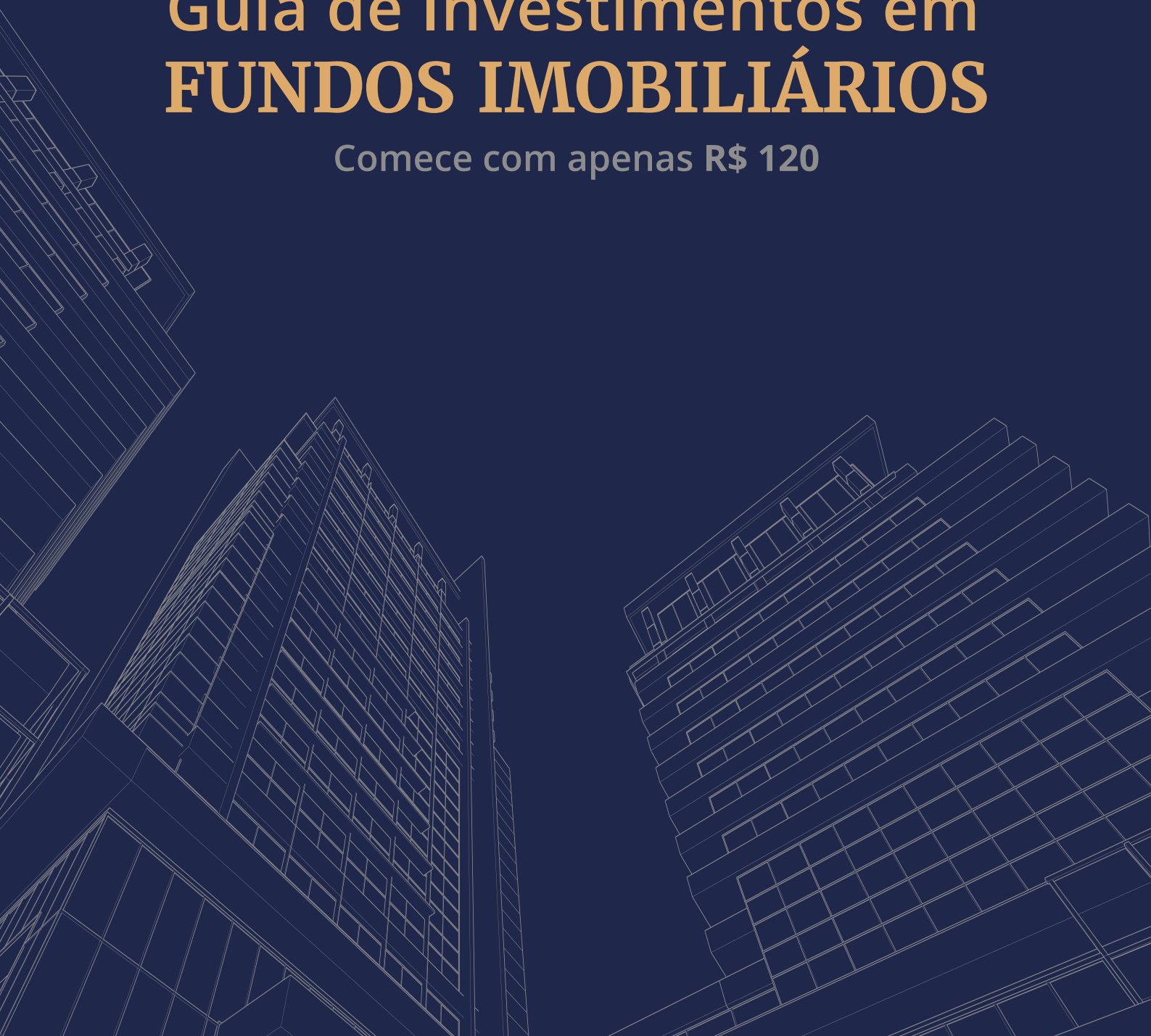


Guia de Investimentos em **FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

Comece com apenas R\$ 120

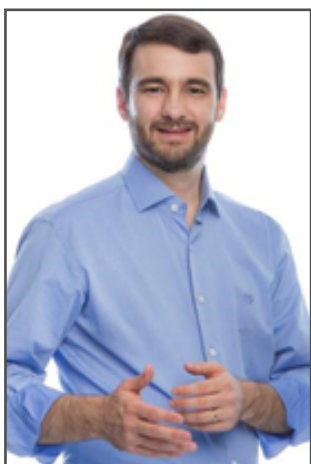




Índice

Sobre o autor.....	03
Introdução.....	04
O que é um FII?.....	06
FIs são seguros?.....	08
Como investir?.....	09
Quais os custos para comprar e vender as cotas de FII?.....	11
Quanto esse investimento vai render?.....	12
As cotas mudam de preço?.....	15
Como escolher um bom fundo?.....	17
Esse investimento é destinado a quem?.....	19
É isento de imposto de renda?.....	24
Ficou interessado e quer aprender mais sobre os FII?.....	25
Glossário.....	29

Sobre o autor



Arthur Vieira de Moraes

É mestre em Administração com Ênfase em Finanças, autor e coautor de estudos acadêmicos sobre Fundos Imobiliários, apresentador do programa Fundos Imobiliários da InfoMoney TV e professor do curso Viva de Renda com Fundos Imobiliários do InfoMoney. Dá aulas nas principais escolas de negócios do Brasil.

