



**CENTRO UNIVERSITÁRIO FAMETRO
CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

LUCAS RODRIGUES DIAS

REBECA REIS SENA

**ANÁLISE DA COMPARAÇÃO
DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE
PAPEL**

**FORTALEZA
2022**

LUCAS RODRIGUES DIAS

REBECA REIS SENA

ANÁLISE DA COMPARAÇÃO DE
FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL

Artigo TCC apresentado ao curso de Bacharel em Contabilidade do Centro Universitário Unifametro – UNIFAMETRO – como requisito para a obtenção do grau de bacharel, sob a orientação da prof. Me Mário José Maia Leitão.

FORTALEZA
2022

LUCAS RODRIGUES DIAS

REBECA REIS SENA

ANÁLISE DA COMPARAÇÃO
DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE
PAPEL

Artigo TCC apresentado ao curso de Bacharel em Contabilidade do Centro Universitário Unifametro – UNIFAMETRO – como requisito para a obtenção do grau de bacharel, sob a orientação da prof. Me Mário José Maia Leitão.

BANCA EXAMINADORA

Profº.Me Mario José Maia Leitão
Orientador – Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza

Profº. Esp David Dos Santos Silva
Membro - Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza

Profº.Esp Oliver Cunha Sampaio Filho
Membro - Faculdade Metropolitana da Grande Fortaleza

AGRADECIMENTOS

A Deus pelo dom da vida, pela ajuda e proteção, pela Sua força e presença constante, e por me guiar à conclusão de mais uma preciosa etapa de minha vida. E dedico aos meus pais e faço de minha conquista o instrumento de gratidão e reconhecimento por tudo quanto eu recebi de vocês.

Ao professor Mário Leitão, que com sua dedicação e cuidado de mestre, orientou-me na produção deste trabalho.

A imaginação é mais importante que o conhecimento.

Albert Einstein

COMO REALIZAR UMA ANÁLISE DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL PARA QUEM QUER SE TORNAR UM INVESTIDOR.

Lucas Rodrigues Dias¹

Rebeca Reis Sena²

RESUMO

O trabalho apresentará uma análise na comparação de fundos imobiliários de papel tendo em vista a dificuldade de encontrar pontos para complementar a escolha na hora de realizar investimentos nesse meio. Sabemos que esse ambiente é bem complexo e possui alguns elementos como: o ambiente em que são realizadas as negociações; o que compõe cada um desses fundos; índices comparativos e outros. Pensando nisso iremos explicar uma visão que fará com que o leitor se sinta mais preparado em conhecimento para realizar seus próprios aportes pois nada que iremos falar é uma regra já que estamos falando de investimento variável e não de investimento fixo. Traremos assuntos sobre o que são as corretoras. Os tipos de fundos CRI e LCI Dividend Yield e IFIX! Isso para que complemente uma decisão na hora de escolher o fundo que será realizado o investimento.

Palavras-chave: Análise de fundo imobiliário de Papel – Comparação - Investimento – Risco.

ABSTRACT

The work will present an analysis in the comparison of paper real estate funds in view of the difficulty of finding points to complement the choice when making investments in this environment. We know that this environment is quite complex and has some elements such as: the environment in which negotiations are carried out; what makes up each of these funds; comparative indices and others. With that in mind, we will explain a vision that will make the reader feel more prepared in terms of knowledge to make their own contributions, because nothing we are going to say is a rule since we are talking about variable investment and not fixed investment. We will bring matters about what brokers are. The types of funds CRI and LCI Dividend Yield and IFIX This is so that it complements a decision when choosing the fund in which the investment will be made.

Keywords: Paper real estate fund analysis – Comparison – Investment – Risk.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Índice do IFIX	16
---------------------------------	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Rendimentos do Fundo USPR11	17
Tabela 2 - Os 10 fundos com o maior número de cotistas.	20
Tabela 3 - Dividend Yield dos últimos 12 meses	26

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Composição dos Fundos	22
Gráfico 2 - Variação dos Fundos e do IFIX	24
Gráfico 3 - Dividendos Anuais (5 anos)	25
Gráfico 4 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (MXRF11).....	28
Gráfico 5 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (IRDM11).....	28
Gráfico 6 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (HCTR11).....	29
Gráfico 7 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (RECR11).....	29
Gráfico 8 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (CTPS11)	30
Gráfico 9 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (VRTA11)	30
Gráfico 10 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (KNCR11)...	31
Gráfico 11 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (RBRR11)...	31
Gráfico 12 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (DEVA11) ...	32
Gráfico 13 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (MCCI11)....	32

1 INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, observou-se um grande crescimento de interesse no segmento de Fundos de investimento imobiliários conhecido por sua abreviação (**FIs**). Os FIs foram criados em meados de 1993, pela Lei n 8.668 com o propósito de incentivar o desenvolvimento no setor imobiliário (BRASIL, 1993; PARKINSON, 2009). Por meio do estudo de uma análise feita através da comparação entre os fundos imobiliários de papel, que são uma classe dentro dos FIs, buscamos avaliar os comparativos desses investimentos para auxiliar a tomada de decisão de quem planeja ingressar nesse tipo de investimento financeiro que expõe um sistema de investimento variável onde se aplicam o patrimônio de seus cotista em instrumento financeiro no setor imobiliário, que serão remunerados com os juros dos papéis que compõe o fundo de investimento, pela securatizadora ou pelos bancos, a depender do papel escolhido.

Iniciamos esse exame com a ajuda de indicadores e as comparações de fundos imobiliários de papel, para auxiliar durante a escolha dos investidores que buscam aplicar o seu capital nesse tipo de investimento, tratando como missão a importância de apoiar a tomada de decisão sobre os FIs de papel. Trataremos expandir o conhecimento sobre o assunto para diminuir o número elevado de pessoas que entram no mercado financeiro sem nenhuma base e sem saber onde encontrar as informações que sustentam a decisão pelo FIs de papel que deseja investir, sabendo que para cada tipo de investidor existe um perfil e que isso vai de acordo com suas necessidades.

Os indicadores são uma fonte de informação e poucas pessoas sabem sobre essa informação por isso acabam se frustrando quando veem o resultado dos seus aportes, aplicando com pouco ou sem nenhum conhecimento, entretanto se tivessem acumulados e estruturados esses indicadores acabariam obtendo uma análise adequada dos FIs de papel e poderiam ter realizados bons investimentos, tendo em vista que é, novamente, um investimento variável e não fixo.

2.0 - REFERENCIAL TEÓRICO

Segundo a CVM nº 472/08 (Comissão de Valores Mobiliários) os fundos de investimentos imobiliários (FIIs) são destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários que inclui direitos sobre bens e imóveis, títulos relacionados ao mercado imobiliário, como letras de créditos imobiliários (LCI) que só podem ser emitidas por organizações financeiras, cotas de outros FII, certificado de recebíveis imobiliários (CRI), e outros previsto na regulamentação. Os FII foram criados pela Lei nº 8.668/93 e são regulamentadas pela Instrução CVM nº 472/08. Como todo produto para ser vendido precisa de alguém ou alguma coisa, com os FIIS não é diferente, esses fundos possuem uma administração (GESTÃO DO FUNDO) que precisa ser autorizada pela CVM, e que segundo o art. 472/08 ficará responsável pelo funcionamento e pela manutenção do fundo se encarregando das principais atividades: administrativa e de gestão portando obrigações legais, regulamentações, processos de escolha dos bens e direitos que irão compor o seu patrimônio, a gestão de ativos e a divulgação de informações aos acionistas periodicamente ou eventualmente distribuições de resultado e assembleias, após essa autorização os FIIs são divididos em cotas que são negociadas na bolsa de valores do Brasil (B3) dentro da B3 é necessário uma instituição financeira (Securizadora), que intermediará a compra e venda da cota inicialmente entre fundo/cotistas e depois entre cotistas/cotistas.

Para Tiago Reis, fundador da Suno Research, no seu artigo Fundos de investimento: o que são e quais as características. Escrito em 21/06/2017 e atualizado em 08/02/2022, são levados em conta muitos fatores ao elaborar um planejamento de investimentos, afinal, são inúmeras as características que afetam as rentabilidades dos ativos, nesse momento entra a política de investimentos que cumpre, principalmente, um papel legal, papel este de adequar os ativos ao perfil do fundo, por isso deve conter explicitamente em sua essência o objetivo do fundo e quais os ativos em que serão investidos o capital do fundo de forma a cumprir este objetivo.

