

COMO MAPEAR OS MELHORES FUNDOS IMOBILIÁRIOS



Tudo Que Você Precisa Saber Para Escolher O Melhor Fundo Imobiliário

Você entende que investir em Fundos Imobiliários é uma alternativa superior ao investimento tradicional em imóveis, ao levar em consideração questões como diversificação de risco, liquidez, gestão dos ativos e a facilidade de investir.



A pergunta que fica agora é como escolher o Fundo Imobiliário ideal para você? Neste material, trazemos o guia definitivo para seleção de FIIs utilizando os 10 indicadores mais importantes para filtrar as alternativas disponíveis no mercado.

Escolher o Fundo Imobiliário mais adequado para se investir no momento atual é um processo que envolve pesquisa e coleta de dados. Para facilitar a sua vida, trazemos um site que levanta tudo que você precisa saber para fazer a comparação entre os fundos e te ajudar em sua escolha. Este site é o [FundsExplorer.com.br](https://fundsexplorer.com.br). Agora que você já sabe onde procurar mais informações sobre cada fundo, vamos explorar os critérios de pesquisa.

Taxa de Vacância

O primeiro indicador que você precisa conhecer é a taxa de vacância, ou seja, o quanto do potencial total de aluguel dos imóveis do fundo está deixando de ser utilizado. Por exemplo, se o fundo possui 1.000 m² e tem uma sala de 100 m² desalugada, quer dizer que ele tem uma taxa de vacância de 10%.

A taxa de vacância é encontrada dividindo o espaço vago pela área bruta locável, nesse caso $100 / 1000 = 10\%$.



A vacância é um dos pontos mais importantes a se observar em um FII. Uma taxa baixa significa que existem mais inquilinos pagando aluguel, portanto mais rentabilidade para os cotistas desse fundo. A taxa baixa ainda pode ser um indicativo de boa gestão e localização, já que imóveis que têm essas características dificilmente possuem uma alta taxa de vacância.

Apesar de ser importante você se atentar a taxa de vacância atual do fundo, é imprescindível checar seu histórico ao longo do tempo. Pode ser que o presente seja um ponto fora da curva em relação ao passado, portanto é interessante observar a média pelo menos dos últimos 12 meses.

No site Funds Explorer você pode encontrar a vacância do fundo procurando no menu superior pela ferramenta “Ranking de FIIs”. Você acessará uma tabela com

vários dados e métricas referentes aos FIIs, incluindo uma coluna se referindo exclusivamente a vacância física dos imóveis. Veja abaixo o passo a passo:

Ranking de FIIs

Todos setores (9) ▾

16 selecionadas ▾

RENTAB. ACUMULADA ⓘ	VPA ⓘ	P/VPA ⓘ	DY PATRIMONIAL ⓘ	VARIAÇÃO PATRIMONIAL ⓘ	RENTAB. PATR. NO PERÍODO ⓘ	RENTAB. PATR. ACUMULADA ⓘ	VACÂNCIA FÍSICA ⓘ	QUANTIDADE ATIVOS ⓘ
-19,86%	R\$ 85,38	0,89	0,22%	0,20%	0,42%	3,19%	2,80%	1
9,69%	R\$ 101,41	1,05	0,86%	-0,17%	0,68%	2,54%	N/A	0
-28,29%	R\$ 1.994,57	0,59	N/A	N/A	N/A	N/A	71,19%	1
8,37%	R\$ 102,54	1,23	0,36%	0,00%	0,36%	14,17%	0,00%	7

Dividend Yield

O segundo indicador para se atentar é o Dividend Yield. Essa é a relação percentual entre o que você investe e o que você recebe desse investimento. Por exemplo, neste mês a cota do fundo X está valendo R\$100. Nesse mesmo mês, o fundo pagou para o cotista R\$1 por cota. Isso quer dizer que o Dividend Yield esse mês foi de $1/100 = 1\%$.

Simplificando ainda mais, o Dividend Yield (ou DY) é o quanto você recebe de aluguel sobre o quanto você paga para virar cotistas do fundo. É interessante considerar o DY acumulado do ano, pois assim você terá uma noção melhor da estabilidade de performance do fundo, eliminando a possibilidade de você estar levando em consideração um único momento em que o fundo pagou bem.