Introdução

Fundos imobiliários são uma modalidade de investimentos muito interessante e versátil. Eles reúnem a tradição dos imóveis ao dinamismo e transparência da Bolsa.

Criados nos Estados Unidos, em 1960, atualmente mais de 70 milhões de cidadãos americanos investem em Fundos Imobiliários¹. Mas não é somente nos EUA, o conceito se espalhou pelo mundo.

Nos cinco continentes as pessoas investem em fundos que seguem o modelo criado nos Estados Unidos, onde são chamados de REIT (Real Estate Investment Trust). O gráfico mostra países e regiões que adotaram esse conceito de fundo de investimento imobiliário.



¹ Fonte: NAREIT www.reit.com/investing/why-invest-reits

Aqui no Brasil, eles foram criados em 1993 e, desde então, têm ganhado cada vez mais adeptos.

Já são mais de 100.000 brasileiros que investem em FIIs.

Quer investir também, mas ainda tem dúvidas de como funcionam, se é seguro ou mesmo como se faz para investir? Convido você a ler as próximas páginas. Tenho certeza que esse material vai te auxiliar!

Pronto para adentrar nessa modalidade fascinante de investimentos? Então, mãos à obra.

O que é um FII?

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 CRI, LCI, dentre outros, que são chamados de recebíveis imobiliários.

É comum que cada fundo seja especializado em um tipo de ativo, como escritórios, shoppings, galpões, universidades, hotéis etc., além dos que investem nos recebíveis imobiliários e em cotas de outros fundos imobiliários.

Essa diversidade é boa porque permite que você alcance ativos de vários tipos diferentes, com oportunidades e riscos bem distintos. Mesmo que você já tenha investimento direto em imóveis, pode usar os FII para investir em outros tipos de imóveis.

Quando você compra cotas de um fundo imobiliário, adquire uma participação no patrimônio do fundo e passa a receber parte dos lucros do fundo, na mesma proporção da sua participação.

A maioria dos fundos imobiliários investe na aquisição de imóveis para renda. Nesse caso, o lucro vem da locação dos imóveis. Mas há outras formas de lucrar. Compra e venda de imóveis prontos, construção de imóveis para posterior venda e construção de imóveis para depois alugar. Há também os fundos de recebíveis, que compram títulos com lastro no mercado imobiliário, como as LCI e os CRI. São títulos de renda fixa que pagam juros periódicos, então o lucro dos fundos vem do recebimento desses juros e, eventualmente, da venda antecipada dos títulos. Por fim, tem fundos que investem exclusivamente em cotas de outros fundos

imobiliários. Esses lucram recebendo os rendimentos e também, eventualmente, vendendo cotas com lucro.

Você consegue saber em que tipo de negócio imobiliário um determinado fundo investe, isso fica definido no regulamento do fundo. Com isso, você pode escolher em que tipo de negócio imobiliário prefere investir ou, melhor ainda, consegue investir em fundos de setores diferentes, o que permite diversificar a sua carteira.

FIIs são seguros?

Sim, muito seguro. Como todo investimento, pode valorizar ou desvalorizar, gerar lucro ou prejuízo. Não é dessa segurança que estamos falando e sim da segurança jurídica.

Os fundos são administrados por instituições financeiras que são obrigadas a prestar informações periódicas do fundo, como balanços e relatórios, auditados por empresas independentes e pela própria CVM.

O patrimônio de um fundo imobiliário pertence aos seus cotistas e não ao administrador. Isso significa que mesmo que o administrador “quebre” nada acontece com o fundo, apenas será necessário eleger um novo administrador. Ninguém vai executar o patrimônio do fundo por conta de dívidas de terceiros. O patrimônio pertence ao fundo e o fundo pertence aos cotistas. O administrador nem pode ser cotista do fundo (a CVM proíbe).

Quer conhecer as regras que regem os fundos imobiliários?
[Clique aqui](#) e leia a Instrução CVM 472

As cotas são negociadas na Bolsa de Valores, a B3. Isso significa ainda mais segurança, pois os negócios são transparentes e a Bolsa estabelece parâmetros para que não aconteça manipulação de preços. Ao comprar cotas, o pagamento é debitado da sua conta após três dias úteis e só depois que você receber as cotas que comprou.

A B3, que é à Bolsa de Valores do Brasil, existe há mais de 120 anos. Investir em ativos negociados em bolsa é seguro e transparente.



Como investir?

Dá para começar com bem pouco. A maioria dos fundos listados na B3 é negociado por valores próximos a R\$ 100,00 por cada cota e o investimento mínimo é de uma cota. Portanto é possível começar com pouco mais de R\$ 100,00. Isso é ótimo porque permite que você comece devagar, vá aprendendo na prática, ganhando confiança até que se sinta confortável para investir mais.