Segundo (CASTRO,2012; GONDIN;2013) Tornou possível para uma pessoa física com baixo investimento, aplicar o capital em um patrimônio sem a necessidade de compra-lo ou construí-lo, isso ocorre porque o investidor, ao invés de comprar um imóvel todo ele adquire só uma fração, que é chamada de cota, elas devem ser

nominativas e escriturais possuindo um registro eletrônico em nome do emitente, ao investir em FII o investidor se torna cotista, ou seja, um sócio do FII na conformidade de seu investimento. Segundo a CVM o, cotista não pode exercer direito real sobre os imóveis e empreendimento integrantes do patrimônio fundo e por um lado também não responde por qualquer obrigação legal ou contratual. O resgate só é permitido em caso de liquidação e por deliberação da assembleia geral de acionistas, ou no término do seu mandato. Os FIIs são condomínios fechados e podem ter prazo indeterminado, portanto, um cotista que não tem mais interesse em permanecer no fundo quer se desfazer de seu investimento precisa vender as cotas para outro investidor. A principal forma de retorno é através da distribuição periódica de relatórios de resultados (artigo 202 da Lei 6.404/76 - Lei das S/As). Por lei, as distribuições de investimentos são obrigadas a fazer pelo menos distribuições semestrais, mas na prática as distribuições de renda são principalmente mensais.

Como qualquer investimento no mercado financeiro, os investimentos em FII não são isentos de riscos, estão sujeitos a riscos de mercado como taxas de juros, mudanças nas taxas de juros econômico-financeiras, risco de vacância, inadimplência, tributação de rendimentos e entre outras. Desse modo os cotistas entendem que podem haver perdas do seu patrimônio devido a liquidez das cotas e a instabilidade do mercado de capitais e da economia.

2.1–Fundos de investimento imobiliário de tijolos

De acordo Antônio (2018) para analisar um FIIs de tijolos temos que reunir maior números de informações, visitar imóveis para obter características, avaliar aspectos qualitativos e também calcular, interpretar e comparar alguns parâmetros. Fundos de tijolos são investimento de renda variável que aplicam no seu patrimônio, esse tipo de FII tem um papel de fato em investir em imóveis físico. Que tem como objetivo de usa o patrimônio para comprar ou construir imóveis para gerar renda mensal.

2.1.1– Fundo de investimento de fundos (FoFs)

Para Campagnaro que escreveu um artigo sobre FoFs, que ele são fundos de investimentos que tem a maior parte do patrimônio aplicado em cotas de outros FIIS.

Principal objetivo é oferecer acesso a diversas estratégias de investimentos vinculadas ao mercado imobiliário. De acordo com a CMV os FoFs precisa investir pelo menos 95% do seu patrimônio em cotas e também diferencia dos outros através das siglas FIC ou FICFI (Fundos de Investimento em cotas). Além disso FoFs pode ser uma excelente opção para investidores que não querem se preocupar com as mudanças no mercados financeiro, obtendo lucro ao longo tempo.

2.1.2– Fundos de Investimentos Imobiliários de Papel

Uma das diferenças do fundo de papel e o de tijolo são na remuneração dos rendimentos, os FIIs de tijolo, em sua maioria, visa o ganho de capital através da valorização da cota no tempo, os imóveis tendem a se valorizar em longo prazo corrigidos pela inflação, desenvolvimento econômico e outros, já o fundo de papel também se valorizam ao longo prazo, porém seus rendimentos além de serem corrigidos pela inflação também passam pelo CDI, naturalmente pagando o Dividend Yield acima dos fundos de tijolo.

Os FIIs como já foram abordados são compostos por vários títulos e os mais conhecidos, como também já mencionados, são os LCI e os CRI. Letras de Crédito Imobiliário (LCI) é uma garantia de crédito nominal, lastreada em crédito imobiliário garantido por hipoteca ou cessão fiduciária, podendo contar com garantias pessoais adicionais de instituições financeiras. A transmissão da titularidade pode ser efetuada sob a forma de cártula ou escritural. Certificados de Recebíveis Imobiliários são instrumentos de crédito nominal, livremente negociado, lastreado em crédito imobiliário, e constitui promessa de pagamento à vista. Possui forma de escrituração, de modo que seu registro e negociação devem ser realizados pela Central de Custódia e Liquidação de Títulos Financeiros Privados, controlada pela CETIP (Central de Custódia e Liquidação). Financiamento de Valores Mobiliários). São emitidos exclusivamente por sociedades securitizadoras. Como se trata de renda variável, ainda que invistam em produtos de renda fixa, os valores recebidos por esses títulos são repassados aos cotistas na forma de dividendos depois das despesas (administrativas e gestão) no mínimo de 95%. Diferente dos fundos de tijolos, não existe taxa de vacância, que é a desocupação do imóvel destinado a ser alugado, que é proporcional ao valor dos dividendos distribuídos pelo fundo, ou seja, nesse caso um dos riscos é se o emitente da CRI não pagar, porém conta-se com as garantias

que são a garantia flutuante, que torna as obrigações expressas nos títulos garantidas pelos ativos da companhia e a outra é que os créditos fiduciários são cedidos de forma fiduciária a securitizadora ficando a parte do seu patrimônio, e recebendo o fluxo de recebíveis desses créditos atrelado a remuneração de quem adquiriu, tornando independente do fluxo financeiro da securitizadora. Assim os FIIs se tornam muito vantajosos pela liquidez do mercado que é acentuada devido esses ativos.

Pode-se analisar um fundo fazendo comparação com alguns índices, porém não há muitos deles que servem como termômetros tão bons quanto o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) criado pela B3 (Bolsa de valores Brasileira). Desde 2012 quando foi lançado pela primeira vez, ele demonstra graficamente a rentabilidade dos fundos imobiliários ao longo do tempo. A figura 1 apresenta o Índice do IFIX.

Figura 1 - Índice do IFIX



Fonte: Site da B3 em 06/04/2022 às 20:35.

Cada FIIs tem sua própria rentabilidade, o IFIX é a média da rentabilidade de todos os FIIs, entretanto para cada rentabilidade há um risco por isso um fundo de papel é repleto por um conjunto de ativos, o que diminui o risco segundo a teoria do

economista Harry Max Markowitz publicada pela primeira vez em (1952). Esta teoria é traduzida como a teoria de portfólio, ela vê uma combinação de ativos para que aumente a rentabilidade da carteira de investimentos sem que o risco aumente na mesma proporção como aconteceria se fosse feito de forma individual, ou seja ainda vai estar presente os riscos de cada ativo individualmente, porém a rentabilidade da carteira será maior, contanto que esses ativos combinem. De acordo com Minli e Wenpo (2012), o investimento imobiliário apresenta uma relação de risco e retorno variável, podendo ser caracterizado como alto risco e ter um grande retorno. Assim a, chave de um investimento imobiliário consiste na identificação de risco de avaliação do investimento (MINLI; WENPO,2012).

Existe também o Dividend Yield que calcula o retorno do seu investimento pelo valor investido, o resultado sai em porcentagem devido a apuração ser realizada em números, todavia pode ser transformado em anos caso o investidor queira saber em quanto tempo receberá os lucros do seu aporte depois do valor investido já ter voltado a sua mão.

A tabela 1 a seguir mostra de forma agrupada: a cotação de um fundo (arbitrário), o valor da cotação, o valor do dividendo e a porcentagem do Dividend Yield na data de pagamento.

Tabela 1 - Rendimentos do Fundo USPR11

Pagamento	Cotação	Valor (R\$)	Yield (%)
13.05.2022	R\$ 105,17	R\$ 1,84	1,75%
14.04.2022	R\$ 108,00	R\$ 1,65	1,53%
15.03.2022	R\$ 115,93	R\$ 1,64	1,41%
14.02.2022	R\$ 116,40	R\$ 1,63	1,40%
14.01.2022	R\$ 114,50	R\$ 1,67	1,46%

Fonte: SUNO (2022)

Realizando um cálculo básico, pegando a taxa do Dividend Yield pago no dia 15/03/2022, vemos que:

Há uma taxa de 1,41% ao mês, o valor de R\$ 100,00 iria ser reembolsado em mais ou menos 5 anos.

$$1,41\% \text{ de } 100 = 1,64$$

$$100/1,64 = 60,97 \rightarrow 60,97/ 12 \text{ (meses)} \text{ aproximadamente } 5 \text{ anos.}$$

O investidor deve analisar sobretudo o histórico da gestão do Fundo, mesmo que a rentabilidade passada não garanta o futuro. Por meio desse estudo, é possível verificar como a administração se comportou nos diferentes momentos do passado, se houve alguma crise no Fundo, impactos negativos de governança, ou algum outro fator que tivesse relação com a gestão. Adentrando agora no FII em si, deve se investigar sobre suas prioridades e suas particularidades. É fundamental conhecer a política de investimento para saber qual é o objetivo da instituição e com quais ativos ele irá preencher a carteira para atingir esse objetivo, assim como também estudar o seu regulamento para saber como funcionam os contratos e termos de aceite.

