TRIX EXPLICA

Aula 1

O QUE É E COMO FUNCIONA UM FUNDO IMOBILIÁRIO?

PARTE 2

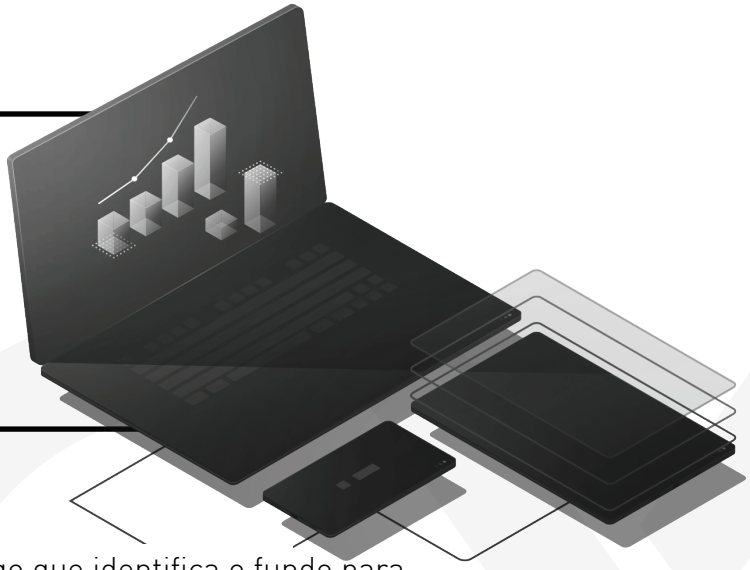
COMO COMPRAR FUNDOS IMOBILIÁRIOS

OFERTA PRIMÁRIA
É quando o gestor está constituindo o fundo ou captando novos recursos para a aquisição de novos imóveis. Para fazer isso o fundo precisa emitir novas cotas que serão compradas pelos investidores que querem fazer parte do fundo.

MERCADO SECUNDÁRIO
Nesse caso, o fundo não está emitindo novas cotas, então para o investidor entrar no fundo ele precisa comprar cotas de outro investidor que queira vender essas cotas. É quando se compra cotas do fundo na Bolsa de Valores. Você precisa ter uma conta aberta em uma corretora e colocar uma ordem de compra através do seu home broker.

WWW.TRX.COM.BR

No site da TRX, acesse a opção "Invista Já" e confira o vídeo que explica em detalhes como fazer seu investimento!



TICKER
É preciso saber o ticker do fundo, que é o código que identifica o fundo para negociação.
Ticker da TRX: TRXF11

SEMPRE VERIFIQUE AS TAXAS
Confira com a sua corretora quais as taxas cobradas para comprar ou vender cotas, lembrando que existem corretoras que zeraram esse custo de corretagem para fundos imobiliários.

trx

ANALISANDO O FUNDO ESCOLHIDO

FONTES DE ANÁLISE:

- Casas de research
- Relatórios
- Analistas

O QUE ANALISAR:

- Qualidade da gestora
- Existência e qualidade do Relatório Gerencial
- Existência e qualidade do site de relacionamento com investidores do fundo
- Qualidade dos imóveis
- Tamanho do fundo
- Liquidez no mercado secundário
- Indicadores como DY e P/VP
- **DY: dividend yield**

LEMBRE DESSE TERMO, ELE É MUITO USADO POR INVESTIDORES DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS!

COMO FUNCIONA A RENDA MENSAL E O LUCRO DISTRIBUÍDO

Todo mês, os gestores calculam o lucro obtido com a operação imobiliária. Em fundos de tijolos para renda, é o resultado das receitas provenientes da locação dos imóveis menos as despesas financeiras e operacionais do fundo. O resultado é distribuído na forma de dividendo todo mês para os seus cotistas.

RECEITA DA LOCAÇÃO − **DESPESAS** = **LUCRO DIVIDIDO PARA OS COTISTAS**

PARA TER O DIVIDENDO ISENTO DE TRIBUTAÇÃO:

- O fundo precisa ser listado na bolsa
- Contar com mais de 50 cotistas
- O investidor pode ter no máximo 10% do fundo

trx

SAINDO DO INVESTIMENTO OU GERANDO LIQUIDEZ

O fundo imobiliário é listado na bolsa, por isso tem negociações diárias das suas cotas. Quanto mais líquido for, ou seja, quanto mais negociar no mercado secundário, mais fácil vai ser o processo de venda das suas cotas. A liquidez no mercado secundário nada mais é do que a quantidade de cotas vendidas e compradas naquele dia pelos investidores que entraram e que saíram do fundo.

Geralmente os fundos são fracionados em cotas de R$ 100, portanto no caso de você precisar de liquidez, você não precisa se desfazer da totalidade do seu investimento, só da parcela necessária.

A forma de sair é a mesma que entrou, o investidor coloca a ordem de venda através do seu Home Broker, e espera por compradores interessados. Lembrando que em fundos com boa liquidez, isso é algo que ocorre o tempo todo.

ORDEM DE VENDA DAS COTAS — **COMPRADORES INTERESSADOS** — **DINHEIRO DO VALOR DAS COTAS NA SUA CONTA**

TRIBUTAÇÃO
Diferente do dividendo mensal, que é isento, no caso de venda de suas cotas por um preço maior do que você comprou, esse resultado é tributado em 20%.

LEMBRETE

Como o investimento em Fundos Imobiliários se trata de renda variável, suas cotas podem se valorizar ou se desvalorizar em função da gestão do fundo, dos resultados apurados, ou do momento da economia. A variação das cotas na bolsa não tem necessariamente relação com a valorização ou desvalorização dos imóveis, sendo importante destacar que, em última instância, o investimento estará sempre ancorado ou baseado em tijolo. Por se tratar de renda variável, esse tipo de investimento não conta com a cobertura do Fundo Garantidor de Crédito, o FGC.