

FUNDOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS NA B3: ANÁLISE E IMPACTO NA VIDA DOS ESTUDANTES DA ÁREA DE NEGÓCIOS DA FACCAT¹

Lucas Everton Eickhoff²
Me. Luiz Fernando Costa Neves³

RESUMO

Este artigo trata sobre fundos imobiliários listados na B3, com uma pesquisa dos tipos e o impacto desses em um grupo de alunos dos cursos da área de negócios da FACCAT - Faculdades Integradas de Taquara. Para fundamentar o estudo, foram abordados assuntos como: o que são fundos de investimento imobiliário (FII's), como acessá-los, os tipos e os indicadores relevantes. Teve-se como objetivo mostrar o quanto esse tipo de investimento está presente na vida dos alunos dos cursos da área de negócios da Faccat. Sendo assim, usou-se o método descritivo e quantitativo para entender a popularidade desse assunto na amostra com a aplicação de um formulário. No decorrer do presente artigo, mostrou-se por meio do embasamento teórico e resultados da pesquisa uma opção interessante de investimento que, com os estudos apresentados e comparados aos resultados gerados da amostra, possa possivelmente ser parte da carteira de investimentos do público em geral.

Palavras-chave: fundo imobiliário; investimento; fundo de investimento imobiliário.

ABSTRACT

This article discusses real estate investment funds listed on the B3, with research on their types and their impact on a group of students from business courses at FACCAT - Faculdades Integradas de Taquara. To support the study, topics such as: What are real estate investment funds (FIIs), how to access them, the different types, and relevant indicators were addressed. The aim is to show how present this type of investment is in the lives of students from business courses at Faccat. Thus, a quantitative descriptive method was used to understand the popularity of this topic within the sample through the application of a questionnaire. Additionally, throughout this article, theoretical foundations and research results are presented to showcase an interesting investment option that, based on the studies presented and the results generated from the sample, could potentially be part of the general public's investment portfolio.

Keywords: real estate fund; investment; real estate investment fund.

¹ Trabalho de Conclusão de Curso. Data da submissão e aprovação: 17 dez. 2024.

² Acadêmico do curso de Administração das Faculdades Integradas de Taquara – Faccat/RS. *E-mail:* lucaseickhoff@sou.faccat.br.

³ Professor orientador das Faculdades Integradas de Taquara – Faccat/RS. *E-mail:* fneves@faccat.br

1 INTRODUÇÃO

O tema estudado nesta pesquisa é Fundos imobiliários listados na B3, tendo como delimitação do tema a análise dos tipos de fundos imobiliários e o impacto desses na vida dos estudantes dos cursos da área de negócios da FACCAT. Os fundos de investimento imobiliário permitem que qualquer pessoa maior de idade possa investir nos melhores e mais renomados imóveis que existem no país com valores baixos e, apenas com uma conta em uma corretora e algumas simples análises, tornar-se cotista e receber rendimentos mensais. Entender sobre essa modalidade de investimento ajudaria os indivíduos a terem uma nova opção de investimento para sua carteira e, dessa forma, aplicar uma pesquisa em jovens estudantes é relevante, a fim de saber o quão presente esse tipo de investimento está em suas vidas, bem como suas percepções sobre os FII's. O problema de pesquisa foi escolhido por este trabalho ter a finalidade de analisar os tipos de fundos imobiliários listados na B3 e quanto esse tipo de investimento é relevante para os acadêmicos dos cursos da área de negócios da FACCAT, podendo se questionar o seguinte: Quais os pontos fundamentais a se analisar antes de fazer um investimento em fundo imobiliário e qual o nível de relevância e popularidade desse tipo de investimento dentre os acadêmicos da área de negócios da FACCAT? Logo, faz-se necessário trazer a justificativa de que os fundos imobiliários facilitam em grande escala os investimentos em imóveis, pois dão a possibilidade de qualquer pessoa maior de 18 anos, com o mínimo que seja de domínio de suas finanças, investir em diversos tipos de imóveis, sendo necessário ter apenas uma conta em uma corretora, dar alguns toques e, com o valor que julgar coerente investir, tornar-se um cotista e receber rendimentos mensais, deixando de lado todo o alto investimento e burocracia de se adquirir um imóvel propriamente para aluguel. Dessa forma, há a possibilidade de aportar em vários tipos de fundos e com valores conforme cada pessoa dispuser em suas finanças, reduzindo os riscos e proporcionando acúmulo de patrimônio (Baroni; Bastos, 2018). Assim, essa forma de organizar as finanças pode proporcionar uma opção de investimento e, vendo que a bolsa de valores já tem uma quantidade de investidores na casa do milhão, sendo que parte desses investem em fundos imobiliários, que proporcionam uma renda variável mensal, pode-se aprofundar no assunto para que, assim, por meio de uma carteira de investimentos equilibrada, receba-se renda extra por meio dos rendimentos dos fundos adquiridos. A escolha

deste tema deu-se justamente pela explicação acima, a fim de explorar mais esse universo dos fundos imobiliários por meio de análises sobre os tipos, o que eles oferecem e onde são alocados esses recursos que geram renda, bem como de realizar uma pesquisa voltada aos alunos da FACCAT, para saber o nível de popularidade desse tipo de investimento e de tão fácil acesso. O objetivo geral deste estudo é conceituar o que são fundos imobiliários na B3, quais os tipos disponíveis e o quanto esse tipo de investimento está presente na vida dos alunos dos cursos da área de negócios da Faccat, fazendo um comparativo dos resultados da pesquisa aplicada com os estudos embasados no referencial teórico. Como forma de delimitar este estudo, estabeleceu-se como objetivos específicos entender sobre fundos imobiliários listados na B3, evidenciar como é feito o acesso a esse tipo de investimento, quais os tipos mais relevantes disponíveis para investimento e suas características, quais são os indicadores e informações relevantes para a escolha de um fundo imobiliário, como analisar um fundo por meio de seus indicadores, qual é a relevância destes dentro do público escolhido para pesquisa de campo e comparar as informações geradas das respostas da amostra com os estudos referenciados.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Os fundos de investimento imobiliário, também chamados na maioria das vezes de FII's, surgiram no ano de 1993, por volta de um ano antes da vigência do Plano Real no Brasil. Eles tinham o objetivo principal atender à necessidade de um nicho de indivíduos, os quais buscavam uma nova forma de alocar seu patrimônio no médio e no longo prazo, tendo, assim, um grande aumento nos investimentos voltados ao mercado imobiliário brasileiro (Silva; Galdi, 2017).

