PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ-RETORIA DE GRADUAÇÃO
ESCOLA DE GESTÃO E NEGÓCIOS
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

LORRANY ROSA SANTOS

MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO DE INVESTIMENTOS EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS: análise da conformidade legal e normativa

GOIÂNIA
2021

MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO DE INVESTIMENTOS EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS: análise da conformidade legal e normativa

Lorrany Rosa Santos

Ruzell Nogueira de Araujo

RESUMO: A contabilidade é um conhecimento antigo, vindo desde a pré-história, que se desenvolveu com o surgimento das civilizações, contudo, surgindo as tecnologias e o progresso do comércio, iniciou-se o segmento imobiliário e assim destacou os Fundos de Investimentos Imobiliários. Assim, objetivou-se com este trabalho conceder informações para melhor evidenciação para os fundos, com finalidade de garantir transparência na gestão. A pesquisa encaixa-se no modelo qualitativa, os dados serão de domínio público, sendo estes da lista da CVM e da Bolsa de Valores B3, são 608 Fundos Imobiliários junto a CVM, de modo que 358 estão listados a B3. Os fundos pré-selecionados sendo com evidenciação de existência de bens de investimentos e com maiores distribuição de cotas, de modo que 10 foram selecionados. Coleta e análise de dados seguiram seis etapas, a estatística abordada é descritiva uni variada representada por tabelas. Com base nos resultados obtidos, as amostras selecionadas apresentaram bens para investimentos no ativo não circulante, no qual a correção, se dá através da mensuração pelo valor justo; assim, a auditoria independente avalia se esta mensuração está consistente, considerando as normas contábeis e legais pertinentes, no contexto das demonstrações financeiras do fundo tomadas em conjunto.

PALAVRAS-CHAVE: Fundo de Investimento Imobiliário; Bolsa de Valores; Valo Justo;

ABSTRACT: Accounting is an ancient knowledge coming from pre-history that develops with the rise of civilizations, however, with the emergence of technologies and the progress of commerce, the real estate segment began and thus highlighted the Real Estate Investment Funds. Thus, the objective of this work was to provide information for better disclosure to the funds, with the right to guarantee transparency in management. The research fits the qualitative model, the data will be in the public domain, being these from the list of CVM and the B3 Stock Exchange, there are 608 Real Estate Funds with CVM, so that 358 are qualified to B3. The pre-selected funds being with evidence of the existence of investment goods and with greater distribution of shares, so that 10 were selected. Data collection and analysis followed six steps, one statistic addressed is univariate descriptive represented by tables. Based on the results obtained, as obtained, the loss of assets for investments in non-current assets, without any correction, occurs through measurement at fair value; therefore, the independent audit assesses whether this measurement is consistent, considering the relevant accounting and legal standards, in the context of the jointly recovered fund's accounts.

KEY WORDS: Real Estate Investment Fund; Stock Exchange; Fair value;

[*] Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Ciências Contábeis da Pontifícia Universidade Católica de Goiás como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis, sob a orientação do Prof. Ruzell Nogueira de Araujo.

** Bacharelando em Ciências Contábeis pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Av. Universitária, 1440 -Setor Leste Universitário, Goiânia - GO, 74.605-010. E-mail:lorranyrosa6@gmail.com

*** Professor Orientador do Curso de Ciências Contábeis da Pontifícia Universidade Católica de Goiás. E-mail: ruzell@pucgoias.edu.br

1 INTRODUÇÃO

A contabilidade é a ciência social que estuda e exerce os papéis de domínio e de registro relativas aos atos e fatos da financeiros e econômicos das pessoas físicas e jurídicas. Tratando-se do controle do patrimônio das empresas, realizando os registros contábeis dos fatos e das respectivas demonstrações dos resultados produzidos (Barros, 2013). E ainda, Marion (2005) traz o objetivo da contabilidade, cujo, é o de comportar a avaliação da situação econômica e financeira da entidade, num sentido estático, concluindo sobre suas tendências futuras.