Para saber o DY acumulado do ano, você deve considerar todos os rendimentos pagos por uma cota ao longo desse ano e divide por sua cotação atual. Imagine que o preço da cota de um fundo seja R\$100 e que ele sempre pagou R\$1 por mês de

dividendos. 12 meses vezes R\$1 por mês = a R\$12 no ano, que dividido por 100 dará 12% de Dividend Yield acumulado ao longo do ano. Você também pode consultar o DY acumulado dos últimos 12 meses no “Ranking de FIIs” do Funds Explorer – procure pela coluna “DY (12M) Acumulado” na tabela:

Ranking de FIIs

Todos setores (9) ▾

16 selecionadas ▾

PREÇO ATUAL ⓘ	LIQUIDEZ DIÁRIA ⓘ	DIVIDENDO ⓘ	DIVIDEND YIELD ⓘ	DY (12M) ACUMULADO ⓘ ▾	DY (12M) MÉDIA ⓘ	DY ANO ⓘ	RENTAB. ACUMULADA ⓘ	VPA ⓘ
R\$ 88,35	2178.0	R\$ 0,47	0,53%	6,30%	0,52%	5,47%	-13,61%	R\$ 96,35
R\$ 146,25	10026.0	R\$ 0,71	0,50%	6,29%	0,52%	4,91%	7,00%	R\$ 124,61
R\$ 100,80	39281.0	R\$ 0,52	0,52%	6,12%	0,51%	5,17%	-9,36%	R\$ 104,88
R\$ 86,50	41377.0	R\$ 0,45	0,49%	6,08%	0,51%	3,97%	-11,49%	R\$ 106,21





P/VPA

O terceiro indicador é o P/VPA. P é o preço da cota do fundo hoje, enquanto VPA é o Valor Patrimonial por Ação. Apesar de tratarmos as partículas do Fundo Imobiliário como cotas e não ações, essa métrica provinda do mercado acionário também desempenha sua função no mercado de FIIs. P/VPA representa o quão mais caro ou mais barato estão sendo negociadas as cotas de determinado fundo na bolsa em relação ao valor de seu patrimônio físico.

Existe o valor do patrimônio precificado pelo mercado (preço das cotas multiplicado pelo número de cotas emitidas) e existe o valor do patrimônio avaliado (valor de todos os imóveis físicos do fundo). O valor da cotação atual (P), é facilmente encontrado. Basta abrir o Home Broker e consultar o preço do fundo. Agora para calcular o VPA, é necessário dividir o patrimônio avaliado pelo número de cotas.

Felizmente, você também pode encontrar a quantidade de cotas emitidas através do Funds Explorer. Ao clicar no fundo desejado, procure por “Informações Básicas”:

Inf. Básicas do XPCIII

 RAZÃO SOCIAL XP CREDITO IMOBILIÁRIO - FDO INV IMOB	 CNPJ 28.516.301/0001-91
 DATA DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO N/A	 PÚBLICO-ALVO Investidores em Geral
 COTAS EMITIDAS 1.000.000	 MANDATO Híbrido

**Exemplo
meramente
ilustrativo.**

**Isso não é uma
recomendação!**

Imagine que o fundo que está sendo negociado a R\$120 e o mesmo possui um valor patrimonial avaliado em R\$75 milhões, ou seja, todos os imóveis somados desse fundo valem R\$75 milhões. Considere ainda que esse fundo emitiu até hoje 500.000 cotas. Então para achar o VPA é só dividir o valor patrimonial pelo número de cotas, ou seja $75.000.000 / 500.000 = R\150 por cota. Notamos que esse fundo está barato, já que seu valor é de R\$150 e pode ser comprado na bolsa por R\$120.

Para ver se um fundo está sendo comprado com desconto ou não, basta calcular o P/VPA. Neste exemplo, $120 \div 150 = 0,8$. Quando o número for < 1 , significa que temos uma subvalorização da cota em relação a sua avaliação. Agora se o P/VPA for > 1 , trata-se de uma supervalorização da cota em relação a sua avaliação. No site Funds Explorer, na janela de Ranking de Fundos, você já encontra uma coluna de P/VPA calculada para comparar facilmente com outros fundos.