Nota-se já de início a importância e relevância do assunto, sendo possível seguir para os próximos pontos.

2.1 Entendendo sobre fundos de investimento imobiliários

Os fundos imobiliários são investimentos que se enquadram na renda variável. Por meio dessa modalidade, o investidor consegue acumular “pedaços” de imóveis, dos quais obtêm renda mensal. Logo, por meio dessas partes adquiridas em vários tipos de fundos, já é possível ter acesso a diversos setores do ramo imobiliário,

diversificando seu patrimônio. Essas cotas de fundos estão disponíveis na bolsa de valores, onde é possível comprar e vender quando julgar ser o melhor momento. Com os FII's, evita-se todas as burocracias que existem na compra de um imóvel direto, podendo adquirir cotas de inúmeros tipos de obras, como, por exemplo, prédios ou salas comerciais, shoppings, galpões, hospitais, dentre outros, que se encaixam como fundos de tijolo. Ou ainda podem ser adquiridos fundos de papel, que são os que investem em títulos de dívidas imobiliárias. Com essa compra de frações, o investidor torna-se um cotista do fundo (Moraes, 2020).

Os FII's são uma forma de investir no mercado imobiliário, eles são considerados muito atrativos para todos os tipos de investidores, independente do tamanho do patrimônio, pois possibilitam investimentos de altos ou de pequenos aportes em grandes negócios do ramo imobiliário que são administrados e geridos pelas empresas mais renomadas do mercado, aumentando o giro da economia, dos setores de construção e, conseqüentemente, trazendo novos empregos (Silva; Galdi, 2017).

Em outras palavras, pode-se exemplificar o que são os FII's da seguinte forma: eles são um meio de alocar uma parte do capital em cotas de grandes obras imobiliárias e, por meio desses aportes nesses fundos, recebe-se aluguel mensal como retorno do investimento. O porquê de investir nos fundos imobiliários ao invés de comprar diretamente um imóvel explica-se com uma dedução: considere que uma pessoa tenha um alto valor para comprar um imóvel e alugá-lo; essa pessoa teria que arcar com todos os custos e administração desse imóvel, bem como atender o inquilino, fazer reparos e reformas, pagar os impostos, ou seja, mantê-lo dentro da legislação vigente e, devido ao alto investimento, quando se perceber, só foi comprado um imóvel pequeno, em uma localização mediana e há inúmeros gastos e incômodos por conta de todos esses fatores. Assim, aparecem os fundos imobiliários como uma excelente opção de investimento para a pessoa aderir como quiser fazer, no tempo que determinar, da maneira e de acordo com as escolhas que ela quiser, nos edifícios de mais alto padrão que o Brasil tem a oferecer, nas melhores localidades, os shoppings mais renomados, os escritórios mais bem avaliados, os galpões mais valorizados e, melhor ainda, com o valor que desejar, na proporção que as análises de cada um acharem corretas e sem ter que se preocupar com todas as burocracias e a administração desses locais. Em outras palavras, a pessoa compra cotas de fundos que investem nesses imóveis e são administrados pelas melhores gestoras do

ramo e, a partir da quantidade de cotas, a pessoa recebe rendimentos do fundo mensalmente (Baroni; Bastos, 2018).

2.2 Compreendendo como acessar esse tipo de investimento

Para começar a investir nessa modalidade, é necessário criar uma conta em alguma corretora de valores. Essa organização vai ser a que intermediará os movimentos que o investidor desejar fazer dentro da bolsa de valores. Essa abertura de conta é semelhante a criar uma conta em um banco tradicional, rápida e prática, sem muita burocracia. Existem bancos que possuem corretoras desse tipo e inclusive já tem carteiras de investimento prontas como forma de indicação para investimentos. Essas carteiras de vários segmentos de investimentos são montadas por especialistas em economia a fim de englobar os tipos de perfil de cada investidor, que variam de uma escala conservadora até os que se arriscam mais em busca de maiores rendimentos. Essas carteiras disponíveis nos bancos mais tradicionais têm o intuito de atrair o investidor mais iniciante, pois esse não tem tanta confiança em começar seus investimentos e escolher os ativos sozinho. Apesar de as corretoras também terem carteiras com indicações de investimentos, os bancos são mais conhecidos por isso, mas, de qualquer forma, teriam esses dois caminhos para se acessar os FII's (Ibanez; Schotten, 2020).

Na sua grande maioria, os fundos imobiliários têm suas cotas negociadas na casa dos cem reais. O investidor só pode comprar por cotas e quantas julgar o melhor investimento a ser feito, ou seja, não é possível comprar partes ou frações de cotas, somente números inteiros. Dessa forma, tem-se liberdade para começar na proporção das finanças e de acordo com o julgamento de cada pessoa por meio da conta na corretora, que é normalizada pela CVM, B3, ANBIMA e Banco Central. Seguindo dentro da corretora, após a escolha do fundo que se deseja investir e quantas cotas deseja-se adquirir, solicita-se a compra que, no mundo dos investimentos, é chamada de "ordem". Assim que essa ordem for concluída, o comprador torna-se oficialmente um cotista do fundo e começa a receber os rendimentos desse conforme a distribuição e seus lucros. Da mesma forma, para a venda, deve-se selecionar o número de cotas que deseja desfazer-se e emitir a ordem de venda quando julgar correto. O valor vendido será a posição que o fundo estiver no momento da venda, podendo ser maior do que se pagou, tendo lucro, ou menor do que pagou, tendo assim um prejuízo. O

montante da venda fica disponível no saldo da conta para novos investimentos ou até mesmo, se desejar retirar da corretora, poderá ser feito. Ainda sobre a compra, essas aquisições de cotas ficam no mercado financeiro no nome do titular da compra, ou seja, na B3, a cada compra, recebe e tem disponível na corretora o comprovante da compra, que também fica nos registros do site da bolsa de valores, que possibilita inúmeras consultas e análises dos históricos da vida como investidor de cada pessoa (Moraes, 2020).