Para analisar os fundos precisamos utilizar os indexadores, que segundo Tiago Reis, fundador da Suno Research, no seu artigo Indexador: descubra 3(três)dos mais utilizados indexadores do mercado. Escrito em 12/11/2018 e atualizado em 15/11/2018, que é um índice que serve como referência para uma reajuste contratual ou do valor de um ativo, ele define a rentabilidade de alguns ativos e serve como base de contratos na economia. Os mais indexadores utilizados são o IPCA (índice nacional de preços ao consumidor amplo), que usados para medir a variação de preços o CDI (Certificado de depósito Interbancário), que se trata de título que é utilizado mais em renda fixa e dos indices mais importante no mercado de capitais, IGPM (Índice geral de preços –mercado) usado para medir a inflação e a taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e custódia) conhecida como taxa básica de juros da economia que serve como base de juros para toda economia.

3.0 – Metodologia

Como já foi mencionado, os fundos de papéis são fundos que não possuem tantos riscos, contudo ainda não é isento totalmente deles. Agora vamos discorrer sobre o que se deve avaliar e estudar na hora de ter um panorama de um determinado fundo de papel.

3.1 – Como Analisar um fundo de Papel

Ao analisar uma carteira de FII, pode-se observar itens relacionados como sua composição, índices atrelados a ativos (IFIX), datas de vencimento dos títulos, concentração de cada CRI na carteira, frequência de pagamentos que é de grande interesse dos cotistas que anseiam pela renda distribuída, por isso visam a regularidade dos lucros (crescimento ou declínio), valor do Dividend Yield durante os rendimentos em períodos maiores, como trimestres, semestres e anos. Quando se busca entender qualquer tipo de FII, é importante analisar a liquidez de suas ações, ou seja, com que facilidade elas podem ser compradas e vendidas na bolsa de valores. Isso pode ser verificado pelo número de transações por dia. A leitura periódica do relatório de gestão do fundo para entender a gestão, as entradas e saídas de caixa e como o FII planeja seu crescimento e para entender quanto valor está sendo criado para os cotistas.

Analisamos 10 FIIS de papéis com maiores números de cotista através do site status invest, e fazer uma busca avançada obtendo a gestão, composição e liquidez demonstrando gráficos e figuras para poder demonstrar a nossa pesquisa, com satisfação e eficácia.

4. Análise e Resultados dos dados

A pesquisa deste trabalho foi realizada sobre a lista dos 10 fundos de investimentos de papéis com maior número de cotistas, segundo a Status Invest, presente na Tabela 2, abaixo.

Tabela 2 - Os 10 fundos com o maior número de cotistas.

Nome do fundo	TICKER	PREÇO	DY	Nº DE COTISTAS	Nº DE COTAS	PATRIMÔNIO	ÚLT. RENDIMENTO
MAXI RENDA IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	MXRF11	R\$ 9,50	10,44%	506.8K	226.0M	2.3B	R\$ 0,10
HECTARE CE - FDO INV IMOB FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	IRDM11	R\$ 111,45	12,76%	236.3K	33.0M	3.2B	R\$ 1,22
HECTARE CE - FDO INV IMOB FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	HCTR11	R\$ 115,70	16,72%	168.5K	20.3M	2.4B	R\$ 1,40
HECTARE CE - FDO INV IMOB FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	RECR11	R\$ 99,68	14,18%	152.5K	24.3M	2.3B	R\$ 1,37
CAPITANIA SECURITIES II FATOR VERITA KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	CPTS11	R\$ 95,26	13%	149.9K	28.0M	2.6B	R\$ 1,10
CAPITANIA SECURITIES II FATOR VERITA KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	VRTA11	R\$ 103,97	12,92%	96.0K	12.0M	1.2B	R\$ 1,15
CAPITANIA SECURITIES II FATOR VERITA KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	KNCR11	R\$ 102,10	7,09%	92.2K	39.1M	3.9B	R\$ 1,00
CAPITANIA SECURITIES II FATOR VERITA KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	RBR						
CAPITANIA SECURITIES II FATOR VERITA KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	RBR11	R\$ 102,60	10,5%	90.0K	10.4M	1.0B	R\$ 1,10
CAPITANIA SECURITIES II FATOR VERITA KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	DEVA11	R\$ 98,58	15,7%	88.4K	13.9M	1.3B	R\$ 1,31
CAPITANIA SECURITIES II FATOR VERITA KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	FDO INV. MAUA CAPITAL RECEBIVEIS IMOB. - FII						
CAPITANIA SECURITIES II FATOR VERITA KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	MCCI11	R\$ 100,00	11,28%	79.6K	12.4M	1.2B	R\$ 1,00

Fonte: Status Invest (2022)

Trataremos agora a Análise por Tópicos fazendo um análise entre fundos.

- Gestão

MXRF11 possui uma gestão ativa (liberdade para seleção de ativos) com tipo ANBIMA com o público de todos investidores em geral, tem um seguimento híbrido, são destinados para títulos e valores imobiliários, tem como objetivo gerar ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIs, e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais. Sua taxa administração e 0,90 a.a.

IRDM11 possui seguimento ANBIMA de ativos e títulos e valores imobiliários com gestão ativa tem como foco investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Sua taxa administrativa e 0,17%a.a.

HCTR11 é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA títulos e valores imobiliária gestão ativa de segmento outros, que busca proporcionar ao cotista e valorização e rentabilidades de suas cotas. Possui uma taxa administrativa de 0,06%a.a.

RECR11 é gestão ativa com investidores em geral com seguimento ANBIMA de títulos e valores imobiliários tem como objetivo ativa de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Com taxa administrativa 0,20%a.a.

CPTS11 também possui um segmento ANBIMA de títulos e valores imobiliários com gestão ativa, tem como objetivo busca rentabilidade gerando renda ligados ao setor imobiliário, com taxa administrativa de 1,05 a.a.

VRTA11 possui gestão ativa com segmento ANBIMA de títulos e valores imobiliários possui objetivo investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), e constituída de condomínio fechado e tem a taxa administrativa 1,5% a.a.

KNCR11 possui uma gestão ativa com segmento ANBIMA e tem de 50% do seu patrimônio líquido, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com taxa de administração 1,0% a.a.

RBRR11 possui gestão ativa e segmento ANBIMA obtém uma quantidade de no mínimo, 67% do patrimônio líquido do fundo deverá estar investido em CRI,

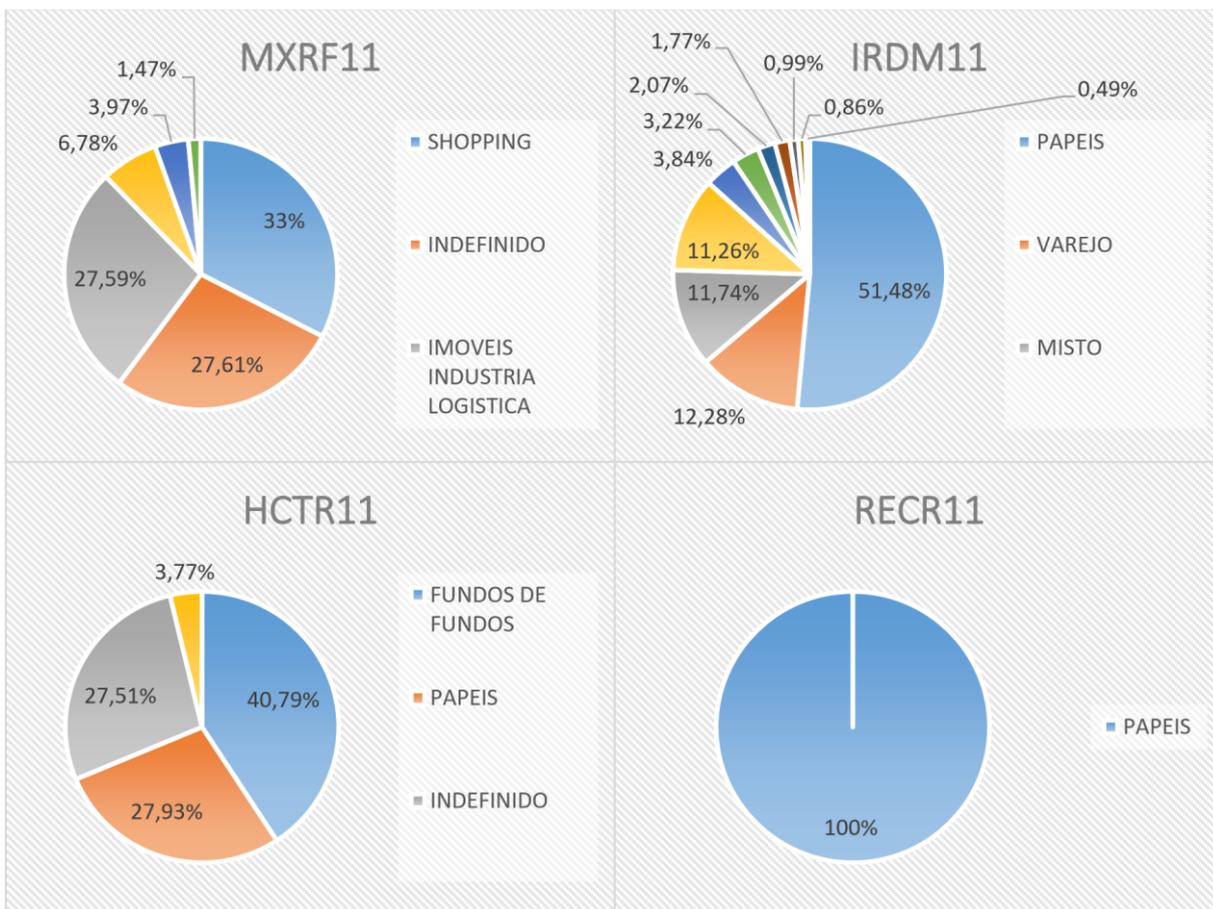
observados os limites de aplicação por emissor previstos na legislação aplicável. Possui uma taxa de administração de 0,20%a.a.