Disclaimer:

Normalmente, cotas negociadas abaixo de seu valor avaliado podem representar oportunidade, mas também podem indicar que o fundo está com graves problemas – tanto pontuais como estruturais. Assim como P/VPA > 1 pode representar uma compra mais cara, pode também indicar uma precificação futura do mercado com a expectativa de que os gestores irão comprar novos

imóveis, consequentemente adquirindo novos inquilinos que pagarão mais aluguel – eventualmente aumentando a rentabilidade do fundo. Ainda sobre a precificação do patrimônio, esse é feito uma vez ao ano. Ou seja, quando você utilizar este indicador para selecionar o seu fundo, pode ser que o dado já não esteja atualizado. Sendo assim, é prudente utilizar outros indicadores conjuntamente com o P/VPA para guiar a sua seleção.



Liquidez

O quarto indicador para nos atentarmos ao selecionar um Fundo Imobiliário é a liquidez, ou seja, o quão fácil é para o investidor vender suas cotas para outros investidores. A liquidez pode ser avaliada simplesmente pelo número de cotas disponíveis no mercado, afinal quanto mais pessoas estiverem negociando as cotas de um fundo, mais fácil é para o investidor se desfazer delas.

No Funds Explorer, na janela “Ranking de FIIs”, você pode consultar a coluna “Volume”, que é justamente a quantidade de cotas que são negociadas em cada FII. Veja abaixo a coluna em destaque:

Ranking de FIIs

Todos setores (9) ▾

16 selecionadas ▾

PREÇO ATUAL ⓘ	LIQUIDEZ DIÁRIA ⓘ	DIVIDENDO ⓘ	DIVIDEND YIELD ⓘ	DY (12M) ACUMULADO ⓘ ▾	DY (12M) MÉDIA ⓘ	DY ANO ⓘ	RENTAB. ACUMULADA ⓘ	VPA ⓘ
R\$ 88,35	2178.0	R\$ 0,47	0,53%	6,30%	0,52%	5,47%	-13,61%	R\$ 96,35
R\$ 146,25	10026.0	R\$ 0,71	0,50%	6,29%	0,52%	4,91%	7,00%	R\$ 124,61
R\$ 100,80	39281.0	R\$ 0,52	0,52%	6,12%	0,51%	5,17%	-9,36%	R\$ 104,88
R\$ 86,50	41377.0	R\$ 0,45	0,49%	6,08%	0,51%	3,97%	-11,49%	R\$ 106,21