2.3 Tipos mais relevantes disponíveis nos FII's

Segundo Baroni e Bastos (2018), existem alguns tipos de fundos imobiliários que qualquer investidor pode acessar, mas existem os mais conhecidos e que detêm a maioria dos investimentos desse setor dentro da bolsa de valores, que serão explicados a seguir.

2.3.1 Escritórios e Lajes Corporativas

Esse tipo de fundo tem os imóveis em sua maioria no Rio de Janeiro e em São Paulo, por serem os principais centros econômicos do Brasil. Sendo assim, grande parte das empresas deseja essas localidades. As cidades estão em frequente mudança, ocasionando que certos lugares sejam excelentes localizações para imóveis e, com o passar dos anos, podendo ser exatamente ao contrário. Essas mudanças ocorrem por causa de fatores como infraestrutura, obras e reformas nos arredores e acesso a esses lugares que, com grandes mudanças nesses quesitos, podem se tornar melhores ainda ou menos atrativos, diminuindo ou aumentando o interesse e o valor de mercado. Mesmo que os imóveis estejam passando por frequentes reformas, a demanda acaba sendo novamente por imóveis mais modernos e novos. Sendo isso comprovado, existe uma forma para classificação desses imóveis, sendo A para os considerados melhores, B para os bons e C os mais medianos, mas que ainda possuem qualidades chamativas. Ainda existem obras superiores a classificação A, variando conforme a avaliação do perito, como AA e AAA, que são algumas das existentes. Como o foco não é exemplificar os detalhes de cada tipo das classificações bem como suas variações, pode-se resumir que seria quanto mais alto o padrão e localidade, melhor a classificação, bem como o tempo

existente, o acesso e as mudanças nos imóveis e arredores, que são fatores cruciais nas classificações (Baroni; Bastos, 2018).

2.3.2 Galpões Logísticos e Industriais

Esse FII é direcionado ao investimento de galpões logísticos e industriais e o foco desse tipo de fundo é na região de São Paulo e Rio de Janeiro. Conforme os aumentos das cidades, as dificuldades nas locomoções vão junto, o aumento de pedágios e nos mais variados tipos de veículos conseqüentemente acompanham essa expansão, deixando a logística mais demorada e com custo mais alto. Nesse tipo de FII, é de extrema importância a localização e qualidade para que os inquilinos o queiram a todo momento. Essa modalidade também tem sua própria escala de classificação, que muda conforme as necessidades e seus avaliadores. Com seus investidores e gestores focados nas necessidades do mercado, que consegue adaptar-se às tendências, existe um movimento de mudança dos galpões mais isolados para grandes condomínios logísticos por questões de segurança e divisão das despesas. Dentro desses condomínios logísticos de alto padrão, a infraestrutura destaca-se, assim como a segurança, a administração e a sustentabilidade. Já os galpões isolados têm que manter esses itens sozinhos, acabando assim se tornando mais caros e menos atrativos aos inquilinos. Nessa modalidade de fundo imobiliário, os itens que se sobressaem são os de acessos facilitados às mais fundamentais estradas e localizações nas beiras de estradas, nos galpões logísticos também pode ser um ponto chave, dependendo do público alvo estar próximo aos centros urbanos, assim facilitando as logísticas de coletas e entregas (Baroni; Bastos, 2018).

2.3.3 Shoppings

Os shoppings são outra modalidade de investimento disponível nos fundos de investimento imobiliário. Eles transmitem costumes e particularidades de cada região em que se localizam. Apesar de serem vistos mais como locais de consumo e compras, eles estão crescendo no quesito local para passeio e centro de alimentação. Contudo, como nos outros tipos de fundos, também se faz necessária a boa localização e facilidade de acesso. Com o intuito de atrair os públicos, existem as lojas âncoras, bem como mercados, centros de lazer, área de jogos, cinemas, fast foods e

restaurantes. Outros bons geradores de renda são as lojas que facilitam o consumo e aumentam o leque de possibilidades de compras dos mais diversos produtos. Os fatores geradores de receita desse tipo de fundo são os alugueis das lojas, nos estacionamentos – devido ao alto fluxo de pessoas – e também participações em faturamento, variando conforme o contrato, ou seja, o interessado deve procurar ativos dessa modalidade que ficam localizados em grandes regiões com altos fluxos de pessoas (Baroni; Bastos, 2018).

2.3.4 Agências bancárias

Os imóveis dessa modalidade de fundo, no passado, eram muito difíceis de se investir, porém, na atualidade, os bancos já estão se desfazendo das agências e, os que ainda mantém agências físicas, estão optando por alugueis e não na compra. É nesse momento que entram os fundos, pois é possível investir para ganhar retorno dos bancos que optam por alugar o local das agências. Com a evolução da tecnologia e cada vez mais a população usando somente de forma digital os bancos, as agências venderam muitos de seus prédios e passaram a optar por alugar. Assim também a maioria dos prédios que não são mais usados por agências bancárias, tendem a ser alugados para outro tipo de inquilino, ou seja, se a pessoa alocar parte de seus recursos nesse tipo de ativo, deve ficar bem atenta à localização desses imóveis, pois facilita os alugueis para possíveis lojas varejistas ou escritórios. O mercado das agências ainda existe, pois tem parte de seus clientes que ainda usam e necessitam de atendimentos presenciais, mais uma vez mostrando a necessidade da boa localização (Baroni; Bastos, 2018).