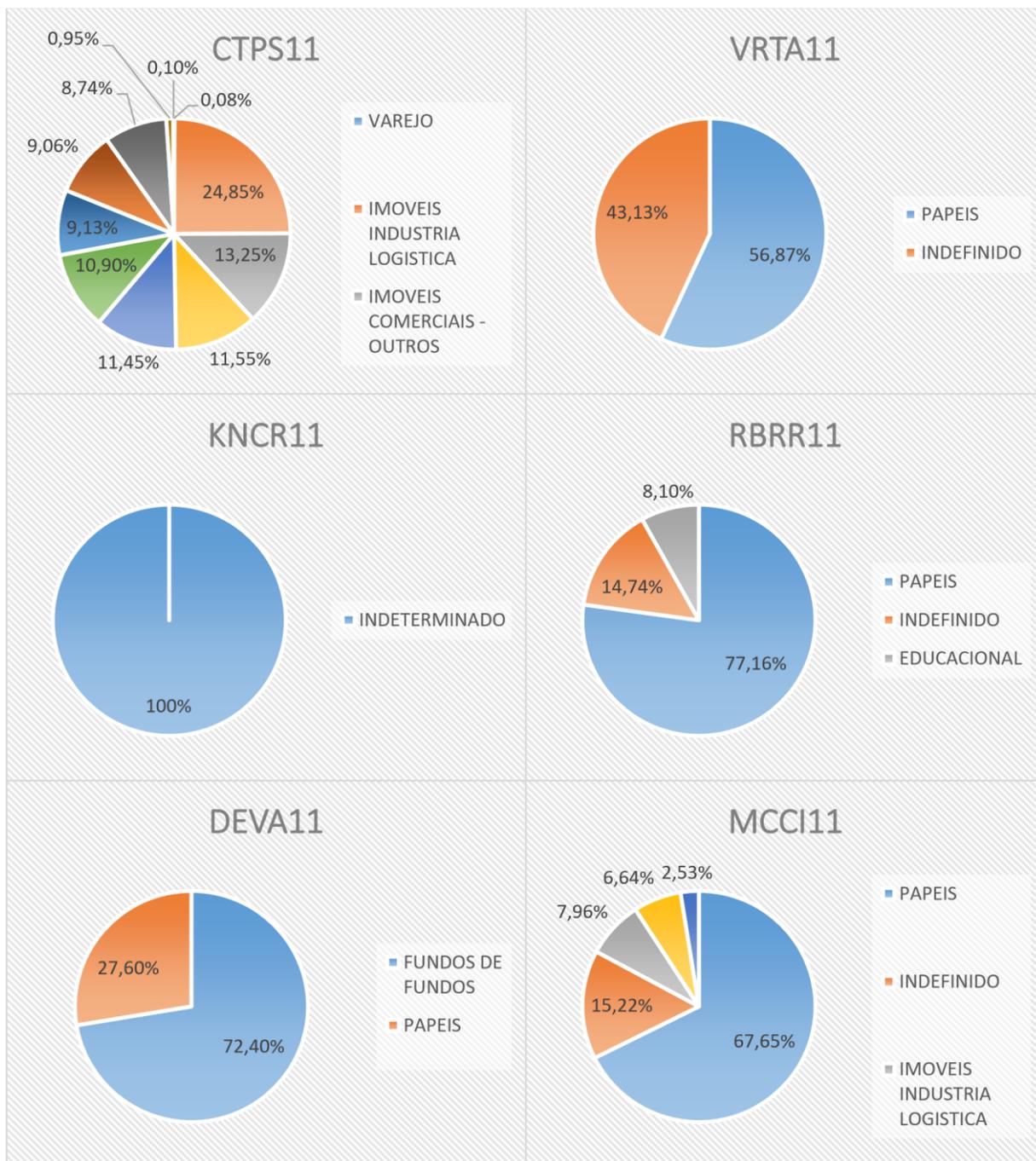
DEVA11 possui uma gestão ativa segmento ANBIMA com objetivo de adquirir rendimentos e ganhos de capital com aplicações em ativo e com certificado de recebíveis imobiliários (CRI), com taxa administrativa de 0,20% a.a.

MCCI11 possui uma gestão ativa segmento ANBIMA com investidores em geral, são investimento de renda fixada voltada ao setor imobiliário, com taxa administrativa 0,95% a.a.

- **Composição dos Fundos (Gráfico 1)**

Gráfico 1 - Composição dos Fundos





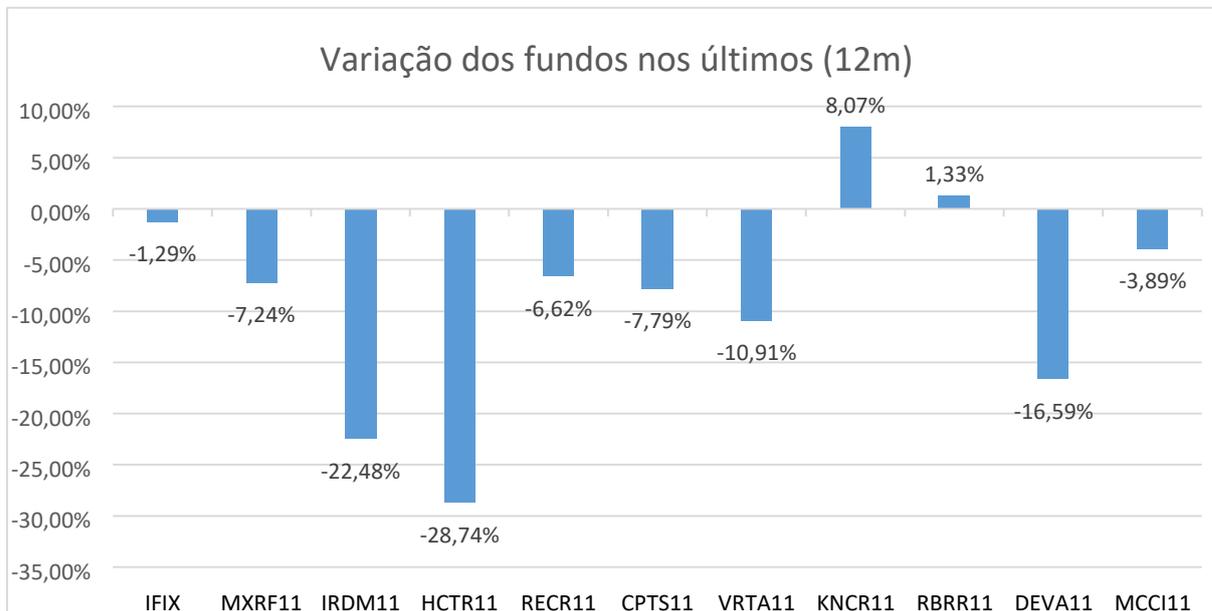
Fonte: STATUS INVEST (2022).

- **Varição dos fundos e do IFIX nos últimos 12 meses.**

O IFIX é um Índice obtido através da média ponderada de 83 fundos listados na B3 e sua composição é baseada em número de cotistas com desempenho e performance, por esse motivo ele é tirado como base pra fazer a análise individual de cada fundo. O gráfico 2 mostra primeiramente a variação do Ifix nos últimos 12 meses

e depois os 10 fundos também com a variação das suas cotações nos últimos 12 meses.