É sabido que a contabilidade é uma ciência que é empregada desde a pré-história, posteriormente, com o surgimento de civilizações, as técnicas contábeis, aos poucos, foram sendo aprimoradas, se adequando às necessidades da sociedade em razão a evolução no comércio. Um marco para o desenvolvimento desta ciência, foi o avanço na tecnologia, na qual, foi primordial para globalização, surgindo uma nova era da contábil. (Costa, R. S. d., 2019).

Juntamente com o desenvolvimento do comércio, nota-se o crescimento significativo do interesse em aquisições em segmento imobiliário, contudo, os Fundos de Investimentos Imobiliários (FII) se destacaram, tornando-se alvo do público brasileiro. Com o crescimento deste ramo, há a necessidade de maximizar a normatização, fiscalização e disciplinação do mercado de valores imobiliários. O órgão regulador responsável é a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual regulam as atividades destes fundos e estabelecem o tratamento contábil e respectivos requisitos.

O proposito dessa analise e tipo de negócio, é o bem destinado a investimento, e sua devida mensuração continuadamente, de acordo com as normas, levando em consideração as possíveis inconformidades na determinação deste. O estudo em tela, nos revela a seguinte problematica: As Empresas de Fundo Imobiliário listadas na Bolsa de Valores B3 evidenciam os bens de investimentos de acordo com as normas contábeis e legais pertinentes? Preservando as margens e coerencia da investigação, o objetivo geral é respesentado como: Analisar a evidenciação dos bens de investimento em Fundos Imobiliários das empresas listadas na Bolsa de Valores B3, em relação ao cumprimento das normas contábeis e legais pertinentes.

Esta averiguação se torna relevante pela possibilidade de expandir os estudos sobre a aplicabilidade das normas contábeis de evidenciação de bens de investimentos em Fundos de Investimentos Imobiliários. Trata-se de um assunto de grande alcance e importância no mercado financeiro, tornando relevante a indagação, para explorar o assunto sob diversos

ângulos, visto que, diante desses conceitos, é viável verificar se os FII escolhidos avaliam os bens de investimentos de acordo com a legislação em vigor.

Por meio desta obra, será possível fornecer informações para melhor evidenciação para os fundos, a fim de garantir maior transparência na gestão. Diante destes elementos, considera-se pertinente a inquirição, de modo a tratar da transparência na evidenciação das informações para os investidores e para a sociedade, com alcance de dados reais, e influência na tomada de decisões. A análise poderá contribuir também para o conhecimento acadêmico, de forma a proporcionar aos estudantes e egressos o aprimoramento da teoria-prática, no âmbito de sua formação.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A fundamentação teórica desta pesquisa está dividida em três tópicos. O primeiro refere-se sobre os fundos de investimentos imobiliários no Brasil em aspectos legais, técnicas e operacionais. O segundo tópico aborda a Bolsa de Valores B3 em seus critérios técnicos e regulamentares. O terceiro tópico, traz a evidenciação dos bens de investimentos no âmbito dos fundos imobiliários.

2.1 FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS NO BRASIL: ASPECTOS LEGAIS, TÉCNICOS E OPERACIONAIS

Ao longo dos anos, é evidente, que a população brasileira adquiriu um grande interesse por investimentos no segmento imobiliário, destacando-se os Fundos de Investimentos Imobiliários - FII's (SCOLESE; et al., 2015).

O Fundo de Investimento refere-se a conjunto de investidores por meio de uma estrutura formal, ou seja, os recursos financeiros de diversos investidores são agregados em um exclusivo fundo, no qual serão designados juntamente em ativos financeiros, de acordo com a política pré-estabelecida. Os Fundos de Investimentos Imobiliários são regulamentados pela Lei nº 8.668/93 (Lei de Licitações), e posteriores alterações, e são normatizados também pela Instrução CVM nº 472, de 03 de novembro de 2008.

A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário, e ressalta, no art. 4°, que compete à Comissão de Valores Mobiliários autorizar, disciplinar e fiscalizar a constituição, o funcionamento e a

administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, observadas as disposições desta lei e as normas aplicáveis aos Fundos de Investimento.