2.3.5 Fundos de papel

Esse tipo de fundo tem em sua grande maioria o investimento alocado em títulos de dívida imobiliária, nesse caso temos o LCI – Letra de Crédito Imobiliário, e também o CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários. O LCI é um título de captação bancária usado em financiamentos do ramo imobiliário. Tem como suas garantias a hipoteca e a alienação fiduciária e são considerados investimentos de renda fixa. Os pós-fixados são ligados ao CDI e são isentos de IR para investidores pessoa física. Esses têm sua garantia fixada nos duzentos e cinquenta mil por CPF e,

consequentemente, o maior risco é a falência do órgão emissor. Os CRI's são títulos de crédito nominativo e têm lastro em créditos imobiliários, que são criados por empresas securitizadoras, no qual são transformadas em dívidas do ramo imobiliário que vão ser negociadas em forma de títulos, surgindo em dois principais casos: quando há realização de financiamento e contratos de locação. O CRI tem retorno em forma de juros, que acontece periodicamente, além da devolução do aporte inicial, assim tornando esse um investimento de renda fixa (Baroni; Bastos, 2018).

2.3.6 Fundo de fundos

Nesse tipo de fundo imobiliário, por meio do nome, já é possível perceber que são fundos que investem em outros fundos, os FOF's. Essa modalidade tem como ponto positivo a diversificação e segurança, pois esses ativos têm um portfólio de investimentos muito bem analisado e montado por excelentes profissionais da área também com foco na preservação do patrimônio e constância no pagamento de dividendos, ou seja, uma renda que procura não variar tanto o retorno ao seu investidor. Pode se pensar que seria sensato investir somente em FOF, já que são fundos que investem em outros fundos para adquirir o melhor resultado por meio de excelentes gestores, mas infelizmente não, pois, no mundo dos FII's, uma regra importante é a diversificação, por isso, existem vários tipos e não é uma boa jogada ficar à mercê de apenas um. De cada FOF, no caso, os motivos mais claros são que a pessoa já tem os custos ou taxas, melhor dizendo, do próprio FOF e outras dos fundos que eles investem. Por conta desse fator, poderia ser viável pesquisar na carteira de investimentos do FOF e comprar cotas dos mesmo ativos e proporções do fundo, mas o que compensa seria a gestão profissional e mais atuante, fazendo assim valer a pena ser cotista de um ou mais FOF's. Ainda existem as movimentações do gestor do FOF, que sempre está na busca de chances de vendas com lucros e proporcionar mais ganhos ao cotista, sendo esse um dos grandes desafios do gestor. Outro seria que existem fundos muito valorizados e com altos valores de mercado e o gestor fazer vendas com lucros e melhorar rendimentos com essas situações sem afetar os retornos constantes é uma tarefa complicada. O mercado de investimentos varia muito e ter um bom gestor à frente é fundamental, mostrando mais uma vez a vantagem dos fundos de fundos (Baroni; Bastos, 2018).

2.4 Indicadores relevantes para a escolha de um fundo imobiliário

Cada tipo de investimento tem em seu portfólio suas prioridades e, nos fundos imobiliários, não é diferente. O primeiro momento para a escolha de um tipo de investimento, antes mesmo de seus indicadores, é entender a natureza dele, quais os objetivos, o que proporciona aos seus investidores, a história, sua relevância no mercado de capitais e sua viabilidade. Assim, deve-se ter em mente que, nos FII's, existe um foco que é sempre bom ressaltar que são de fato os imóveis, os bens imóveis dos mais diversos tipos, como já falou-se até aqui. Os instrumentos registrados na CVM que proporcionam renda fixa e, conseqüentemente, os que trazem ao cotistas ou futuros cotistas a renda variável, logo, podendo proporcionar mais diversidade de investimentos dentro da classe de FII's, tendo ambos os tipos citados na sua carteira de investimentos. Deve-se ressaltar que os fundos de investimento imobiliário têm suas particularidades. Uma delas é a renda frequente, ou seja, gerar participação de seus lucros para o cotista. Outra forma seria o aumento de capital, sendo a prioridade, além da distribuição de rendimentos mensais e crescimento do valor de mercado de seus ativos, o aumento de patrimônio para seus investidores. Resumindo, entende-se que a missão e o grande brilho que existe nesse segmento é de fato geração de renda, pagamento de alugueis, recebimento de dividendos e ganho de capital, seja na negociação ou na valorização (Silva; Galdi, 2017). Com essa ideia em mente, existem alguns indicadores e informações relevantes a se estudar antes da definição de qual ou quais fundos investir, independente do perfil de cada indivíduo.

O objetivo no momento não é aplicar esses indicadores nem mostrar como usar suas fórmulas, mas sim evidenciar que eles existem como ferramentas de estudo aprofundado e para que servem, bem como que tipo de informação é viável saber. O investidor já tem calculado e evidenciado esses indicadores e informações em sites especializados no assunto de FII's. Para os investidores ou futuros investidores, é de grande ajuda saber o quão bom ou ruim é cada resultado de um indicador e a importância das informações mais relevantes de um fundo, pois existe um número bem vasto de possibilidades, porém, aqui serão apresentados os de maior valia, segundo Silva e Galdi (2017):

Tem-se primeiramente o Retorno Médio Mensal, que é um indicador que avalia o rendimento mensal das cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII). Esse

indicador os investidores utilizam na tentativa de antecipar uma taxa de retorno possível de ocorrer com base em dados históricos do fundo analisado e nas expectativas futuras. A TIR é um indicador financeiro que considera tanto a valorização da cota quanto os fluxos de rendimentos dos FII's. Esse indicador é mais voltado à rentabilidade, pois considera as movimentações utilizadas no cálculo de mudança de preço e os fluxos usados no cálculo do retorno. Com isso, a TIR é vista como um indicador de rentabilidade muito positivo, ou seja, é uma métrica para avaliar a atratividade de um investimento, levando em conta os ganhos de capital e os rendimentos ao longo do tempo. Vale ressaltar que também é importante ver o tempo de existência do fundo, sendo um fator a se considerar, pois, por meio desse, pode-se saber em qual fase o fundo se encontra, sendo inicial, de expansão ou até mesmo maturação. Não é algo que seja um passo a passo nessa ordem, pois bons fundos estão sempre em expansão e consolidação de seu patrimônio, portanto, não se pode esquecer de ver a taxa de administração desse fundo, ou seja, qual é a remuneração do administrador, essa que deixa explícita no relatório gerencial do fundo. Vale lembrar que o retorno que se tem já vem líquido. Toda e qualquer taxa ou custo que as operações do fundo geram já estão deduzidas nos dividendos, ou seja, não é necessário realizar pagamentos de quaisquer despesas, somente ver se os retornos são viáveis por meio dos indicadores até aqui citados e os que vêm a seguir (Silva; Galdi, 2017).