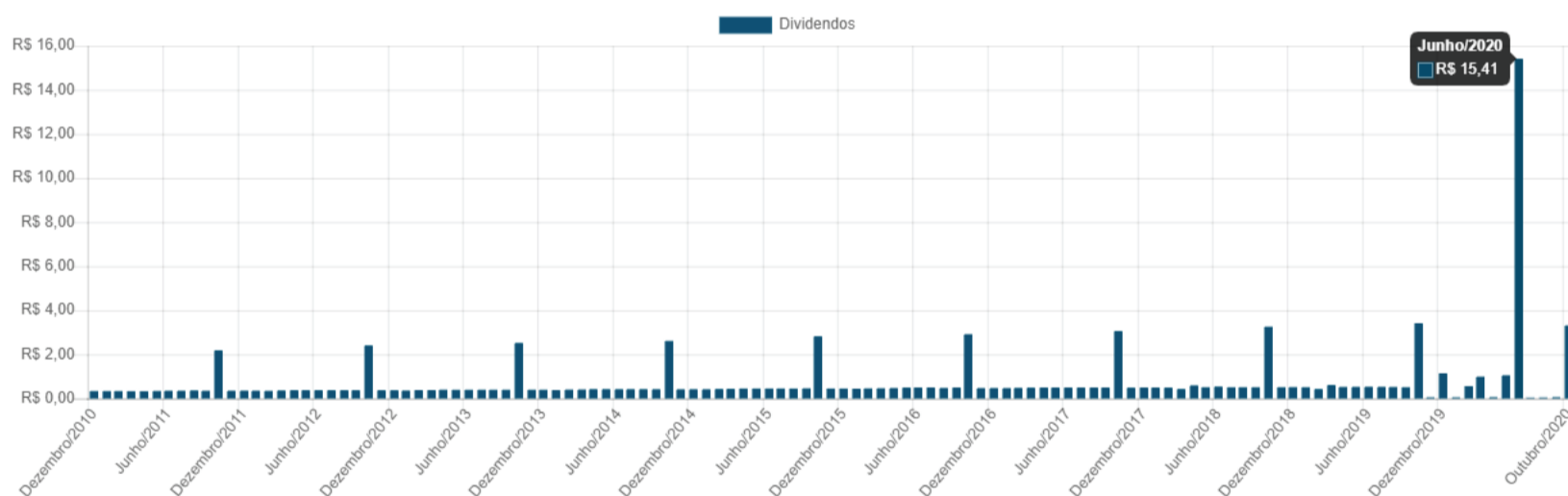
Diversificação

O quinto indicador é a diversificação do fundo. Quanto mais imóveis um fundo tem, mais diversificado ele é e menores são os riscos de inadimplência e de possíveis problemas regionais que possam vir a prejudicar a atratividade do fundo. No Funds Explorer você pode conferir esse indicador na janela “Ranking de FIIs” na coluna “Quantidade de Ativos”.

Renda Recorrente

Uma boa pergunta a se fazer é se o fundo paga valores consistentes ao longo do tempo. No Funds Explorer, acessando o Fundo Imobiliário em questão, você encontrará uma sessão intitulada “Dividendos”, que apresentará um histórico de pagamento desse fundo para seus cotistas referente aos últimos 12 meses. É importante considerar a distribuição de dividendos mês a mês e se esse valor oscila ou se é entregue com consistência, afim de filtrar fundos que tenham remunerado o investidor apenas esporadicamente, como segue o exemplo ilustrado:

Proventos	Último	3 meses	6 meses	12 meses	Desde o IPO
Retorno por cota	RS 3,3160	RS 3,4207	RS 19,9255	RS 22,7867	RS 90,9343
Em relação ao valor de cota atual	4,75%	4,90%	28,55%	32,65%	130,30%



É interessante sempre usar esse indicador em conjunto com outros, pois pode acontecer de um determinado fundo emitir mais cotas e distribuí-las aos seus cotistas. Supomos que você tenha 4 cotas do fundo XYZ e o fundo emitiu novas cotas, distribuindo 1 nova cota para cada 4 cotas existentes. Nesse caso, você ficaria com 5 cotas do fundo XYZ. Isso não quer dizer que você ganha ou perde dinheiro, afinal, essas novas cotas foram distribuídas com a intenção de reduzir o preço da cota do FII e também de aumentar sua liquidez.

No exemplo do fundo XYZ, o gráfico de renda mostraria uma queda no pagamento dos dividendos – o que é verdade se você considerar o preço que está sendo pago de dividendos por uma cota – só que como todo mundo ganhou mais cotas, no final das contas tudo fica igual. Sendo assim, quando você perceber uma queda na renda entregue por esse fundo, é interessante acompanhar se o Dividend Yield também reduziu ou se manteve. Por mais esse motivo ressaltamos a importância de entender todos os indicadores e usa-los de modo que se complementam no momento em que você estiver fazendo a sua seleção de Fundos Imobiliários.

Relação com os Investidores

É importante observar se a divulgação dos relatórios gerenciais é feita de forma consistente, se eles são claros e objetivos, se os gestores avisam os cotistas sobre o que tem acontecido nos imóveis e o que eles têm feito a respeito. Se isso tudo tem sido feito, é sinal que o fundo possui uma boa gestão.

No Funds Explorer, na janela de informações sobre o fundo pesquisado, existe uma sessão chamada “Comunicados”, em que estão anexados todos os relatórios mais recentes divulgados pelo gestor do fundo, além de avisos e informações relevantes aos cotistas, como ilustrado abaixo:

Comunicados do XPCIII

Aviso aos Cotistas - Estruturado - 30/10/2020



Aviso aos Cotistas - Estruturado - 30/10/2020



Relatórios - 30/09/2020



Informes Periódicos - 09/2020



Aviso aos Cotistas - Estruturado - 30/09/2020



Renda Média Anual > Títulos Públicos

Fundos Imobiliários são investimentos de renda variável, ou seja, eles apresentam um risco maior que investimentos de renda fixa. Sendo assim, não faria tanto sentido escolher um fundo que historicamente tem preformado pior do que investimentos mais seguros da renda fixa.

