

TRIX EXPLICA

Aula 1

O QUE É E COMO FUNCIONA UM FUNDO IMOBILIÁRIO?

PARTE 1

O FII, **Fundo de Investimento Imobiliário** ou apenas **Fundo Imobiliário**, é uma espécie de condomínio de investidores que querem aplicar seus recursos em empreendimentos imobiliários.



COMO FUNCIONA

Os investidores fazem aplicações, o fundo junta os recursos de todos os investidores e compra empreendimentos imobiliários. Depois, os ganhos são divididos entre os participantes, na proporção em que cada um investiu.

Na prática, os investidores compram cotas a partir de **R\$ 100** para serem sócios de grandes empreendimentos imobiliários, seja para o desenvolvimento de projetos residenciais ou imóveis geradores de renda.



A RENDA DOS FII É...

NORMALMENTE MENSAL ✓

Ótimo para quem busca uma renda recorrente

FUNDOS IMOBILIÁRIOS SÃO UM TIPO DE RENDA VARIÁVEL

Não é possível definir quanto será o rendimento a cada período, porém a previsibilidade é maior que a maior parte dos ativos listados na Bolsa de Valores.

COMO É FEITA A ADMINISTRAÇÃO



ADMINISTRADOR DE VALORES MOBILIÁRIOS

Todo FII conta com essa figura, uma empresa regulamentada e supervisionada pela CVM que é a responsável por administrar o fundo, e que pode delegar algumas funções para gestores de recursos especializados.

HÁ DOIS TIPOS DE GESTÃO:

GESTÃO PASSIVA

O objetivo é administrar e zelar por um determinado imóvel ou um conjunto específico de imóveis.

GESTÃO ATIVA

Engloba possíveis compras, vendas, novas emissões e crescimento do fundo, com o objetivo de diminuir o risco, aumentar a diversificação e maximizar o retorno dos cotistas ao longo do tempo.

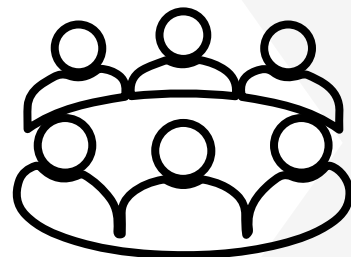


AUDITOR EXTERNO INDEPENDENTE

É quem audita as informações financeiras e contábeis, para garantir que os recursos estão sendo utilizados de acordo com o regulamento do fundo.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)

Fiscaliza todos os fundos e seus administradores.



COMO ESCOLHER

HÁ MAIS DE 300 FUNDOS LISTADOS NA BOLSA E A ESCOLHA DEPENDE DO SEU PERFIL E DE SEUS OBJETIVOS.

Critérios de decisão:

- Tamanho do fundo
- Liquidez no mercado secundário*
- Segmento de atuação
- Perfil de risco dos inquilinos
- Localização dos imóveis
- Relação investimento realizado x dividendo recebido
- Experiência da Gestora
- Relevância do fundo
- **Diversificação**

*Volume de transações de compra e venda das cotas do fundo realizadas na Bolsa de Valores no dia: quanto maior esse número, mais cotas é possível comprar ou vender naquela data. Para mais detalhes, consulte o glossário em nosso site.

O ideal é diversificar, formando uma carteira com diferentes estratégias e segmentos. Dessa forma, com uma quantidade consideravelmente baixa de recursos, você fica exposto a dezenas de empreendimentos e imóveis de diferentes setores.

DIVERSIFICAÇÃO



TIPOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS



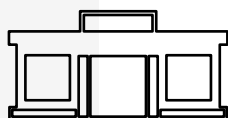
FUNDOS DE PAPEL

Investem em papéis de dívida que financiam o setor imobiliário, como os fundos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).



FUNDOS DE FUNDOS

Compram participações de outros fundos imobiliários, uma boa escolha para o investidor que quer delegar a tarefa de comprar e monitorar para um gestor especializado.



FUNDOS DE TIJOLO

- **Fundos de desenvolvimento:** neles, assume-se o risco do desenvolvimento imobiliário, e os ganhos são apurados a partir de projetos que serão desenvolvidos e construídos.

- **Fundos de renda:** são comprados imóveis prontos e locados, apurando seus lucros a partir das receitas provenientes dos contratos de locação.