Apesar dos FII's serem uma renda variável, vale estudar antes da escolha o valor médio da cota, que é dividido por 30, o somatório dos negócios dentro da bolsa com o valor da cota e, conseqüentemente, ver sua volatilidade média, que é obtida por meio do desvio de padrão nas variações diárias dos valores de fechamento da cota, que é de risco, pois tenta medir os retornos, mas ressaltando que é renda variável, assim, não pode prever o resultado. Pode-se tentar chegar perto, por isso recomenda-se analisar esses indicadores. Outro indicador é o patrimônio líquido do fundo, que é o valor de todos os ativos e o montante do caixa, como grande maioria de tudo. Normalmente, quem é bem capitalizado lida melhor com os adventos do mercado financeiro, todavia, é viável ver se esse tem uma gestão especializada, se lida com fundos há um tempo considerável, se traz bons resultados, esclarecimentos, relatórios gerenciais pontuais, se faz a gestão de mais fundos, se tem renome e conta com bons profissionais da área, é também viável ver se o fundo cobra taxa de performance. Estudos apontam que fundos com taxa de performance, na sua grande

maioria, compensam no retorno, pois trazem resultados bons junto com o advento de, quanto melhor o resultado ao seu cotista, melhor para o fundo, logo, ambos ganham.

Para finalizar esses que são alguns dos mais relevantes indicadores para escolha dos fundos, não se pode deixar de falar que é crucial ter uma gestão ativa, que toma as melhores decisões possíveis perante todos os fatores, aloca os recursos baseados nos princípios do fundo para trazer o melhor resultado para o cotista e o patrimônio do FII. Assim, essa gestão ativa deve ter uma boa interpretação dos altos e baixos do mercado de capitais, fazer um intermédio entre a locação de imóveis para o setor privado e o setor público, bem como a análise de locação dos imóveis em regiões centrais e no total das decisões tomadas que definem os próximos passos do futuro dos seus investimentos e no de tantos mais (Silva; Galdi, 2017).

2.5 Dados de um fundo imobiliário disponível na B3

A fim de mostrar alguns dos indicadores citados no tópico acima, que são relevantes para os investidores na hora da compra de um fundo imobiliário, será mostrado a seguir informações do fundo MXRF11, que está disponível no site “*Status Invest*” (2024), com base no acesso realizado em nove de junho do presente ano.

O valor na data citada da cota é de R\$ 10,18 (dez reais e dezoito centavos). Nos seus últimos doze meses, ela pagou um montante de R\$ 1,29 (um real e vinte e nove centavos) por cota, sendo os rendimentos gerados por mês entre dez e doze centavos, fazendo assim um rendimento nos últimos doze meses de 12,67%. O valor patrimonial por cota é R\$ 9,74 (nove reais e setenta e quatro centavos), seu patrimônio está em R\$ 3.258.147.151,00 (três bilhões, duzentos e cinquenta e oito milhões, cento e quarenta e sete mil, cento e cinquenta e um reais). Seu preço sobre o valor patrimonial está em R\$ 1,05 (um real e cinco centavos). O valor de mercado está em R\$ 3.406.796.981,00 (três bilhões, quatrocentos e seis milhões, setecentos e noventa e seis mil, novecentos e oitenta e um reais). Tem atualmente um total de 1.092.201 (um milhão, noventa e dois mil, duzentos e um) cotistas. Está disponível no mercado de FII's desde 2016. Tem como administradora a BTG Pactual. Seu segmento é Papeis e tem como público alvo investidores em geral.

3 METODOLOGIA

3.1 Tipo de pesquisa

A pesquisa foi realizada com base no método descritivo que, segundo Gerhardt e Silveira (2009), é uma forma em que o pesquisador pretende evidenciar ocorridos de uma determinada amostra escolhida, com a abordagem quantitativa que, conforme Gerhardt e Silveira (2009), é um meio de evidenciar o pensamento dedutivo, bem como pontos calculáveis de alguma vivência humana. A técnica utilizada foi a aplicação de questionário ao público alvo.

3.2 Universo da pesquisa

Os participantes da pesquisa foram os alunos de graduação dos cursos da área de negócios da Faccat, tendo um universo de 500 acadêmicos. A proposta era entrevistar 30 alunos, mas, ao longo da pesquisa, chegou-se a um número superior a esse, somando um total de 66 entrevistados.

3.3 Meios e Métodos da pesquisa

O instrumento utilizado foi o *Google Forms*, com perguntas objetivas de múltipla escolha.

O acesso aos participantes foi por meio do envio de e-mails, com o link da pesquisa disponibilizado, solicitando pessoalmente e via *WhatsApp* aos alunos que acessassem a pesquisa.

Os dados foram interpretados em forma de tabelas por meio das respostas obtidas, a fim de mostrar a relevância do assunto dentre os participantes.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS

Para melhor interpretação dos dados gerados pela pesquisa aplicada aos alunos dos cursos da área de negócios da FACCAT, optou-se por apresentá-los em forma de tabelas com as devidas porcentagens das opções selecionadas pelos 66 alunos que responderam as 8 questões incluídas no questionário, a fim de entender a

relevância e o quanto esse tipo de investimento está presente na vida dos alunos. Dessa forma, seguem os resultados e as análises.