Para investir em fundos imobiliários é preciso ter conta em uma corretora de valores, que é a instituição financeira que intermedia por você os negócios em Bolsa. Abrir conta em uma corretora de valores é simples e seguro. Muito parecido com o processo de abertura de conta em bancos.

As Corretoras de valores também são reguladas e fiscalizadas pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e órgãos de auto-regulação (B3, ANBIMA, ANCORD, entre outras).

Para ver uma relação com todas as corretoras de valores do Brasil [clique aqui](#).

■ Ok, já é cadastrado em uma corretora, tem R\$ 10.000,00 e quer investir em um fundo imobiliário. O que fazer?

Esse tipo de fundo é um pouco diferente daqueles oferecidos por bancos. As cotas estão disponíveis para negociar na B3, você vai precisar comprar cotas em lotes de, no mínimo, uma cota. Suponha que o FII que você deseja investir esteja sendo negociado a R\$ 120,00 por cada cota. Você poderia comprar 83 cotas.

$$\frac{\text{R\$ } 10.000,00}{\text{R\$ } 120,00} = 83,3333$$

Como o lote mínimo para negociação é de uma cota, só será possível comprar 83 cotas. Ou seja, na prática o investimento seria de R\$ 9.960,00.

Ainda não estamos considerando os custos operacionais. Na realidade você conseguirá comprar uma quantidade um pouco menor

É isso. Você envia uma ordem de compra e aguarda para saber se foi executada. Tendo sido, você pagará três dias úteis depois, mesma data em que receberá as cotas. A partir de então você já se torna um dos cotistas daquele fundo imobiliário e passará a receber uma participação dos lucros do fundo.

Quando quiser ou precisar vender as cotas você vai fazer o processo inverso. Enviar uma ordem de venda pela sua corretora de valores. O valor da venda será creditado na sua conta três dias úteis após a execução da ordem.

Quais os custos para comprar e vender as cotas de FII?

A corretora de valores cobra a corretagem e a B3 cobra emolumentos. A corretagem varia em cada corretora, mas em geral são valores baixos, como 0,50% do montante negociado ou R\$ 10,00 por cada ordem executada. Já a B3 cobra um pequeno percentual do valor negociado (0,035%). Esses valores também são cobrados três dias úteis após a negociação das cotas. Acrescidos do valor da compra ou descontados do valor da venda.

De maneira geral o custo para negociar FII é bem baixo, nem se compara com os custos para negociar um imóvel.

Onde receberá essas cotas?

As cotas ficam guardadas (no mercado financeiro se diz custodiadas) na B3, em seu nome. Você recebe uma nota de corretagem comprovando que comprou as cotas e seu nome fica registrado como cotista do fundo. É possível consultar a sua posição de cotas pelo site da corretora e também pelo site da B3.

Veja um exemplo de um extrato de posição de custódia.

Empresa	Tipo	Cód. de Negociação	Preço (R\$)*	Qtde.	Fator Cotação	Valor (R\$)
FII RIOB RC	CI ER	FFCI11	173,48	64	1	11.102,72
FII CSHGSHOP	CI	HGBS11	2.403,13	7	1	16.821,91
FII HG REAL	CI	HGRE11	1.460,75	23	1	33.597,25
FII KINEA RI	CI	KNCR11	103,33	239	1	24.695,87
FII KINEA IP	CI	KNIP11	107,98	188	1	20.300,24
FII KINEA	CI	KNRI11	161,16	140	1	22.562,40
FII SANT AGE	CI	SAAG11	126,65	146	1	18.490,90
						R\$ 147.571,29



Quanto esse investimento vai render?

Os fundos imobiliários distribuem rendimento, que é variável, e têm as cotas negociadas na Bolsa. O retorno do seu investimento se dá tanto pelo recebimento dos rendimentos (que costuma ser mensal) quanto pela possível valorização das cotas.

O rendimento nada mais é do que uma participação nos lucros do fundo. A lei exige que, no mínimo, 95% do lucro líquido de um FII seja distribuído aos seus cotistas, na forma de rendimentos.

Funciona assim, apurado o lucro líquido e definido o montante a ser distribuído, esse valor é dividido pelo número de cotas e então é anunciado ao mercado o valor do rendimento, em reais, por cada cota. Esse valor por cota é igual para todos, o montante que cada um receberá depende da quantidade de cotas que cada um possui.

Seguindo com o nosso exemplo, você havia comprado 83 cotas. Digamos que o fundo anuncie distribuição de rendimentos de R\$ 0,72 por cada cota. Como você possui 83 cotas, receberá R\$ 59,76 ($R\$ 0,72 \times 83$ cotas).

Um investidor que tenha 500 cotas vai receber R\$ 360,00 ($R\$ 0,72 \times 500$ cotas), uma investidora que detenha 2.000 cotas vai receber R\$ 1.440,00 ($R\$ 0,72 \times 2.000$ cotas).