Desta forma, a CVM é a instituição do governo responsável pela regulação e fiscalização do mercado de capitais no Brasil, e estabelece os critérios de como a comercialização das ações e cotas deve funcionar, desde os participantes até em relação a documentos. As fundamentais regras dadas pela Comissão são as Instruções, que regulamentam os objetos previstos na Lei 6.385/76, a qual trata das regras gerais de funcionamento do comércio de capitais, e na Lei 6.404/76, que dispõe sobre as sociedades por ações (CVM, 2014).

A Instrução CVM nº 472/08, dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, e no capítulo II, trata das características e constituição.

Na seção I são dispostas as características, e no Art. 2° apresentada a definição de Fundo de Investimento Imobiliário como "uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários".

Ainda de acordo com Art. 2°, §1°, o fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado e poderá ter prazo de duração indeterminado (CVM, 2008).

Na seção II, a instrução discorre sobre a constituição e funcionamento do FII. Os requisitos, basicamente, estabelecem que fundo seja deliberado por um administrador, abrangendo todas as condições na instrução vigente; e para constituição e funcionamento, somente posterior autorização junto a CVM (CVM, 2008).

Após o fundo ser criado e permitido a funcionar, inicia-se a distribuição de cotas, em que bancos, distribuidoras, corretoras ou outras instituições financeiras, oferecem a captação de recursos junto ao mercado (CVM, 2016).

A seção III, da instrução vigente traz a definição e regulamentos para distribuição destas cotas. O art. 6° define as cotas do fundo como "frações ideais de seu patrimônio" e ressaltam que devem ser escriturais e normativas. Há algumas exigências para que as cotas sejam negociadas em mercados regulamentados, conforme §1°:

> I - quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
> II - quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
> III - quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

Dentre os regulamentos, o art. 9° deixa explícito que não é permitido o resgate de cotas (CVM, 2008). Desta forma, pode-se ocorrer a venda de cotas a outro investidor, devido não serem resgatáveis. Destaca-se também que quando um investidor adquire cotas, advém, então, a ter a probabilidade de ganhar uma parte dos lucros do Fundo, conforme número de cotas que possuir.

O FII possui amplas vantagens, na qual aumenta a expectativa de rendimentos. O fundo proporciona a composição de uma carteira combinada de empreendimentos imobiliários e afins; possibilidade para o pequeno investidor em um fundo com maior capacidade de negociação; custos da administração divididos entre todos os cotistas; possibilidade de fracionar o investimento, dentre outros (CVM, 2010).

Porém, como todo investimento também existe riscos de mercados; riscos macroeconômicos, na qual podem ocorrer eventos passíveis de impactar em taxas, desvalorização da moeda, mudanças legislativas; desvalorização dos imóveis; e liquidez diminuída. Todos estes riscos podem prejudicar os preços dos ativos constituintes da carteira do fundo e o valor das cotas (CVM, 2010).

Tais investimentos imobiliários abrangem recursos captados via mercado de valores mobiliários, assim, as ações praticadas devem ser monitoradas e sujeitas à análise de especialistas e investidores. Por isso, os dados desse comércio tornam-se cada vez mais abertos e claros, tendo o aumento de competência e veracidade nas operações alcançadas no mercado imobiliário (CVM, 2010).

2.2 BOLSA DE VALORES B3 - CRITÉRIOS TÉCNICOS E REGULAMENTARES

A Bolsa de Valores B3 é uma das principais empresas de infraestrutura de mercado financeiro no mundo, com desempenho no âmbito de bolsa e de balcão (BOLSA DE VALORES B3).

A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão é uma companhia que se rege pelo Estatuto Social da B3 e pela legislação e regulamentação aplicáveis. A companhia possui Estrutura Normativa, na qual tem por objetivo promover a atuação da B3 e de todos os seus clientes por meio de um conjunto de normas e procedimentos (BOLSA DE VALORES B3, 2021). Na Estrutura Normativa estão definidos os procedimentos que devem ser utilizados pelas diversas atividades exercidas pela B3 em suas distintas linhas de negócio. Trazendo também, direitos e deveres de todos os participantes.