Gráfico 2 - Variação dos Fundos e do IFIX



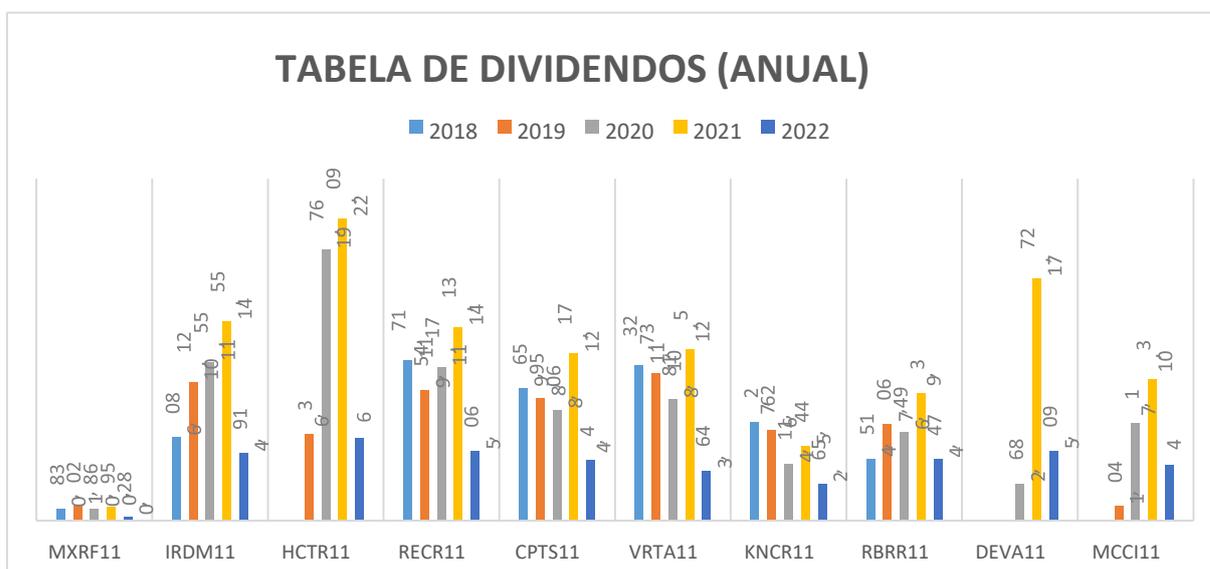
Fonte: STATUS INVEST (2022).

Depois de observar vemos que apenas dois fundos estiveram acima do Índice IFIX, o fundo KNCR11 com uma valorização de 8,07% e o RBRR11 com uma valorização de 1,33%, essa valorização foi em cima dos próprios fundos, esse valor aumenta se comparado ao IFIX tendo em vista que ele desvalorizou 1,29%, ou seja, esse FIIS foram se destacaram nesse período, essa performance se dá por diversos motivos como por exemplo, mas não necessariamente, houve uma busca pela compra de mais papéis que compõem esse fundo, aumentando assim o valor do mesmo. Entretanto foi notória a desvalorização do fundo HCTR11 de 28,74% como também a do IRDM de 22,48%, um motivo dessa desvalorização pode ser que os títulos a receber desses fundos não foram quitados e por esse motivo tiveram que tirar do caixa para pagamento de dividendos, fazendo com que se desvaloriza-se.

- **HISTÓRICO DE DIVIDENDOS**

O histórico abaixo foi montado com a totalidade de dividendos ano por ano dos fundos, do período de 2018 a 2022 (5 anos).

Gráfico 3 - Dividendos Anuais (5 anos)



Fonte: STATUS INVEST (2022).

Tendo como obrigação o pagamento de dividendos, cada fundo retorna ao cotista uma porcentagem do valor investido. Nesse gráfico montado, o ano de 2021 foi destaque no pagamento desses dividendos, em quase todos os FIIS foi o ano que mais pagou, isso durante a pandemia. O fundo HCTR11 foi quem mais pagou dividendos durante esses 5 anos, especialmente nos de 2020 com o dividendo total de R\$ 19,76 e 2021 com o dividendo total de R\$ 22,09, em segundo lugar vem o fundo RECR11 com uma média de R\$ 10,32 anual, representando uma constância de dividendos não tão dispersivos. O ponto a se observar nesse tema é o fundo MXRF11 que nesse período apresentou o seu maior dividendo anual de R\$ 1,02 no ano de 2019 e o menor foi de R\$ 0,28 anual, comparado aos outros ele parece ser o menor pagador de dividendos, no caso, ele é, porém seus dividendos são proporcionais a sua cotação que também é a mais baixa, atualmente de R\$9,50.

- **Dividend Yield**

Usado para entender em quanto tempo o investidor terá seu dinheiro de volta, esse índice utiliza uma relação entre a cotação e o valor dos dividendos recebidos por

período, no caso a seguir pegamos o Dividend Yield dos últimos 12 meses de cada fundo. Quanto maior o índice, maior o valor devolvido aos cotistas, resultando no menor tempo de espera pra reaver seu capital e a partir daí, receber os lucros da aplicação do investimento.

Tabela 3 - Dividend Yield dos últimos 12 meses

MXRF11	10,25%
IRDM11	13,00%
HCTR11	19,92%
RECR11	14,15%
CPTS11	13,26%
VRTA11	13,06%
KNCR11	7,06%
RBRR11	11,07%
DEVA11	16,68%
MCCI11	11,49%

Fonte: STATUS INVEST (2022)

O fundo HCTR11 novamente está em primeiro lugar, com DY de 19,92%, aproximadamente 20%, significa que 1/5 do valor investido já foi devolvido aos acionistas nesse último ano, no caso mais 4 anos restantes para o investidor começar a lucrar. Já o fundo KNCR11 possui o menor DY de 7,06%, significa que trazendo já os resultados, relutará num prazo de aproximadamente mais 13 anos para conseguir recuperar o capital. Com base nesses 10, pode-se dizer que quando se investe em FIIS, o seu investimento voltará com lucros para você em um período de 5 a 15 anos.

- **LIQUIDEZ**

A liquidez é o que garante ao gestor do fundo que conseguirá restituir o investimento caso alguém queira resgatar a aplicação. No caso dos fundos que estamos analisando, observamos através da tabela abaixo que todos apresentam uma boa média de liquidez diária, porém quando não há tantos assim, acontece de que o

valor que o investidor pagou para ser um cotista foi muito maior que recebeu para vender suas cotas para outro.

Tabela 4: Liquidez Média Diária dos 10 Fundos.

FII Liquidez Média Diária	Liquidez Média Diária
MXRF11	R\$ 5.605.073,82
IRDM11	R\$ 13.896.262,52
HCTR11	R\$ 15.049.305,00
RECR11	R\$ 5.819.777,94
CPTS11	R\$ 8.368.830,33
VRTA11	R\$ 2.554.293,70
KNCR11	R\$ 7.501.021,85
RBRR11	R\$ 4.271.095,73
DEVA11	R\$ 6.113.153,24
MCCI11	R\$ 4.552.546,94

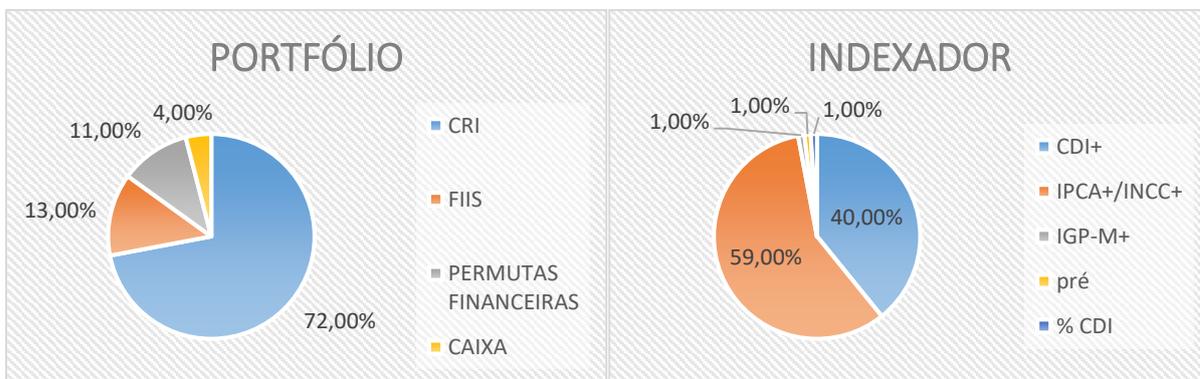
Fonte: STATUS INVEST (2022)

- **Periódico dos fundos**

Mais uma vez se destacamos o elevado crescimento de cotista na base do fundo, com mais de 506 mil cotista, o maior da indústria de FIs no Brasil, na data base do presente relatório, segundo dados da b3. Sempre é bom lembrar que novas elevações na Selic são esperadas ao longo de 2022.

