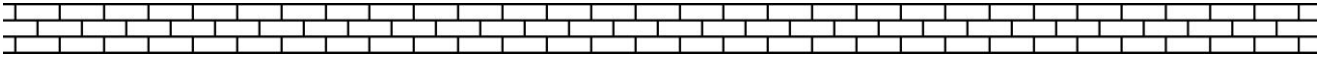


4

Principais Vantagens



VANTAGENS

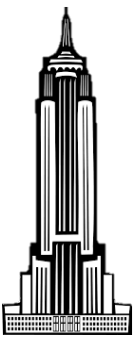


Diferenciais

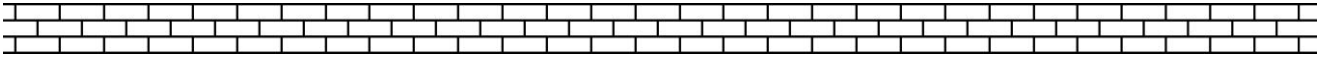
- 🏠 **Acessibilidade:** Com valores baixos (em torno de R\$ 100 ou menos), você pode investir.
- 🏠 **Diversificação:** Ao invés de comprar um único imóvel, você investe em um portfólio diversificado.
- 🏠 **Liquidez:** FIs são negociados na Bolsa de Valores, permitindo comprar e vender cotas com facilidade.
- 🏠 **Renda passiva:** Recebimento mensal de rendimentos.

6

Principais Riscos



RISCOS

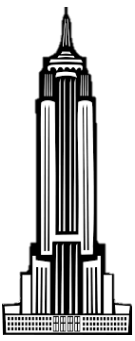


Cuidados

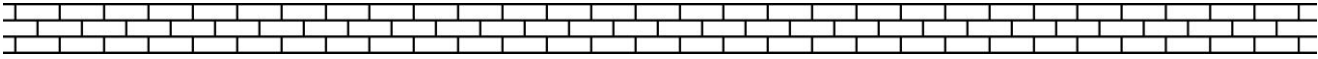
- ⚡ **Vacância:** Se imóveis do fundo ficarem desocupados, os rendimentos podem diminuir.
- ⚡ **Desvalorização:** O valor das cotas pode cair dependendo de fatores econômicos e do mercado imobiliário.
- ⚡ **Gestão ineficiente:** Se o gestor tomar decisões ruins, o fundo pode ter baixo desempenho.

7

Indicações



INDICAÇÕES



Público Alvo

Os FIs são indicados para quem busca diversificação, renda passiva e exposição ao mercado imobiliário sem precisar lidar diretamente com a compra e manutenção de imóveis. É importante estudar os fundos antes de investir, analisando sua composição, gestão e histórico de rendimentos..