A Estrutura Normativa traz o “Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários”, o qual tem como objetivo determinar os termos, condições e procedimentos para a listagem de emissores na B3; e as normas e procedimentos para a aprovação à comercialização dos valores mobiliários nos mercados organizados dirigidos pela B3 (BOLSA DE VALORES, 2020).

O item 4.2 do regulamento, destaca que poderá listar-se na B3, somente os Fundos que estejam precisamente formados e tenham as licenças legais/regulatórias ao exercício de suas atividades junto a CVM. Após o Fundo ser admitido à emissor na B3, dispõe de direitos e obrigações conforme descritos no capítulo 5 do regulamento.

O item 5.2 descreve as obrigações a serem seguidas: prestar serviços de atendimento aos investidores; dar informação e divulgação à B3 e ao mercado, de forma pertinente, das informações periódicas, eventuais e demais informações de interesse do mercado de valores mobiliários; realizar todas as medidas e exigências da B3 de acordo com seus regulamentos, nos limites por ela postos; dentre outros.

O item 11.1 da listagem do Emissor na B3 ressalta que não retratam indicação de investimento, não se responsabilizam a respeito da qualidade ou verdade de qualquer informação publicada pelo Emissor, dos riscos pertencentes às atividades desenvolvidas pelo Emissor, ou de sua situação econômico-financeira.

Ainda assim, a B3 possui controles internos e riscos corporativos, na qual o avanço constante da estrutura de governança corporativa é um propósito classificado estratégico pela B3, na qual visa melhores práticas de controles internos e redução de riscos empresariais.

A administração da B3 adota um sistema de quatro séries de defesa, sendo elas: áreas de negócio; controles internos, *compliance* e risco corporativo; auditoria interna; e auditoria externa independente. Na qual são responsáveis pelo gerenciamento dos riscos do negócio, direcionamento, avaliação e realização de sugestões para aperfeiçoamento dos controles internos; e revisão das demonstrações financeiras (BOLSA DE VALORES B3).

2.3 EVIDENCIAÇÃO DOS BENS DE INVESTIMENTO NO ÂMBITO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

A elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário é regido pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. (CVM, 2011). O capítulo I trata do âmbito e finalidade, na qual o Art. 1°, defini que a presente Instrução dispõe sobre:

> (...) os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas, apropriação de despesas e evidenciação das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

O capítulo II aborda os critérios contábeis, possuindo a seção I, em que abrange sobre imóveis.

Os Art. 3° e 4°, trazem a definição de custo de imóveis adquiridos e em construção, respectivamente. O custo de imóveis adquiridos é o preço de aquisição somado a todos os gastos das transações realizadas na compra (taxas, tributos, corretagens e honorários). E o custo de imóveis em construção é todos os gastos referente à unidade em edificação (materiais, mão de obra, serviços).

O imóvel que for considerado como propriedade para investimento, a princípio, deve ser reconhecido pelo valor de custo, segundo o Art. 6°. E o Art. 7° complementa que, posteriormente ao reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser perenemente mensuradas pelo valor justo.

Ainda no Art. 7°, o §1°, traz a definição de que "valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada".

O §2° prescreve que o valor justo de uma propriedade para investimento deve ajuizar as condições de mercado conforme sua apreciação. E o §3º complementa que a demonstração verdadeira do valor justo é ofertada pelos preços correntes de comercialização em um mercado líquido de propriedades semelhantes.

Havendo impossibilidades de evidenciação do valor justo de acordo com preços de mercado líquido, deve-se empregar, segundo o §4º, as respectivas informações: preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferentes; preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos; ou projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa.

Ainda, conforme definido no Art. 8°, se o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não for mensurável confiavelmente, a mensuração deve ser realizada pelo valor de custo até que o valor justo possa ser apurado ou quando a construção for finalizada, o que advir primeiro. Por fim, Art. 9º ressalta que o valor justo deve ser analisado continuadamente, de acordo com eventos ocorridos, verificando alterações do valor em propriedade para investimento.

