

[Anterior](#)
Estratégias de Investimento dos Fundos Imobiliários[Próximo](#)
Ferramentas para Análise dos Fundos Imobiliários

Como Escolher Fundos Imobiliários Para Investir



Concluída

Avalie esta aula:



Antes de aprender como escolher seus fundos imobiliários para investir, é fundamental ter em mente a importância da diversificação, justamente para mitigar os riscos existentes no mercado e em ativos específicos.

Por essa razão, uma carteira ideal precisa ter, *pelo menos*, 8 fundos imobiliários de setores diferentes.

Na minha opinião, existem 4 setores que não podem faltar na sua carteira:

- Lajes Corporativas
- Logística
- Shopping Centers
- Ativos Financeiros

Como os fundos híbridos, tais como o KNRI11 ou BRCR11, também investem nestes setores, eles também são ótimas alternativas para sua carteira.

Isso não significa que os demais setores não são importantes, mas estes são os meus preferidos. Após a montagem da carteira inicial, nada impede que você invista em FII's de outros setores.

Entendido isso, vamos dar uma olhada agora nos parâmetros que eu utilizo para escolher meus fundos imobiliários.

Qualidade dos imóveis (localização, reputação do gestor e qualidade construtiva)

[Anterior](#)
[Estratégias de Investimento dos Fundos Imobiliários](#)[Próximo](#)
[Ferramentas para Análise dos Fundos Imobiliários](#)

A **reputação do gestor** vem logo em seguida. É de suma importância a qualidade do gestor, pois é ele o responsável pela estratégia de investimentos imobiliários do fundo. Então, toda a experiência e o conhecimento técnico do gestor deverão ser levados em consideração ao avaliar um fundo de investimento imobiliário.

Bons exemplos: Kinea, Credit Suisse...

Por último, mas não menos relevante, tem-se a **qualidade construtiva** do empreendimento. O ativo imobiliário, logicamente, possui materiais que fazem sua composição, ou seja, a sua construção física. Assim sendo, é de grande valia saber quais materiais utilizados e quais características que eles oferecem ao empreendimento que o tornam mais atrativos para os locatários e possíveis compradores.

Rendimentos constantes + Dividend Yield

Neste passo, vamos selecionar apenas os fundos imobiliários que têm distribuído rendimentos constantes, pelo menos nos últimos 12 meses.

O *dividend yield* representa o retorno mensal que este FII vai pagar, em rendimentos, em relação ao preço de mercado da cota. Por isso, neste passo, vamos excluir os fundos imobiliários, cujo *dividend yield* esteja abaixo da taxa Selic.

Vacância (Física e Financeira)

Um passo que deve ser adicionado a nossa estratégia é a análise de vacância dos fundos imobiliários. Quando parte de um imóvel fica vago, a sua capacidade de geração de renda diminui e impacta nos rendimentos distribuídos aos cotistas.

Isso é a **vacância física**, ou seja, é relacionada à espaços vagos, dada em porcentagem de metros quadrados vagos em relação aos metros quadrados totais disponíveis para locação ou área bruta locável (ABL).

Já a **vacância financeira** diz sobre o quanto, financeiramente, um imóvel está vago, perante sua capacidade de aluguel potencial.

Se, por exemplo, a receita potencial de um imóvel é R\$ 100.000,00 e, devido a espaços vagos ou inadimplência de algum locatário, o empreendimento está recebendo R\$ 70.000,00, então, a vacância financeira é de R\$ 30.000,00 ou $(R\$ 100.000,00 - R\$ 70.000,00)$ e, por isso, a relação, em porcentagem, da vacância financeira é 30%, isto é, $R\$ 30.000,00 / R\$ 100.000,00$.

Concentração

- Quantidade de Ativos
- Quantidade de locatários
- Regiões diversificadas

Exemplo (dados de NOV/2019):

- KNRI11 (híbrido): 18 ativos em 3 estados - vários locatários
- BBPO11 (Agências BB): 64 ativos em 14 estados - 1 locatário (BB)
- MALL11 (Malls Brasil Plural), em agosto/2019: 1 ativo - vários locatários
- XPCM11 (Corporate Macaé): 1 ativo - 1 locatário (sairá em 2020)

Taxas de administração e performance

Variam bastante, a depender dos níveis de custos e de complexidade de administração dos ativos. Verificar se estão compatíveis com outros fundos do mesmo setor.

Lajes corporativas e shopping centers exigem muito mais da administração, em comparação a galpões logísticos e, principalmente, a fundos de recebíveis imobiliários.


Ágio/Deságio sobre valor patrimonial

Antes de mais nada vamos entender os conceitos de Preço e de Valor Patrimonial. Preço é o valor negociado da cota do fundo imobiliário na bolsa de valores. Já o Valor Patrimonial é o valor do patrimônio líquido do fundo imobiliário dividido pela quantidade de cotas que este fundo imobiliário possui.


Este índice, em geral, vai de 0,7x a 1,5x, sendo que, se este índice estiver acima de 1,0x, significa que o preço de mercado da cota é maior que o preço patrimonial da cota, sendo que o fundo imobiliário em questão está negociando com um prêmio no mercado.

Caso contrário, se o valor de mercado da cota for menor que o valor patrimonial da cota, ou seja, o índice é menor que 1,0x, então, o fundo imobiliário em questão é negociado a um desconto no mercado.

COMO ANALISAR FUNDOS IMOBILIÁRIOS ANTES DE INVESTIR 📈🏠💰 - YouTube

 [YouTube](#)

CARTEIRA IDEAL PARA INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS - YouTube

 [YouTube](#)

54 Comentários

H

Escreva seu comentário

[Mais recentes](#) [Mais antigos](#) [Mais votados](#) [Meus comentários](#)

S

H

Escreva seu comentário

S

H

Escreva seu comentário

M

H

Escreva seu comentário

D

S

Sabrina A.
É descontado direto da fonte
Gostei · Responder · 30/11/2020

H

Escreva seu comentário

M

H

Escreva seu comentário

H

Escreva seu comentário

L



Quero Ficar Rico · Produtor

@Leiziara S.

Falei sobre isso em várias lives. Assista às gravações 😊

Gostei · Responder · 09/08/2020

H

Escreva seu comentário

G



Quero Ficar Rico · Produtor

@GEAN S.


Falei sobre isso em algumas lives. Assista às gravações 😊

Gostei · Responder · 09/08/2020

H

Escreva seu comentário

L



Quero Ficar Rico · Produtor

@Leila B.


Sinceramente falando, evite-os. Mas são bem raros.

Gostei · Responder · 09/08/2020

H

Escreva seu comentário

j



Quero Ficar Rico · Produtor

@JULIANA M.


Eu gosto muito dele 😊

Gostei (2) · Responder · 09/08/2020

H

Escreva seu comentário

j



Quero Ficar Rico · Produtor

@JEFFERSON B.

Recomendo algumas ferramentas na próxima aula.

Gostei · Responder · 20/05/2020

H

Escreva seu comentário



Anterior
Estratégias de Investimento dos Fundos Imobiliários

Ferramentas para Análise dos Fundos Imobiliários

Próximo



Gostei (1) · Responder · 20/05/2020

H

Escreva seu comentário

CARREGAR MAIS