A rentabilidade vai depender do preço pago pelas cotas. No nosso exemplo você comprou cada cota por R\$ 120,00 e recebeu R\$

0,72 de rendimento, isso equivale a uma rentabilidade de 0,60%. Geralmente o rendimento é pago todos os meses. Lembre-se que ele deriva do lucro e, por isso, pode variar para menos ou para mais.

$$\frac{\text{R\$ } 0,72}{\text{R\$ } 120,00} \times 100 = 0,60\%$$

Fundos imobiliários não são todos iguais. Em alguns seguimentos do mercado imobiliário o rendimento tende a ser mais estável, enquanto em outros tende a variar mais. A rentabilidade média muda conforme o segmento que o FII investe e, normalmente, os que oferecem maior rentabilidade também oferecem mais riscos.

Aqui temos um exemplo real do anúncio de distribuição de rendimentos de um fundo.

Informações sobre Pagamento de Proventos

Nome do Fundo:	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA - FII	CNPJ do Fundo:	12.005.956/0001-65
Nome do Administrador:	INTRAG DTVM LTDA.	CNPJ do Administrador:	62.418.140/0001-31
Responsável pela Informação:	Fabrizio Todesco Fiori	Telefone Contato:	011 3072-6084
Código ISIN da cota:	BRKNRICTF007	Código de negociação da cota:	KNRI11

	Rendimento	Amortização
Ato societário de aprovação (se houver)		
Data da informação	30/11/2017	
Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento)	30/11/2017	
Data do pagamento	14/12/2017	
Valor do provento por cota (R\$)	0,92	
Período de referência	Novembro	
Ano	2017	
Rendimento isento de IR*	Sim	

*A Administradora declara que o Fundo de Investimento Imobiliário se enquadra no inciso III do art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do parágrafo único do art. 3º da Lei 11.033/2004.

Nesse exemplo prático cada cotistas do fundo recebeu exatamente R\$ 0,92 por cada cota que detinham.

Onde recebe esse rendimento?

O valor dos rendimentos é depositado em dinheiro, na sua conta, na corretora de valores onde você comprou ou mantém as cotas. É muito simples conferir, basta consultar o extrato da sua conta.

Lancamento	Descrição	Débito	Crédito	Saldo
13/12/2017	RENDIMENTOS KNCR11 S/ 239 IRRF 0,00		150,57	150,57
13/12/2017	RENDIMENTOS KNIP11 S/ 188 IRRF 0,00		144,76	295,33
14/12/2017	RENDIMENTOS KNRI11 S/ 140 IRRF 0,00		128,80	424,13
14/12/2017	RENDIMENTOS HGRE11 S/ 23 IRRF 0,00		216,20	640,33
14/12/2017	RENDIMENTOS HGBS11 S/ 7 IRRF 0,00		72,10	712,43
15/12/2017	RENDIMENTOS SAAG11 S/ 146 IRRF 0,00		124,10	836,53
15/12/2017	RENDIMENTOS FFCI11 S/ 64 IRRF 0,00		51,20	887,73

Você faz o que quiser com o dinheiro. Pode solicitar que a corretora envie para a sua conta no banco, pode utilizar para comprar mais cotas, pode deixar lá na conta da corretora. Você decide.

As cotas mudam de preço?

Sim, constantemente. Às vezes valorizam e às vezes desvalorizam, como acontece com qualquer ativo. A diferença é que como as cotas são negociadas na B3 o preço de todos os negócios é divulgado em tempo real. Você pode conferir na tela do seu celular, se quiser.

Oscila sim, mas não é como as ações. A volatilidade, o sobe e desce dos preços, é bem menor. Repare no gráfico² a diferença durante o ano de 2017. A linha vermelha é o índice Ibovespa, que representa o mercado de ações, e a linha verde é o IFIX, índice que representa os fundos imobiliários. A oscilação dos fundos imobiliários é muito menor, o que significa menos risco para o investidor.



²Fonte: Economatica

Por isso FII é um bom investimento para quem não está habituado com essas oscilações típicas da Bolsa de Valores. Em alguns casos, os fundos imobiliários oscilam até menos do que títulos do Tesouro Direto.

Se quiser saber mais, [clique aqui](#) e veja esse estudo que fiz sobre o retorno e o risco dos FII, comparado com o retorno e o risco das ações.

Como escolher um bom fundo?

Não existe um fundo perfeito. É importante observar algumas características antes de investir e buscar sempre diversificar. Não se baseie apenas pelos rendimentos ou pelos fundos mais rentáveis, tenha foco no que mais importa, que é o patrimônio do fundo. Escolha fundos com imóveis de qualidade, bem localizados e bem administrados. Dê preferência aos fundos maiores, que possuem vários imóveis e vários locatários. Lembre-se de diversificar também por setor (escritórios, shoppings, galpões, agências bancárias, hotéis, universidades, recebíveis imobiliários etc.). O mesmo quando for investir em fundos de recebíveis imobiliários, prefira fundos que investem em CRI de melhor qualidade, com bons devedores, carteiras diversificadas e bem administradas.