O Conselho Federal de Contabilidade, em novembro de 2017, deliberou a NBC TG 28 (R4) – Propriedade para Investimento, que estabelece o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação (CFC, 2017).

A norma define propriedade para investimento como:

> propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário como ativo de direito de uso) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas e, não, para:
> (a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou
> (b) venda no curso ordinário do negócio

Em reconhecimento, a norma determina que propriedade para investimento deve ser reconhecida como ativo quando, for provável que os benefícios econômicos futuros correrão para a entidade; e quando o custo da propriedade para investimento possa ser mensurado confiavelmente.

3 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Estão demonstradas, a seguir, as estratégias metodológicas previstas para a execução da pesquisa, em consonância com as investigações e os objetivos propostos.

3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA

De acordo com os objetivos, a pesquisa se classifica como descritiva. Segundo Gil (2002) os estudos descritivos têm como objetivo primordial a descrição de características de determinada população ou fenômeno ou, então, o estabelecimento de relações entre variáveis. Andrade (2008) também explica que nos estudos descritivos os fatos são observados, registrados, analisados, classificados e interpretados, sem que o pesquisador interfira sobre eles.

No que diz respeito à abordagem, a pesquisa se enquadra como qualitativa. Conforme Del-Masso, Cotta e Santos (2014, p. 12-13) a pesquisa qualitativa corresponde ao aprofundamento do conhecimento para interpretar, mediante análise de conteúdo, o contexto do objeto que está sendo pesquisado.

3.2 INSTRUMENTOS DE COLETA E ANÁLISE DE DADOS

A pesquisa será realizada com dados de domínio público, e abrange a atual lista da CVM e da Bolsa de Valores B3, publicada em 30 de abril do presente ano. Pelo levantamento preliminar realizado, verificou-se que atualmente estão registrados 608 Fundos Imobiliários junto a CVM, e destes, 358 estão listados na B3.

Pelo levantamento preliminar realizado, foram pré-selecionados os fundos com evidenciação de existência de bens de investimentos, e com maiores distribuição de cotas.

Assim a amostra será composta por 10 Fundos Imobiliários, demonstrado no quadro abaixo:

	FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	N° DE COTAS
1	BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE SERVICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	178.866.845
2	DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	111.410.088
3	FII CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA	69.033.500
4	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	68.482.196
5	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CJ – FII	47.604.055
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII NOVO HORIZONTE	41.494.533
7	BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	38.412.789
8	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	27.101.061
9	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	26.638.202
10	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	24.165.081

Tabela 3: Fabricação Própria

A coleta e análise de dados ser executados compreendendo as seguintes etapas:

1°- Pesquisa e análise da legislação e normas técnicas pertinentes;

2°- Coleta das Demonstrações Contábeis dos Fundos Imobiliários no sítio da Comissão de Valores Mobiliários

3°- Análise da evidenciação dos bens de investimento, por meio das informações constantes no Relatório de Administração, no Balanço Patrimonial e respectivas Notas Explicativas;

4°- Registros e sistematização dos dados e informações obtidos;

5°- Análise comparativa em relação aos requisitos prescritos nas normativas correspondentes;

6°- Interpretações, inferências e conclusões.

Para a análise dos dados será adotada a estatística descritiva uni variada, que possibilita a interpretação e distribuição, com a utilização de uma única variável, e representação em gráficos e tabelas. Como esclarece Marconi e Lakatos (1996), o objetivo da estatística descritiva é o de representar, de forma concisa, sintética e compreensível, a informação contida num conjunto de dados.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os Fundos de Investimentos Imobiliários são ativos financeiros que permitem, de modo simples e inteligente, investir no comércio imobiliário, mesmo com pouco dinheiro (MENDES, 2018). No Brasil, o cenário macroeconômico prevalecente nos últimos anos, juntamente com o desenvolvimento econômico, estimulou o mercado imobiliário, tornando-o uma opção de investimento em grande potencial (MANGANOTTI, KAREN. 2014).