Tabela 1 - Você já ouviu falar em fundos imobiliários através de quais meios? (pode marcar mais de uma opção)?

Questão 1		
Descrição	Quantidade	Percentual
Amostra total	66	100,00%
Internet (redes sociais, streamings, sites entre outros...)	41	62,12%
Consultores financeiros / especialistas na área	30	45,45%
Amigo ou familiar	17	25,76%
Cursos ou livros	16	24,24%
Nenhum, nunca ouvi falar sobre fundos imobiliários	8	12,12%
Faculdade	4	6,06%
Banco	1	1,52%

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

A tabela 1 refere-se à questão número 1 do questionário. Por meio das respostas, pode-se entender por quais meios a amostra estudada já ouviu falar sobre fundos imobiliários e também se nunca ouviu falar. Nota-se que 87,88% da amostra já ouviu falar sobre o assunto por algum de algum meio e que 12,12% dos entrevistados nunca ouviram falar sobre o assunto. Nessa questão, os entrevistados podiam marcar mais de uma opção, assim tem-se um entendimento maior da forma que esse tipo de investimento surgiu ou não em suas vidas.

Tabela 2 - Quais tipos de investimento você tem atualmente? (podendo marcar mais de um se for o caso)

Questão 2		
Descrição	Quantidade	Percentual
Amostra total	66	100,00%
Conta bancária em instituição física ou digital	39	59,09%
Poupança	36	54,55%
Renda fixa (CDB, CDI, TESOURO ,entre outros...)	28	42,42%
Ações	13	19,70%
Fundo imobiliário	11	16,67%
Previdência privada	9	13,64%
Fundos de investimento	9	13,64%
Criptomoedas	5	7,58%
Não tenho nenhum tipo de investimento	3	4,55%
Consórcio	2	3,03%
Imóveis	1	1,52%

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

A tabela 2 refere-se à segunda questão. Nessa pergunta, teve-se o objetivo de poder comparar a quantidade de indivíduos que investem em fundos imobiliários em relação aos outros investimentos que os entrevistados possuem. Pode-se notar que, dos dez tipos de investimentos colocados como opção de resposta, o fundo imobiliário

ficou em quinto lugar com mais investidores dentro da amostra, perdendo somente para contas bancárias, poupança, renda fixa e ações, mostrando, assim, que o assunto é relevante, bem como ficando à frente de previdência de privada, fundos de investimento entre outros presentes no gráfico. Outro aspecto relevante a se observar é que, na amostra, existem mais investidores de fundos do que indivíduos que não têm nenhum tipo de investimento.

Tabela 3 – Assinale as alternativas com base no seu conhecimento que você considera como investimento de baixo risco?

Questão 3		
Descrição	Quantidade	Percentual
Amostra total	66	100,00%
Poupança	56	84,85%
Renda fixa (CDB, CDI, TESOURO, entre outros...)	43	65,15%
Conta bancária em instituição física ou digital	35	53,03%
Previdência privada	23	34,85%
Fundo imobiliário	8	12,12%
Fundos de investimento	3	4,55%
Consórcio	1	1,52%
Imóveis	1	1,52%
Ações	0	0,00%
Criptomoedas	0	0,00%
Não tenho nenhum tipo de investimento	0	0,00%

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

Tabela 4 – Assinale as alternativas com base no seu conhecimento que você considera como investimento de risco moderado?

Questão 4		
Descrição	Quantidade	Percentual
Amostra total	66	100,00%
Fundo imobiliário	31	46,97%
Fundos de investimento	26	39,39%
Ações	19	28,79%
Renda fixa (CDB, CDI, TESOURO, entre outros...)	15	22,73%
Previdência privada	11	16,67%
Criptomoedas	7	10,61%
Conta bancária em instituição física ou digital	6	9,09%
Poupança	3	4,55%
não tem conhecimento sobre a questão	1	1,52%
Não tenho nenhum tipo de investimento	0	0,00%

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

Tabela 5 – Assinale as alternativas com base no seu conhecimento que você considera como investimento de alto risco?

Questão 5		
Descrição	Quantidade	Percentual
Amostra total	66	100,00%
Criptomoedas	53	80,30%
Ações	46	69,70%
Fundos de investimento	15	22,73%
Fundo imobiliário	11	16,67%
Conta bancária em instituição física ou digital	1	1,52%
Poupança	1	1,52%
Previdência privada	1	1,52%
Renda fixa (CDB, CDI, TESOURO, entre outros...)	1	1,52%
Não tenho nenhum tipo de investimento	0	0,00%

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

Nas tabelas 3, 4 e 5, a amostra respondeu sobre o nível de risco que acreditam ter nos fundos imobiliários em comparação com outros tipos de investimento, a fim de entender as percepções da amostra sobre quanto de risco acreditam ter os fundos imobiliários. Percebeu-se que 12,12% dos entrevistados marcaram baixo risco para os fundos imobiliários, 46,97% marcaram que o investimento é médio risco e 16,67% da amostra selecionou a opção de alto risco, confirmando-se na aplicação da pesquisa na amostra que cada indivíduo acredita ter um nível de risco diferente nesse investimento, porém, segundo Silva e Galdi (2017), são dois os grandes objetivos dos fundos: gerar renda mensal e aumento de patrimônio. Todavia, para definição da qualidade e risco de um fundo, deve-se analisar seus indicadores como Retorno Médio Mensal, TIR, o tempo de existência do fundo, a taxa de administração, remuneração do administrador, valor médio da cota, volatilidade média, patrimônio líquido, gestão especializada e análise de locação dos imóveis. Assim, salienta-se que o referencial teórico abordado no artigo facilita na escolha dos fundos, pois mostra quais indicadores são relevantes para definir a qualidade de um fundo.