Talvez você esteja se perguntando: mas como faço para saber se o patrimônio é de qualidade? A maioria dos fundos publica um relatório gerencial mensal rico em informações, como fotos dos imóveis e uma série de dados de interesse do investidor. Você encontra esses relatórios na página de FII do site da B3 e no site dos administradores dos fundos. Alguns fundos contam até com site próprio na internet, o que permite ter ainda mais informações.

O administrador é peça chave no fundo, é ele quem vai tomar as decisões de investimento por você. É importante que você procure saber se a instituição que administra o fundo é de qualidade, confiável e com experiência nesse tipo de investimento.

■ Qual é o melhor fundo?

Não existe o melhor fundo e sim a melhor carteira de investimentos para o seu perfil de investidor. Normalmente investidores de fundos imobiliários são de perfil moderado, isto é, visam retornos de longo prazo, entendem que o investimento está sujeito a oscilações e buscam principalmente bons rendimentos, com tendência de crescimento no futuro. O fato é que as decisões de investimento são sempre cercadas por incertezas, ninguém sabe exatamente qual será o melhor fundo ou o melhor setor do ramo imobiliário nos próximos anos, por isso o importante é sempre diversificar e escolher fundos com patrimônio de qualidade

■ Onde encontrar informações?

No site da B3 há uma página que reúne informações de todos os fundos imobiliários listados, basta [clicar aqui](#) para chegar até ela.

Vale a pena também visitar o site dos administradores dos fundos em que você investe e ler o relatório gerencial dos fundos.

Além disso, há boa cobertura da imprensa especializada, sites independentes e, claro, o programa Fundos Imobiliários da InfoMoney TV.

Esse investimento é destinado a quem?

■ Até hoje só aplicou em poupança. Deve investir em fundos imobiliários?

Bem, se você só aplica seu dinheiro na caderneta de poupança está mais do que na hora de aprender a investir melhor. Há muitas outras opções mais rentáveis e com a mesma segurança da poupança.

Sobre investir nos FII é importante que você entenda que é totalmente diferente da poupança. É um investimento de renda variável, sujeito a oscilações da renda e de preços. O que significa que existe o risco de desvalorizar, mas também a oportunidade de valorizar mais do que o esperado. Fica muito mais fácil de entender se compararmos com um imóvel. Se você, que é conservador, entende os riscos de investir em um imóvel para alugar ou para vender e estaria disposto a fazer esse investimento, então, sim, fundo imobiliário será uma ótima alternativa para você.

Os riscos são os mesmos de investir em imóveis, porém menores.

■ Até hoje só investiu em imóveis. Deve investir em fundo imobiliário?

Não tenha dúvida que sim! As alternativas não são excludentes, você não precisa investir em imóveis ou em fundos imobiliários, invista nos dois! Os seus imóveis são residenciais? Utilize os FII para ter investimentos em imóveis comerciais de grande porte e em recebíveis imobiliários. Seus imóveis são comerciais? Invista em FII de outros segmentos. Investe para construir e vender? Então prefira os FII que exploram renda de locação. Com isso seu patrimônio ficará muito melhor diversificado, o risco diminui e as oportunidades se multiplicam.

Você já entende a dinâmica e conhece os riscos do mercado imobiliário. Às vezes a renda de aluguel diminui porque um inquilino atrasa, um imóvel fica vazio por um tempo, precisa de uma reforma, ou ainda o retorno da incorporação fica diferente do esperado por conta de uma construção que atrasa um pouco etc., mas tem também os bons períodos em que o aluguel aumenta e o imóvel valoriza. Com FII vai ser igual, com a diferença que você vai poder investir em segmentos diferentes do mercado imobiliário, em imóveis de alto padrão e que recebem inquilinos de grande porte. Mais do que isso, terá facilidade para vender as cotas quando quiser e ainda contará com a vantagem da isenção de imposto de renda sobre os rendimentos.

Comece devagar, faça um pequeno investimento para entender como funciona e ganhar confiança. Tenho certeza que vai agregar valor ao seu patrimônio.

■ Já investe em ações. Deve investir em fundo imobiliário?

Com certeza! Incluir FII em uma carteira que já tem ações vai te trazer benefícios, principalmente diminuir os riscos do seu portfólio sem comprometer o retorno esperado.

Você já entende e está habituado com investimentos em Bolsa, já sabe como comprar e vender, como receber dividendos e como acompanhar as cotações. Tudo isso é igual para os fundos imobiliários, com duas grandes diferenças. A primeira é que os dividendos de fundos imobiliários são chamados de rendimentos e, na maioria das vezes, são creditados mensalmente na sua conta. A segunda diferença é que a volatilidade (sobe e desce dos preços) das cotas de FII é muito menor do que a das ações. Em média os FII oscilam metade do que oscilam as ações (comparação entre IFIX e IBOVESPA). No entanto, o retorno médio das duas classes de ativos é muito parecido (praticamente igual). Por isso, quando você inclui cotas de FII na sua carteira de investimentos, o risco do portfólio diminui, mas o retorno esperado não.

Quer entender melhor? [Clique aqui](#) para ver um estudo acadêmico, do qual sou coautor, que mostra como uma carteira apenas de ações fica melhor diversificada após a inclusão de fundos imobiliários. Tem também outro estudo, do qual sou autor, que compara essa relação do risco e retorno dos FII com o das ações. [Clique aqui](#) para vê-lo.