Atualmente a MXRF11 possui uma rentabilidade mensal de 0,5597% com fundo de renda fixa de 130.572.312,00 com fundo de investimento 269.494.560,72. Fundo possui suas estratégias para poder manter um portfólio composto de CRIs de qualidades. Os rendimentos alcançadores segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,090 por cota totalizando R\$20,26 milhões, distribuindo 1,49 milhões de dividendos.

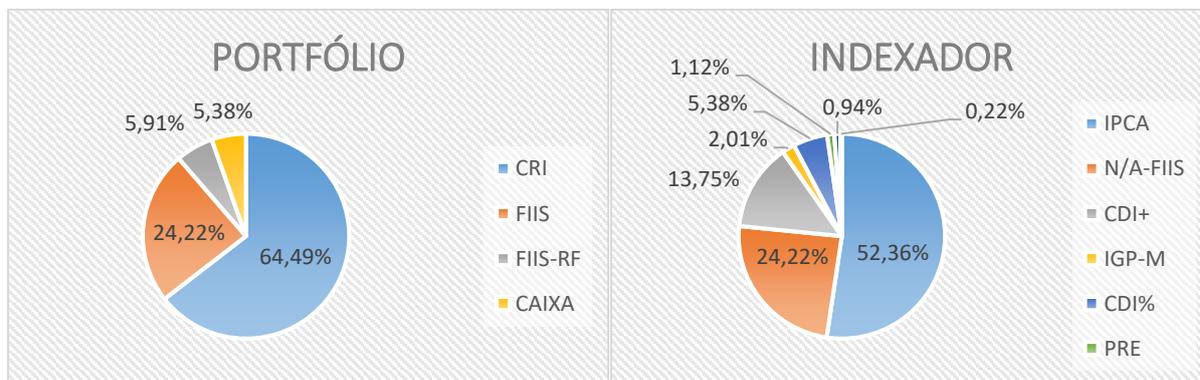
Gráfico 4 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (MXRF11)



Fonte: Status Invest (2022)

Já na IRDM11 ouve uma distribuição de rendimento de R\$ 1,22011732/cota como já citado o foco segue em alocações em CRI com alto nível spread (diferença entre preço da compra e da venda) de crédito e que possuam um pacote de garantias. Possui uma rentabilidade mensal de 1,7300%, com fundo de investimento de 989.296.104,64 com CRI de 2.098.658.056,35 e fundo de renda fixa 155.023.937,25.

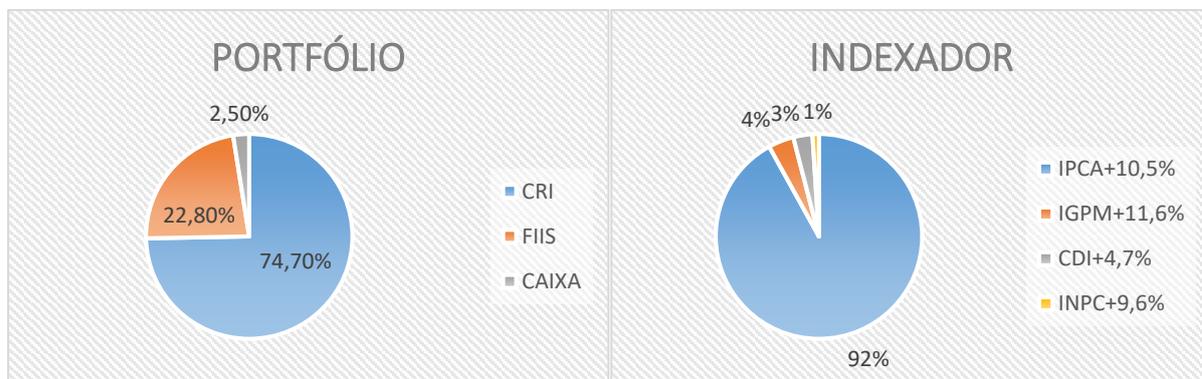
Gráfico 5 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (IRDM11)



Fonte: Status Invest (2022)

Na HCTR11 o fundo anuncio um dividend yield de 1,7% com pagamento de R\$ 1,40 por cota, a distribuição consumiu parte da reserva de lucros do final de 2021. Todos os ativos pagaram as obrigações conforme prometido, possui uma rentabilidade mensal de 1,7912%, tem fundo de renda fixa 105.711.178,49 e um fundo de investimento imobiliário de 615.301.742,31.

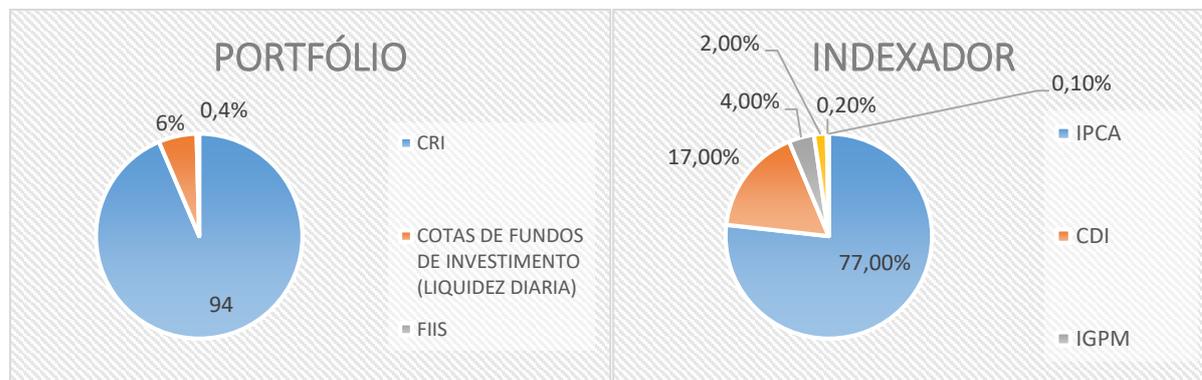
Gráfico 6 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (HCTR11)



Fonte: Status Invest (2022)

Resultado do RECR11 distribuirá um montante de R\$33.186.230 e cotista receberam o rendimento por cota de R\$ 1,3680. O fundo encerrou com 96,4% de seus recursos alocados em CRIs, distribuído em 82 operações, possui uma rentabilidade mensal de 1,4355% e renda fixa 74.821.557,05 e fundo de investimento imobiliários de 11.367.510,00.

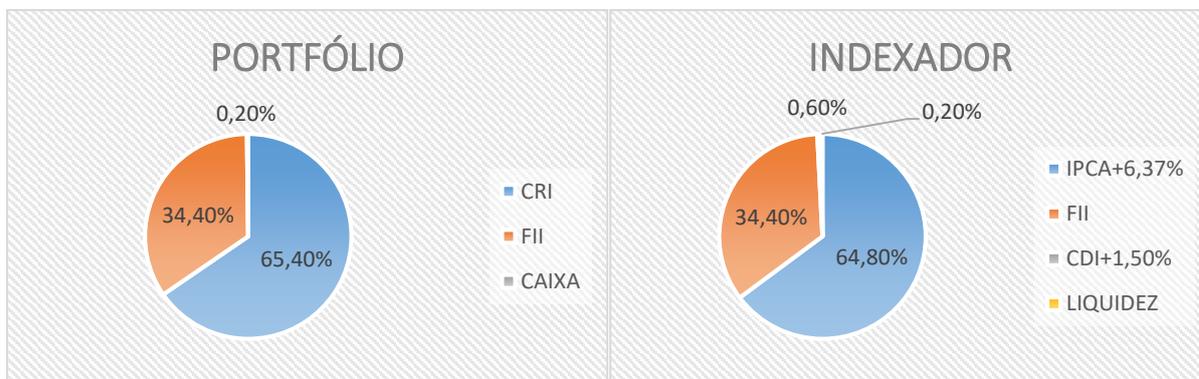
Gráfico 7 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (RECR11)



Fonte: Status Invest (2022)

Hoje em dia a CPTS11 está obtendo um dividendo de R\$1,10/cota, foram adquiridos R\$ 362 milhões em CRIs e vendidos R\$ 440 milhões em CRIs, com rentabilidade de 2,1382% e com renda fixa de 13.237.138,32 com fundo imobiliário 1.106.861.652,44.