Os Fundos são regulados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), observadas as disposições de lei e as normas aplicáveis aos Fundos de Investimento. Além de órgão responsável pelo funcionamento, também é responsável pela disponibilização de informações essenciais para os investidores. Através do site da CVM, há a real obtenção de dados efetivos sobre os fundos de investimento, tais como valor do patrimônio líquido, o número de cotistas, valor diário da cota e valores captados e resgatados. Possuindo ainda, dados regulamentares, fatos relevantes e demonstrações financeiras.

Considerando, o conjunto de qualidades dos fundos de investimentos imobiliários, e o desenvolvimento econômico, fez-se necessário o aprofundamento em todos os âmbitos legais. A abordagem dos critérios contábeis em relação aos bens de investimentos é regida pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. Com o grande desenvolvimento, devido ao aumento de FII’s, houve uma potencialização dos mesmos na Bolsa de Valores B3, na qual, é uma das maiores empresas que oferecem serviços fundamentais para o desenvolvimento e tecnologia para o mercado financeiro em todo o mundo.

Conforme tópico 3.2, abrangendo fundos registrados na CVM e listados na Bolsa de Valores B3, foi selecionada uma amostragem composta por 10 Fundos Imobiliários. Para seleção desta amostra, foram realizadas as seguintes etapas:

ETAPA	DESCRIÇÃO
1°	Levantamento dos fundos registrados na CVM, disponibilizados em 30 de abril de 2021;
2°	Verificação dos fundos listados na Bolsa de Valores B3;
3°	Averiguação de fundos com maiores distribuição de cotas;
4°	Evidenciação da existência de bens destinados a investimento;
5°	Seleção de 10 fundos conforme critérios anteriores;

Tabela 2: Fabricação Própria

Diante do exposto, e seguindo o planejamento das etapas descritas, obtém-se o objeto de pesquisa, no qual os Fundos serão detalhados em cunho informacional conforme apresentado:

- **Brazilian Graveyard And Death Care Services Fundo De Investimento Imobiliário – FII:**

Também conhecido como CARE11, é um fundo imobiliário, cujo, seus investimentos são destinados somente para compra de empreendimentos imobiliários. Este fundo, possuí a característica de investir em imóveis físicos. Esse modelo de FII tem o objetivo adquirir fundos para geração de renda mensal, podendo ser de natureza comercial, construídos ou em fase de retrofit, e/ou destinados a locações comerciais.

O FII Brazilian Graveyard and Death Care é um fundo do tipo ANBIMA - títulos e valores mobiliários gestão ativa do segmento híbrido. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O FII é administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., na qual realiza a gestão dos recursos, juntamente com a consultora imobiliária. Proporcionando ao cotista rendimento de longo prazo. As cotas do fundo são comercializadas com o código (ticker) CARE11 no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Diamante Fundo de Investimento Imobiliário:**

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário, cadastrado na B3, abreviado DAMT11B, tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme sua política de investimento. O FII é voltado para investidores em geral, com desempenho em tempo determinado de 10 anos, na qual, os dividendos são amortizados mensalmente, sendo realizada a liquidação, geralmente, uma semana após a publicação dos valores.

No aspecto financeiro, o patrimônio líquido do DAMT11B é de R$106,30M distribuídas em aproximadamente 111.410.088 cotas. O FII possui 51 cotistas. Possui uma gestão passiva e é administrado pela BTG PACTUAL, exercendo a publicação de dados, informes mensais, avisos aos cotistas e relatórios de rentabilidade.

- **FII Continental Square Faria Lima**

FLMA11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus recursos são investidos em propriedades comercias do segmento escritórios, com prazo de duração indeterminado. O fundo possui a especialidade de obter imóveis físicos, podendo rentabilizar através da aquisição, edificar para geração de locações, e/ou também receber com a venda dos imóveis.