Tabela 6 - Por quais motivos você não investe em fundos imobiliários? (pode marcar mais de uma opção)

Questão 6		
Descrição	Quantidade	Percentual
Amostra total	66	100,00%
Falta de tempo para estudar e ou pesquisar sobre o assunto	37	56,06%
Falta de recursos financeiros para este tipo de investimento	29	43,94%
Nenhum motivo, sou investidor de fundo imobiliário	12	18,18%
Falta de interesse no assunto	10	15,15%
Considero outros investimentos mais relevantes	2	3,03%
Acredito ter baixa rentabilidade	1	1,52%

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

Na tabela 6, que se refere aos dados gerados das respostas da questão 6, tem-se o intuito de entender os motivos dos indivíduos da amostra não terem fundos imobiliários, a fim de ver quais perspectivas mais prevalecem na vida deles referente a adquirir ou não esse investimento. Analisando os resultados, vê-se em destaque que 18% da amostra têm esse tipo de investimento, mostrando a relevância de se abordar esse assunto e que a maioria, sendo 56,06% dos entrevistados, diz não ter tempo para estudar ou pesquisar sobre assunto. Pode-se notar que os fundos imobiliários são de fácil acesso, pois, segundo Ibanez e Schotten (2020), para começar a investir nessa modalidade, é necessário apenas criar uma conta em alguma corretora. Essa organização vai ser a que intermediará os movimentos que o investidor desejar fazer dentro da bolsa de valores. Essa abertura de conta é semelhante a criar uma conta em um banco tradicional, rápido e prático, sem muita burocracia. Buscar os resultados dos indicadores também é de fácil acesso em sites específicos de análises, como o Status Invest, site do qual foram retirados os indicadores do fundo MXRF11 da fundamentação teórica deste estudo.

Tabela 7 - Assinale a alternativa que você mais se identifica referente ao seu conhecimento sobre fundos imobiliários:

Questão 7		
Descrição	Quantidade	Percentual
Amostra total	66	100,00%
Pouco conhecimento, sei que é um investimento atrelado a imóveis e já ouvi sobre o assunto	30	45,45%
Moderado, sei que, com o valor investido, adquiro cotas de um ou mais fundos e, por meio delas, recebo dividendos	18	27,27%
Nenhum conhecimento sobre o assunto	13	19,70%
Alto, faço análises para escolha de fundos e acompanho notícias e resultados	5	7,58%

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

Na tabela 7, que se refere à questão número 7, o objetivo foi entender qual o nível de conhecimento da amostra sobre os fundos imobiliários. Como é possível notar, 45,45% da amostra têm pouco conhecimento, mostrando a viabilidade de ter artigos que falam sobre o assunto. Outro dado relevante é que 8,33% dos entrevistados considera-se com um nível alto de entendimento sobre o tema, mostrando que, atualmente, o conhecimento sobre esse investimento é pouco relevante para a amostra, fazendo-se necessário o estudo teórico aqui apresentado como forma de proporcionar conhecimento e esclarecimentos sobre os FII's, que estão pouco presente na vida da maioria da amostra.

Tabela 8 - Você considera fundo imobiliário como parte essencial na sua carteira de investimentos:

Questão 8		
Descrição	Quantidade	Percentual
Amostra total	66	100,00%
Ainda não decidi	29	43,94%
Não possuo carteira de investimentos	17	25,76%
Sim	13	19,70%
Não	7	10,61%

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

Na tabela 8, que se refere à questão 8, teve-se o objetivo de entender a relevância do assunto dentro da amostra. Como foi falado também na questão 7, nesta abordagem, o intuito é ver se os entrevistados consideram fundos imobiliários como parte essencial na carteira de investimentos. Pode-se notar que 19,70% da amostra considera essencial esse investimento na sua carteira e o restante não considera, não possui ou ainda não decidiu. Para reforçar a ideia de que é viável ter o conhecimento do assunto e possivelmente tê-lo como investimento, pode-se ver que, segundo Moraes (2020), os fundos imobiliários são investimentos que se enquadram na renda variável. É por meio dessa modalidade que o investidor consegue acumular “pedaços” de imóveis, os quais consegue obter lucro sobre eles. Logo, por meio das partes adquiridas em vários tipos de fundos, já é possível ter acesso a diversos setores do ramo imobiliário, assim, diversificando seu patrimônio. Com essas cotas de fundos, qualquer pessoa tem acesso à bolsa de valores, onde é possível comprar e vender quando julgar ser o melhor momento. Com os FII's, evita-se todas as burocracias que existem na compra de um imóvel direto, podendo adquirir cotas de inúmeros tipos de obras, como, por exemplo, prédios/salas comerciais, shoppings, galpões, hospitais, dentre outros. Estes se classificam como fundos de tijolo. Podem ser adquiridos ainda fundos de papel, que são os que investem em títulos de dívidas imobiliárias. Com essa compra de frações, o investidor torna-se um cotista do fundo. Sendo assim, nota-se que é um investimento diversificado, com pouca burocracia no ramo imobiliário e que proporciona uma forma de gerar lucro sobre os investimentos feitos, mostrando-se uma opção para locação de patrimônio.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A fim de concluir um dos objetivos do artigo, segue uma análise breve de um fundo imobiliário baseado nos indicadores disponibilizados no referencial teórico, com

o intuito de mostrar que não é necessário grande conhecimento e uma quantia alta de tempo, como a amostra apontou na pesquisa. Destacam-se alguns dos pontos relevantes e que mostram que o fundo MXRF11 é um bom FII para se ter em sua carteira.