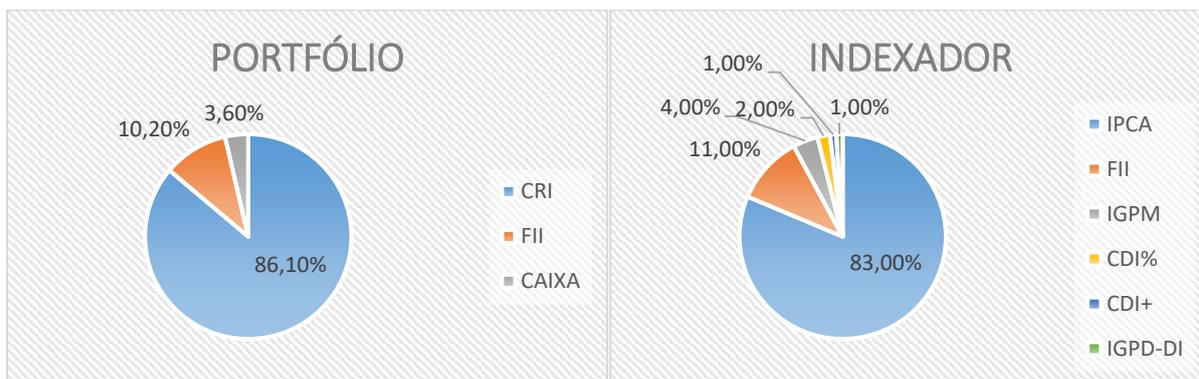
Gráfico 8 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (CTPS11)



Fonte: Status Invest (2022)

Fundo VRTA11 conclui o mês de com R\$ 97,21 de cota patrimonial e R\$ 104,68 de cota ao mercado a distribuição de dividendos de cotas foi 1,15 fazendo dividend yield de 1,20% sobre a cota patrimonial, obtendo rentabilidade mensal de 2,5082% e fundo de renda fixa 80.184.638,81 com fundo de investimento imobiliário de 127.758.827,00.

Gráfico 9 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (VRTA11)

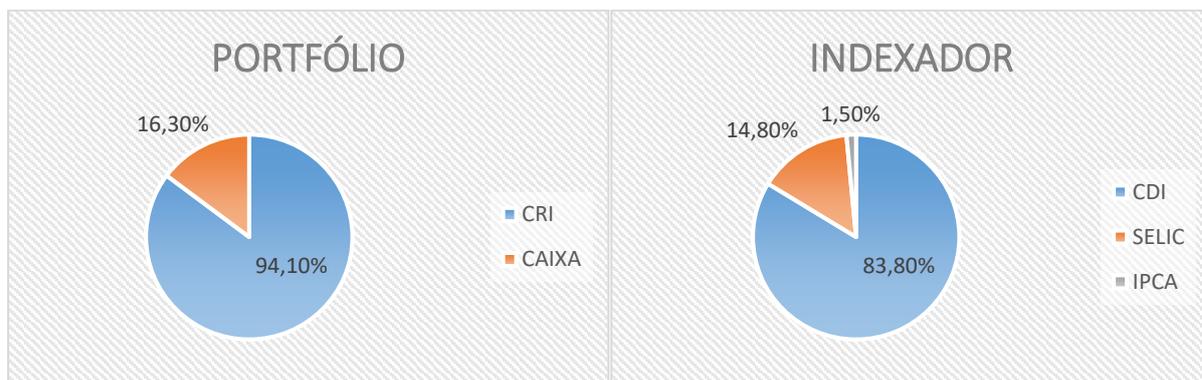


Fonte: Status Invest (2022)

Ao fim do período a KNCR11 apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio 95,0% em CRI e 12,8% em instrumento de caixa que serão destinados a novas operações, os dividendos foram 1,00 por cota e representa uma rentabilidade equivalente a 104% obtendo uma rentabilidade mensal 1,1844% e com CRIs de

3.755.301.767, 46. Destacamos que a carteira de ativos permanece adimplentes em todas as suas obrigações.

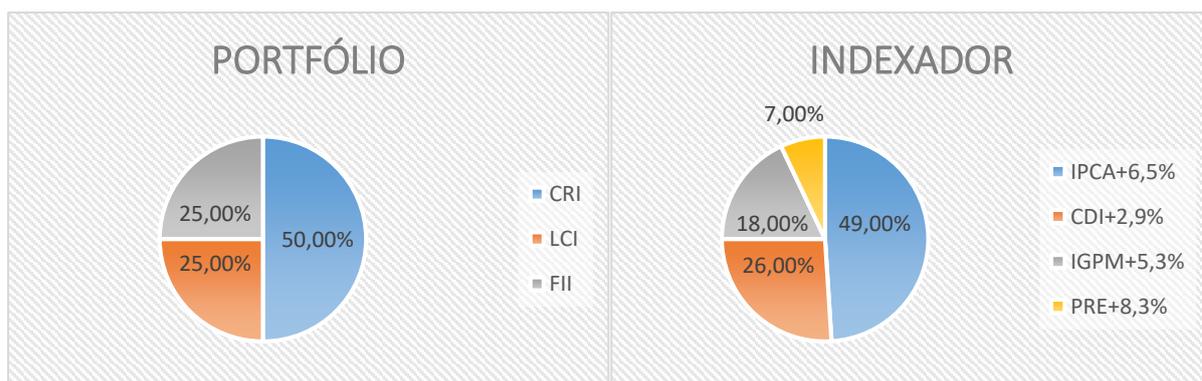
Gráfico 10 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (KNCR11)



Fonte: Status Invest (2022)

A RBRR11 possui uma rentabilidade mensal de 2,2202% tendo fundo de investimento 43.305.700,70 com renda fixa 39.349.290,03, obtendo duas carteiras de CRIs primário e secundário.

Gráfico 11 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (RBRR11)

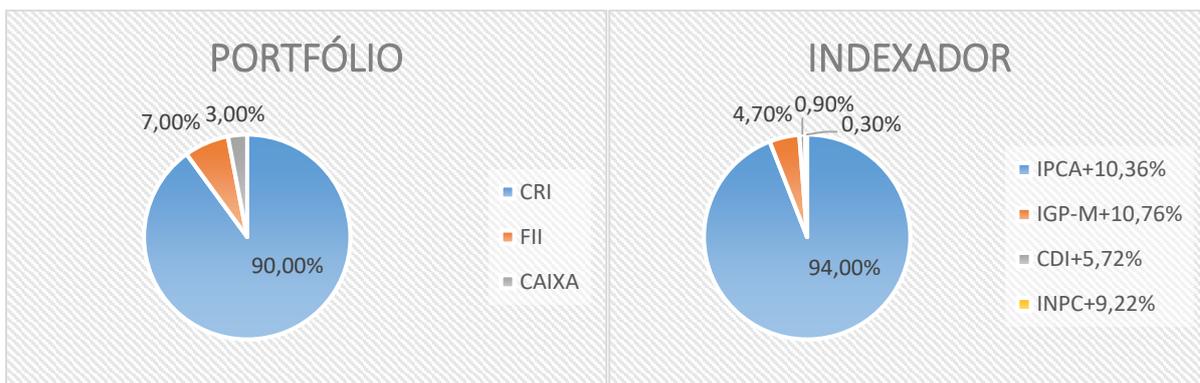


Fonte: Status Invest (2022)

DEVA11 apresentou um total de rendimentos de 18,2 milhões. Aos detentores foram distribuídos R\$ 1,31 por cota, resultando um dividend yield de 1,35%, o fundo encerrou o mês com 90% alocados em 58 CRIs 7% em cotas de outros FII e os

demais 3% permanecendo em caixa. Possui uma rentabilidade mensal de 1,7165% um CRI DE 1.213.062.241,91 e um fundo de investimento de 91.981.025,39.