Para calcular a performance do fundo em relação a outros investimentos de renda fixa, o investidor deve considerar a valorização que as cotas tiveram no período de tempo que levado em consideração e adicionar os rendimentos distribuídos aos cotistas do fundo.

De forma simples, basta pegar a porcentagem de valorização dessas cotas e somar ao Dividend Yield deste mesmo período. Por exemplo, no dia 1 de janeiro de 2020 você investiu R\$100 em uma cota de um fundo que te paga R\$1 todos os meses. Depois de 12 meses, sabemos que o Dividend Yield é de 12% ao ano.

Supondo que até dia 1 de janeiro de 2021 a cota tenha se valorizado 10%, ou seja, passou a valer R\$110. Então você soma os 12% de DY aos 10% da valorização da cota, o que te dá um rendimento real de 22%.

Essa conta está perfeita caso você sempre retire o dinheiro que o fundo está te pagando e use ele para consumo ou despesas pessoais. Agora se você usar esses rendimentos pra comprar novas cotas desse mesmo fundo, a sua rentabilidade vai ser ainda maior por causa do efeito dos juros compostos.

Performance > iFix

Afinal, você sabe o que é o iFix? Trata-se de um índice que reproduz a média ponderada de 83 fundos imobiliários negociados na bolsa. Os pesos que cada um desses fundos tem está principalmente relacionado ao seu patrimônio e a sua liquidez. E com certeza você vai querer escolher um fundo que está preformando melhor que a média, certo?

Para saber se determinado FII está preformando melhor que o iFix, você pode recorrer ao site da B3, acessar a ferramenta de “Cotações”, pesquisar pelo Fundo Imobiliário desejado e sobrepor a curva do iFix sobre o gráfico de cotação do fundo para comparar visualmente a performance do fundo com seu benchmark. Veja a ilustração abaixo comparando XPSF11 com índice dos FIIs:



Exemplo meramente ilustrativo. Isso não é uma recomendação!

Quanto Preciso Ter Para Viver de Renda

A quantia necessária para se viver de renda é muito relativa. Para alguns, R\$ 10 mil por mês é o suficiente, para outros, R\$ 20 mil é pouco. O seu potencial para gerar renda passiva depende muito de quanto capital você está disposto a investir e quanto risco está disposto a assumir. Veja abaixo as simulações de renda mensal:

- Risco		Rentabilidade Mensal					+ Risco	R\$ Investido
0,4%	0,5%	0,6%	0,7%	0,8%	0,9%	1,0%		
R\$ 40.000 por mês	R\$ 50.000 por mês	R\$ 60.000 por mês	R\$ 70.000 por mês	R\$ 80.000 por mês	R\$ 90.000 por mês	R\$ 100.000 por mês	10 mm	
R\$ 20.000 por mês	R\$ 25.000 por mês	R\$ 30.000 por mês	R\$ 35.000 por mês	R\$ 40.000 por mês	R\$ 45.000 por mês	R\$ 50.000 por mês	5 mm	
R\$ 4.000 por mês	R\$ 5.000 por mês	R\$ 6.000 por mês	R\$ 7.000 por mês	R\$ 8.000 por mês	R\$ 9.000 por mês	R\$ 10.000 por mês	1 mm	
R\$ 2.000 por mês	R\$ 2.500 por mês	R\$ 3.000 por mês	R\$ 3.500 por mês	R\$ 4.000 por mês	R\$ 4.500 por mês	R\$ 5.000 por mês	500 k	
R\$ 1.200 por mês	R\$ 1.500 por mês	R\$ 1.800 por mês	R\$ 2.100 por mês	R\$ 2.400 por mês	R\$ 2.700 por mês	R\$ 3.000 por mês	300 k	

Está pronto para começar a por o dinheiro para trabalhar por você? O primeiro passo para Viver de Renda definitivamente é investir em Fundos Imobiliários. Clique no botão abaixo para descobrir como começar com o pé direito:

INVESTIR NOS MELHORES FIIs