Analisando o fundo, é possível ver que ele tem o preço na casa dos dez reais, ou seja, a pessoa que pretende investir nele pode adquirir uma cota ou mais pelo preço de dez reais por cota, permitindo assim começar com valores acessíveis e já obter rendimento deles. Nos últimos doze meses, por cota, pagou-se R\$ 1,29 (um real e vinte e nove centavos), ou seja, cada investidor por cota, em sua carteira, recebeu no último ano um real e vinte e nove centavos, sendo valores pagos por mês entre dez e doze centavos, mostrando uma variação bem pequena e uma constância nos pagamentos. Assim, como a porcentagem dos dividendos no ano é de 12,67%, o investidor desse fundo recebeu mais de 1% de rendimentos mensais. O valor patrimonial por cota de R\$ 9,74 (nove reais e setenta e quatro centavos) significa que, dividindo seu patrimônio total pelo número de cotas, chegar-se-ia a R\$ 9,74 (nove reais e setenta e quatro centavos). Como ele está sendo negociado a R\$ 10,18 (dez reais e dezoito centavos) mostra que ele está valorizado positivamente. Ele tem um número expressivo de investidores e de patrimônio, representando que muitas pessoas confiam e detêm partes desse fundo em suas carteiras. Tem aproximadamente oito anos no mercado, mostrando que não é um fundo recente e tem experiência no negócio. Seu administrador, segundo Ryngelblum (2024), é um dos atuais maiores bancos do país. O segmento é papel e o público alvo são investidores em geral, enfatizando que qualquer investidor pode adquirir cotas desse FII. Tendo esses pontos analisados e todos se mostrando positivos, pode-se entender que esse fundo é uma boa opção de compra. A missão dos investidores é escolher quando comprar esse FII e monitorar quando possível os momentos com preços abaixo do que se julga bom para diminuir os preços médios e adquirir melhores rendimentos.

Assim, conclui-se outro objetivo referente a entender qual relevância do assunto “fundos imobiliários” dentro do ambiente acadêmico dos cursos da área de negócios da FACCAT. Pode-se perceber, por meio das respostas da pesquisa aplicada na amostra, que a maioria já ouviu falar do assunto, porém, poucos são investidores de fato e grande parte da amostra tem pouco conhecimento sobre o assunto e não investe em fundos por alegarem pouco tempo para estudar e pesquisar,

bem como falta de recursos financeiros. Logo, a pesquisa mostrou-se relevante por ser abordada por meio de citações de estudiosos da área, que não se faz necessário muito tempo para estudo dos fundos pois, seguindo uma forma de passo a passo na leitura do presente artigo, já se tem parte do embasamento necessário para entrar na área desse investimento. No parágrafo anterior, foi feita uma análise bem breve dos indicadores do fundo MXRF11. Mostrou-se que esse é um fundo de qualidade, custando na casa dos dez reais, sendo uma opção de custo acessível e bom retorno, novamente desmistificando o pensamento desse investimento necessitar de um grande recurso financeiro.

O presente estudo foi realizado com o intuito de proporcionar conhecimento com embasamento teórico de qualidade para que indivíduos possam entender mais sobre essa opção de investimento de fácil acesso, buscando também, por meio da aplicação da pesquisa, entender qual a popularidade dentro da amostra e, com o referencial, mostrar o caminho do ponto de entrada até o momento de adquirir esse investimento, sendo propositalmente feito em uma ordem para iniciar nesse investimento e ir até a escolha e possível compra de um fundo, passando por partes como conhecer, em um primeiro momento, esse investimento, mostrar como ele pode ser adquirido, quais os tipos que existem e suas características. Além disso, mostrou-se os indicadores relevantes a se entender para a escolha de qual fundo comprar, os dados dos indicadores, onde é possível encontrar essas informações e, por fim, analisar se o fundo é de qualidade. Seguindo esses itens, vai-se do ponto inicial de conhecer os fundos de investimento imobiliário até a compra de suas cotas para receber seus rendimentos. De forma complementar, a pesquisa aplicada serviu como comparativo das opiniões da amostra perante os estudos do assunto apresentado no referencial teórico.

Por fim, salienta-se que este artigo se faz necessário por trazer embasamento teórico para que o leitor possa aprender sobre esse tipo de investimento, tendo uma pesquisa voltada à popularidade do assunto dentro de uma amostra do meio acadêmico, fazendo uma comparação entre ambos para proporcionar esclarecimento do senso comum para o científico, mostrando-se uma opção para se adquirir conhecimento na área baseado em estudos e na necessidade que se confirmou na aplicação da pesquisa.

REFERÊNCIAS

BARONI, Marcos; BASTOS, Danilo. **Guia Suno Fundos Imobiliários: Introdução sobre Investimentos Seguros e Rentáveis**. São Paulo: Suno Research, 2018.

GERHARDT, Tatiana Engel; SILVEIRA, Denise Tolfo. **Métodos de pesquisa**. Porto Alegre: UFRGS, 2009.

IBANEZ, Daniel; SCHOTTEN, Paulo César. Porque alugar imóveis não é tão rentável quanto investir em fundos imobiliários? *In*: IV Encontro Internacional de Gestão, Desenvolvimento e Inovação (EIGEDIN), 4, 2020. **Anais [...]**. Campo Grande: Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS), 2020. Disponível em: <https://periodicos.ufms.br/index.php/EIGEDIN/article/view/11481>. Acesso: 09 jun. 2024.

MORAES, Arthur Vieira. **Guia de investimentos em fundos: comece com apenas R\$120**. InfoMoney, 2020.

MXRF11 – Maxi Renda. **Status Invest**. Disponível em: <https://statusinvest.com.br/fundos-imobiliarios/mxrf11>. Acesso em: 09 jun. 2024.

RYNGELBLUM, Ivan. **Na disputa dos bancos, BTG Pactual se consolida como o segundo mais valioso do Brasil**. NeoFeed, 07 de fevereiro de 2024. Disponível em: <<https://neofeed.com.br/negocios/na-disputa-dos-bancos-btg-pactual-se-consolida-como-segundo-mais-valioso-do-pais/#:~:text=H%C3%A1%20cinco%20anos%2C%20o%20valor,o%20quinto%20maior%20do%20Pa%C3%ADs>>. Acesso em: 09 jun. 2024.

SILVA, Antônio Eduardo Monteiro da; GALDI, Fernando Caio. **Determinantes de performance dos fundos de investimentos imobiliários brasileiros (FIIs)**. Belo Horizonte: ANPCONT, 2017.