Se você é um investidor de longo prazo e que gosta de dividendos, precisa incluir FII na sua carteira. Eles são ótimos para isso, pois a lei obriga que 95% do lucro líquido de um fundo imobiliário seja distribuído como rendimento.

Não é que FII seja melhor do que ações, nem pior. O que é muito importante entender é que os fundos imobiliários são diferentes das ações. Então você não precisa escolher entre um e outro, o melhor mesmo é investir nos dois. Com isso seu portfólio será mais diversificado e menos arriscado.

■ **Investe pensando na aposentadoria. Deve investir em fundos imobiliários?**

Certamente FII deveria fazer parte da sua carteira de investimentos com vistas à aposentadoria. Uma boa carteira de fundos imobiliários, que invistam em ativos de qualidade, vai te gerar renda consistentemente. Enquanto estiver na fase de acumulação você pode reinvestir esses rendimentos, assim aproveitará o poder exponencial dos juros compostos. Quando se aposentar você passa a utilizar os rendimentos.

Além disso, o patrimônio dos bons fundos tende a valorizar ao longo do tempo. É claro que essa valorização não é garantida, mas é bem provável que imóveis comerciais de alto padrão e localizados nas principais capitais financeiras do país, se bem administrados, tendam a valorizar e mantenham-se sempre competitivos.

■ Já é aposentado e quer complementar a renda. FII é interessante?

O senhor ou a senhora que já se aposentou sabe bem o quanto teve que batalhar para conquistar o seu patrimônio. Então a palavra de ordem agora é preservá-lo. Vale à pena sim investir em FII, apenas lembre-se que o investimento implica em assumir alguns riscos, bem semelhantes (e menores) aos riscos de se investir em imóveis. Estando ciente disso pode investir uma parte do seu patrimônio em FII. Uma carteira bem diversificada e com fundos mais conservadores é indicada para o seu perfil e certamente poderá contribuir, gerando uma renda complementar e relativamente estável.

■ É um investidor agressivo, gosta de especular no curto prazo. FII é uma boa opção?

Nesse caso, não. Quem é especulador deve buscar ativos com alta volatilidade e alta liquidez. Não é o caso dos FII. A volatilidade é baixa, bem menor do que das ações, opções e contratos futuros. A liquidez também não é muito grande. É possível especular no curto prazo e até fazer day trade com cotas de FII, mas não é a melhor classe de ativos para essa finalidade.

É isento de imposto de renda?

Investidores pessoas físicas são isentos do imposto de renda sobre os rendimentos, desde que o fundo cumpra condições que praticamente todos cumprem (ser listado em Bolsa e ter, no mínimo, 50 cotistas). Fora essas, caso algum cotista sozinho possua mais do que 10% das cotas de um fundo esse investidor perderá à isenção, mas isso não afeta os demais cotistas.

Já o ganho de capital, isto é, a venda de cotas com lucro, é tributada em 20% sobre o lucro líquido.

Quer aprender mais sobre os FIIs?

O professor Arthur Vieira de Moraes preparou um curso on-line que vai te deixar apto e seguro para investir em fundos imobiliários. São mais de 8 horas de conteúdo gravado em vídeo, com linguagem simples e didática, onde ele ensina teoria e prática para investir. Você vai entender a regulamentação dos fundos, para saber tudo o que pode e o que não pode ser feito, e também como funcionam os diferentes tipos de contrato de locação comercial.

Depois vai aprender sobre os segmentos do mercado imobiliário em que os FII investem (escritórios, shoppings, galpões etc.), para

entender as oportunidades e riscos de cada tipo de imóvel ou negócio imobiliário e quais são os mais indicados para você.

Nos últimos dois módulos, ele ensina como fazer para investir, como escolher os fundos e como montar e gerir a sua própria carteira de investimentos. Por fim, ensina (com exemplos práticos) como apurar, pagar e declarar o imposto de renda.

Viva de Renda com Fundos Imobiliários

Anterior Como montar e gerir sua carteira de FII Próxima

COMO MONTAR E GERIR SUA CARTEIRA DE FII

- Não existe o FII perfeito
- Analise e defina o que é aceitável para você
- Faça ajustes no preço ou na quantidade que pretende comprar

FII mais negociados no ano de 2016

Fundo	Valor	Volume Negociado (R\$)	Ret. 12m	Risco
FIATF11	1000	10.000.000,00	10,00	A
FIATF12	1000	10.000.000,00	10,00	A
FIATF13	1000	10.000.000,00	10,00	A
FIATF14	1000	10.000.000,00	10,00	A
FIATF15	1000	10.000.000,00	10,00	A
FIATF16	1000	10.000.000,00	10,00	A
FIATF17	1000	10.000.000,00	10,00	A
FIATF18	1000	10.000.000,00	10,00	A
FIATF19	1000	10.000.000,00	10,00	A
FIATF20	1000	10.000.000,00	10,00	A

Comece pelos maiores e mais líquidos
Leia o regulamento e os relatórios dos meses passados

Viva de renda com Fundos Imobiliários

Se você nunca fez um curso on-line antes, esse vale a pena. O aprendizado tende a ser maior do que em cursos presenciais, pois você estuda quando quiser e no ritmo que quiser. Pode parar, voltar a aula, rever uma explicação quantas vezes quiser. Se ficar com dúvida você a envia por escrito no próprio site do curso e o próprio professor te responderá.