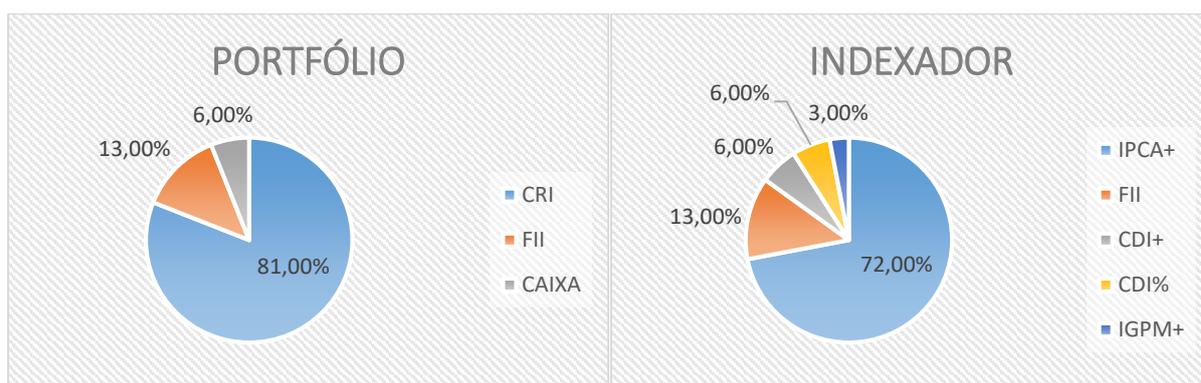
Gráfico 12 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (DEVA11)



Fonte: Status Invest (2022)

Atualmente MCCI11 possui uma rentabilidade mensal de 2,6056% com fundo de renda fixa 84.601.690,52 com fundo de investimento de 189.989.924,95 com CRI DE 1.187.748.640,87. O preço de emissão das novas cotas será de 96,76 por nova cota

Gráfico 13 - Composição dos portfólios dos papéis e dos indexadores (MCCI11)



Fonte: Status Invest (2022)

5 Conclusão e Considerações Finais

Diante dos dados apresentados, com base na ideia de escolha de 1 entre os 10 fundos apresentados, iremos explicar agora por pontos qual deles mais se destacou.

No quesito de gerência todos eles possuem uma gestão ativa, porém com uma taxa administrativa bem inferior as outras, o fundo Hectare (HCTR11) se torna uma melhor opção. Passando pro próximo ponto temos as composições do fundo, temos apenas um fundo que é 100% de papel, o RECR11, todos os outros apresentam porcentagem de algum outro tipo na sua carteira. Indo para a variação do IFIX, o KNR11 apresenta a melhor performance na questão de variação do preço, sendo o melhor nessa característica. Agora falando de Dividend Yield e da tabela de dividendos temos o fundo HCTR11 sendo destaque em ambos, assim como na liquidez. No último ponto temos o portfólio e os indexadores, nesse caso o hectare por ter dois principais ativos (CRI e fundos de fundos) porém com uma parcela ainda de caixa para aproveitar novas oportunidades foi o melhor nesse caso.

Com base nesse destaque o fundo que se sobressai aos outros nessa característica é o Hectare CE FDO INV IMOB (HCR11) sendo assim a melhor opção para aplicação de recursos e com um bom rendimento com perspectiva futura de ser reembolsado em até 5 anos se continuar dessa forma.

Salientamos que o objetivo do trabalho era apenas mostrar uma forma de reavaliar a análise, o que não é uma regra, de fundos de investimentos imobiliários de papel e que em um investimento variável não se tem nenhuma certeza, por isso deve ser feito de forma caprichada e com um maior tempo da coleta de dados para tentar diminuir os riscos nessa aplicação.

Referências Bibliográficas

ANTONIO, Google books **Fundos de investimentos Imobiliários: aspectos gerais e princípios de análise** 2018 Disponível em:<
<https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=cGJbDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT3&dq=fundos+de+investimento+imobili%C3%A1rio&ots=SdK2eZ3WV8&sig=86DwmSxC0YIX8K4p6W3EuomMrUE#v=onepage&q=fundos%20de%20investimento%20imobili%C3%A1rio&f=false>>. Acessado 31.mai.2022

Blog toro investimento **Como funcionam os fundos imobiliários de papel?** 2022. Disponível em:< [https://blog.toroinvestimentos.com.br/fundo-imobiliariofii-papel#:~:text=Os%20Fundos%20Imobili%C3%A1rios%20\(FIIs\)%20de%20papel%20s%C3%A3o%20investimentos%20de%20Renda,do%20resultado%20I%C3%ADquid o%20aos%20cotistas](https://blog.toroinvestimentos.com.br/fundo-imobiliariofii-papel#:~:text=Os%20Fundos%20Imobili%C3%A1rios%20(FIIs)%20de%20papel%20s%C3%A3o%20investimentos%20de%20Renda,do%20resultado%20I%C3%ADquid o%20aos%20cotistas)>. Acessado 09.fevereiro.2022

Blog toro **Fundos imobiliários (FIIS) de tijolos: está na hora de investir?** 2022. Disponível em:<<https://blog.toroinvestimentos.com.br/bolsa/fundo-imobiliario-fii-de-tijolo>>. Acessado 30.mai.2022

CAMPAGNARO, Artigos FIIs e **FOFs: Entenda como investir em fundos de fundos imobiliários** Disponível em: < https://fiis.com.br/artigos/fundo-de-fundos/#google_vignette>. Acessado 31.05.2022

CASTRO, M.A.F. **Co- integração na indústria de fundo imobiliários no Brasil.**2012.53p Dissertação (Mestrado em finanças e seguros) Universidade Federal do Ceara, Fortaleza.

E-BOOK Gratuito Clear Corretora **Fundos de investimentos Imobiliários.**2012 Disponível em:<https://www.clear.com.br/site/Content/pdf/download ebooks/ebook_fii.pdf> Acessado 20.Abril.2022

Instrução CVM 578. Disponível em:

<<https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/instrucoes/inst578.html>>. Acesso em: 30.mar .2022.

INVESTIDOR, Portal do investidor. **Fundos Imobiliários FII.** Disponível em:<<https://www.investidor.gov.br/>>. Acessado 30.março.2022.

KUCKO, **O Investimento Fundo Portfólio Selecionar Strategy.** Business Theory and. Practice v8 n 4. O 214-220 ,2007

MINII, Z; WENPO, Y.FUzzy **compreensível evaluantion Method amplies in the real estante investent risos research.** Physics procedia, v 24, p1815-1821,2012 .

NORMAS LEGAIS. Artigo 202 **Distribuição de dividendos.** Disponível em:<http://www.normaslegais.com.br/legislacao/contabil/lei6404_1976.htm/> Acesso 30.março.2022

PARKINSON, C.S.; GAIVÃO, P.; MENEZES, C.B.; SUBTIL, A.R. **Fundos de Investimento imobiliário:** Brasil e Portugal. São Paulo: Vida Imobiliária Brasil,2009. SPARREBERGER, JOAO, 2018, art. Investimentos: **Corretoras atreladas a bancos ou independentes.** (Curso de graduação ciências da economia) Universidade do Sul de Santa Catarina.

SOLA, L.F.; PORTO, P.T **condições para estruturação de fundo imóveis com renda proveniente de locações residências.** In: Conferência internacional da LARES - Latim American Real Estate Society, XIV,2014 Rio de janeiro.

Status invest. **Fundo de investimento MXRF11,** em:<<https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/mxrf11>>. Acessado 30.04.2022

Status invest. **Fundo de investimento IRDM11,** em:<<https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/irdm11>>. Acessado 30.04.2022

Status invest. **Fundo de investimento** 2022.Disponível
HCTR11,

em:<<https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/hctr11>>.

Acessado 30.04.2022

Status invest. **Fundo de investimento** 2022.Disponível
RECR11,

em:<<https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/recr11>> .

Acessado 30.04.2022

Status invest. **Fundo de investimento** 2022.Disponível
CPTS11,

em:<<https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/cpts11>>. Acessado

30.04.2022

Status invest. **Fundo de investimento** 2022.Disponível
VRTA11,

em:<<https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/vrta11>>.

Acessado 30.04.2022

Status invest **Fundo de investimento** 2022.Disponível
KNCR11,

em:<<https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/kncr11>> .

Acessado 30.04.2022

Status invest **Fundo de investimento** 2022.Disponível
RBRR11,

em:<<https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/rbrr11>>. Acessado

30.04.2022

Status invest **Fundo de investimento** 2022.Disponível
DEVA11,

em:<<https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/deva11>>.

Acessado 30.04.2022

Status invest **Fundo de investimento** **MCCI11,** 2022.Disponível

em:<<https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/mcci11>>. Acessado 30.04.2022

Status invest, **Busca Avançada fundo de papel** ,2022. Disponível em:

< <https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/busca-avancada>> Acessado

30.04.2022

SUNO, nossa assinatura suno. **Fundos imobiliários**. Disponível em:<<https://www.sunos.com.br/>>. Acesso 06.04.2022.

SUNO, nossa assinatura suno. **Fundos imobiliários Urca prime renda URPR11**. Disponível em:< <https://www.sunos.com.br/fundos-imobiliarios/urpr11/>>. Acesso 18.05.2022

SUNO, nossa assinatura suno.**Indexador:Descubra 3 dos mais utilizados indexadores do mercado**. Disponível em:
<<https://www.sunos.com.br/artigos/indexador/>>. Acesso 30.04.2022

VIOTTO, OLIVEIRA:SANTOS. Anais artigo. **Mercado de capitais e mercado imobiliário: a crescentes importância dos títulos de base imobiliária**. 2018.Disponível em:
<<http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/413/403>>. Acessado18.05.2022