Ao comprar o curso, você adquire direito a acessar o sistema por 12 meses. Nesse período pode assistir as aulas quantas vezes quiser e onde quiser, no computador, celular, tablet ou televisão (se for conectada na internet).

Será um investimento muito valioso para você. Milhares de pessoas fizeram esse curso e muitos escreveram agradecendo pelo aprendizado e dizendo que ficaram confiantes para investir.

Mesmo alunos que já investem e já têm algum conhecimento escrevem dizendo que passaram a compreender muito melhor o mercado e passaram a investir melhor.

E se você não gostar do conteúdo tem até sete dias após a compra para pedir o reembolso do valor pago. O InfoMoney devolve, sem burocracia.

Veja abaixo o que alguns alunos falaram sobre curso:

Aluno

ELISA ZAMPAR CIPOLLA ALVES - 04/01/2018 - 09:40:14

Comentário

Prezado Prof. Arthur, Já fiz uma aula presencial com você, e agora este curso online. Gostei demais do curso, da sua didática e da ampla informação que você apresenta no curso. Ele está bem completo e muito bem explicado. Parabéns pelos ótimos cursos!!

Aluno

Helio da Silva Araujo - 10/10/2017 - 10:23:30

Comentário

Arthur, muito obrigado por ter dedicado seu tempo para criar este curso.
Abs, Helio

Aluno

Simon Salama - 25/11/2017 - 14:23:25

Comentário

Caro Arthur V Moraes. Cheguei até aqui adorando a parte conceitual, muito útil para organizar o conhecimento até de quem já está familiarizado com os FIs.

Aluno

Cesar Augusto de Oliveira Queiroz Rosalino - 05/01/2018 - 15:19:43

Comentário

Caro Prof. Arthur, tudo bem? Primeiramente parabéns pelo curso, completo, com todas as informações detalhadas e ministrado com excelente didática. Finalizei os módulos em menos de um mês!!

Clique aqui para conhecer mais detalhes e comprar o curso.

E para se manter sempre atualizado e aprender cada vez mais, assista ao programa Fundos Imobiliários na InfoMoney TV. Uma vez por semana, o professor recebe especialistas para uma conversa descontraída mas cheia de conteúdo! O programa é

ao vivo, todas as sextas-feiras, às 15h40 (horário de Brasília). Os programas anteriores você pode ver [clikando aqui](#). Aproveite, esse conteúdo é totalmente gratuito!

A partir de agora você já entendeu melhor o que são os fundos imobiliários e deve ter percebido que vale a pena aprender um pouco mais e começar a investir. Pois então siga em frente! Faça como milhões de investidores no mundo todo e comece a montar uma carteira de fundos imobiliários. É bem simples e prático.

E conte comigo para te auxiliar!

Um abraço,



Prof. Arthur Vieira de Moraes

<https://www.facebook.com/arthurvmoraes>

Glossário

Quando começar a entrar mais a fundo nesse universo, verá que esse mercado tem seus jargões próprios, termos e siglas que existem para facilitar o dia-a-dia, mas que, no início, confundem quem é iniciante. Para ajudar no seu aprendizado, segue um glossário com 50 termos usuais no mercado de Fundos Imobiliários.

Absorção	Termo usado no mercado imobiliário para definir a quantidade de imóveis que foram ocupados em relação ao total de imóveis anteriormente vagos
Administrador	Instituição financeira responsável por administrar um fundo de investimento imobiliário, prestar contas aos cotistas e aos órgãos reguladores
AGE	Assembleia Geral Extraordinária. Reunião eventual para aprovação de temas importantes relacionados ao fundo
AGO	Assembleia Geral Ordinária. Reunião anual obrigatória onde são aprovadas as contas de um fundo e outros assuntos pertinentes
B3	Bolsa de Valores do Brasil, onde são negociadas as cotas dos FII. B3 - Brasil, Bolsa e Balcão

Book de ofertas	Relação de todas as ofertas de compra e de venda das cotas de um determinado fundo imobiliário. É por onde se consulta a cotação dos fundos
Cell Broker	Aplicativo para celular fornecido pelas corretoras que permite que um investidor envie ordens de compra e venda on-line, sem precisar falar com um atendente
Condomínio Logístico	Termo usado no mercado imobiliário. Condomínio de galpões utilizados por empresa para armazenagem e distribuição de produtos
Consultoria Imobiliária	Empresa do ramo imobiliário especializada em imóveis comerciais de alto padrão
Contrato Atípico	Contrato de locação comercial, geralmente de longo prazo, que não permite revisão no valor da locação e que prevê multa severa
Contrato Típico	Contrato de locação comercial, geralmente de médio prazo (5 anos), que permite revisão no valor da locação a cada três anos e prevê multa leve
Corretagem	Valor cobrado pelas corretoras de valores pela intermediação dos negócios com as cotas dos FII na B3
Cotista	É a pessoa física ou jurídica detentora de cotas de um fundo imobiliário

CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários. Título de renda fixa que tem lastro em contratos de locação ou contratos de financiamento imobiliário.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários. Autarquia Federal que regula, fiscaliza e pune os participantes do mercado financeiro (inclusive relacionados aos FII)
D+3	Sigla utilizada no mercado financeiro para definir três dias úteis após uma data. A liquidação física e financeira das operações com cotas de FII ocorrem em D+3
Data ex	Data que determina quais cotistas terão direito a receber os rendimentos daquele período (geralmente mensal)
Emolumentos	Valor cobrado pela B3 pelos serviços por ela prestados
Fato Relevante	Comunicado obrigatório em que o administrador do fundo divulga amplamente ao mercado a ocorrência de fato que possa influenciar as decisões dos investidores
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
FII de papel	Fundo imobiliário cujo patrimônio é majoritariamente investido em recebíveis imobiliários, que são títulos de renda fixa com lastro no mercado imobiliário (CRI, LCI, LIG etc)

FII de tijolo	Fundo imobiliário cujo patrimônio é majoritariamente investido em imóveis
FOF	sigla para fund of funds. O mesmo que fundo de fundos.
Fundos de Fundos	Fundo imobiliário cujo patrimônio é majoritariamente investido em cotas de outros fundos imobiliários
Galpão Logístico	Galpões utilizados por empresas para armazenagem e distribuição de produtos
Gestor	Terceiro contratado para fazer a gestão dos ativos de um fundo imobiliário. Nem sempre existe, a função pode ser exercida pelo administrador
Home Broker	Site ou programa de computador fornecido pelas corretoras que permite que um investidor envie ordens de compra e venda on-line, sem precisar falar com um atendente
Informe Mensal	Documento obrigatório no qual os administradores informam dados financeiros dos fundos imobiliários (disponíveis no site da CVM e da B3)
Informe Trimestral	Documento obrigatório no qual os administradores informam dados financeiros e qualitativos dos fundos imobiliários (disponíveis no site da CVM e da B3)
Lajes corporativas	Termo usado no mercado imobiliário para definir grandes escritórios de alto padrão

Laudo de Avaliação	Documento que define o valor atribuído aos imóveis e outros ativos pertencentes aos fundos. São elaborados por consultorias imobiliárias
LCI	Letra de Crédito Imobiliário. Título de renda fixa, emitido principalmente por bancos que fizeram empréstimos tendo como garantia ativos imobiliários
Liquidação Financeira	Transação de recursos após a realização de um negócio em bolsa. Momento em que o comprador paga e o vendedor recebe
Liquidação Física	Transação de ativos após a realização de um negócio em bolsa. Momento em que o comprador recebe ativos e o vendedor entrega ativos
Liquidez	No mercado financeiro é o termo utilizado para definir a troca de um ativo por dinheiro
Liquidez Alta	Facilidade de trocar um ativo por dinheiro (vender cotas de FII, por exemplo)
Liquidez Baixa	Dificuldade de trocar um ativo por dinheiro (vender cotas de FII, por exemplo)
Política de Investimento	Termo do regulamento que define a estratégia (renda ou venda) e em que tipo de empreendimento imobiliário um fundo pode investir

Pregão	Sessão diária de negociação de ativos (como cotas de FII) na Bolsa de Valores (B3). Ocorre todos os dias úteis do ano
Regulamento	Principal documento de um fundo, define todos os direitos, deveres e vedações dos participantes, além das taxas e outras regras.
Relatório gerencial	Relatório mensal elaborado pelo administrador do fundo com informações úteis aos cotistas (não é obrigatório)
Renda fixa	Tipo de investimento que prevê remuneração fixa e não condicionada a nenhum evento. Pode sofrer oscilação de preços, mas não da renda.
Renda variável	Tipo de investimento que prevê remuneração condicionada a ocorrência de lucro. Pode sofrer oscilação de preços e também da renda.
Rendimento	Valor em dinheiro distribuído por cada cota. O rendimento é a distribuição do lucro líquido entre os cotistas de um FII.
Taxa de administração	Taxa cobrada pelo administrador de um fundo imobiliário pelos serviços prestados
Taxa de disponibilidade	Quantidade de imóveis vagos em relação ao total de imóveis existentes
Taxa de performance	Taxa cobrada pelo gestor se e quando o resultado do fundo superar o resultado de uma referência

Taxa de vacância	Quantidade de imóveis vagos em relação ao total de imóveis existentes
Valor de mercado	Valor atual do fundo conforme o preço do último negócio com as cotas. Obtido pela multiplicação desse preço pelo número de cotas do fundo
Valor patrimonial	Valor do patrimônio líquido do fundo. Obtido pela soma dos ativos (imóveis, aplicações, caixa etc.) deduzido das obrigações (taxas, honorários, contas a pagar etc.)