Seus recursos serão aplicados sob a gestão da administradora BR Capital DTVM S.A., segundo uma política de investimentos determinada de forma a proporcionar aos cotistas um ordenado para o investimento realizado. Tendo vasto e gerais poderes para administrar e gerir o fundo. O Continental Square Faria Lima é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA renda gestão ativa de segmento híbrido.

- **General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

General Shopping e Outlets do Brasil, é um fundo imobiliário do tipo tijolo. O foco dos seus investimentos está predominantemente em propriedades de shoppings. A obtenção de imóveis físicos, é um atributo interessante para este fundo, tornando financeiramente viável através de aluguéis e/ou também a venda dos imóveis.

É um fundo do tipo ANBIMA renda gestão passiva, formado sob estrutura de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado; com rendimentos distribuídos mensalmente, até o decimo dia útil do mês subsequente do recebimento dos recursos. As cotas do FII General são negociadas com o código (ticker) GSFI11 no mercado de bolsa da B3. Sendo administrada pela PLANNER Corretora de Valores S.A., cumprindo devida autorização de prestação de serviço de administração de carteiras de investimentos.

- **Fundo de Investimento Imobiliário CJ - FII**

O CJFI11 – CJ Fundo Imobiliário é um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que atua na área de renda, no segmento hibrido. Cadastrado na B3 como FII CJ, o CJFI11 ou CJFI possui uma gestão ativa e é administrado pela(o) BTG Pactual. Voltado para investidor qualificado, o CJFI atua com prazo indeterminado.

Em termos financeiros, o Patrimônio Líquido do CJFI11 é de R$ 97.925.797 distribuídas em aproximadamente 47.604.055 cotas. O FII possui 1 cotistas. Os dividendos são pagos mensalmente, sendo que a data-base para divulgação do valor é no do mês. O pagamento é efetuado, geralmente, uma semana após a publicação dos valores.

- **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Novo Horizonte**

NVHO11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos prioritários são em empreendimentos imobiliários de hospitais. O fundo NVHO11 tem a finalidade de comprar ou construir imóveis para alugar e gerar uma renda mensal. Buscando uma renda constante com potencialidade de valorização e reajustes de aluguéis.

O FII Novo Horizonte é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA desenvolvimento para renda gestão ativa com segmento de hospital. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração até 31 de dezembro de 2043. É administrado pela Geração Futuro Corretora De Valores S.A., sociedade devidamente autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pela CVM. As cotas do FII Novo Horizonte são agenciadas com o código (ticker) NVHO11 no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Brazil Realty Fundo De Investimento Imobiliário - FII**

Brazil Realty Fundo De Investimento Imobiliário, também conhecido como, BZLI11 é um fundo imobiliário do tipo híbrido (tijolo/papel). Seus investimentos são destinados a aplicações em ativos imobiliários. Fundos com o BZLI11, são “Fundos de Investimentos Imobiliários Mistos”, podendo ser combinados por todos os segmentos de investimento do mercado imobiliário.

O FII Brazil Realty é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA títulos e valores mobiliários gestão ativa de segmento títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. É destinado excepcionalmente a investidores qualificados e tem o propósito de oferecer a seus cotistas o encarecimento e rentabilidade de suas cotas no longo prazo através da alocação de recursos. O fundo é administrado pela Foco DTVM, onde é responsável pela divulgação de informações sobre a gestão do fundo, informes de rendimento e prestação aos cotistas.

- **XP Log Fundo De Investimento Imobiliário – FII**

XPLG11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são aplicados em bens comercias do segmento galpões. Fundos de tijolo, como o XPLG11, têm o atributo de

obterem imóveis físicos, podendo o fundo rentabilizar através da compra ou construção para gerar aluguéis ou também ganhar com a venda dos imóveis.

XP LOG é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA híbrido gestão ativa de segmento logística. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. É administrado pelo Vórtx DTVM Ltda., e sua gestão é feita pela XP Gestão de Recursos Ltda. Os recursos do fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador por indicação do Gestor, independentemente de prévia aprovação pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Os lucros são pagos mensalmente, sendo que a data-base para publicação do valor é no último dia útil do mês. O pagamento é efetuado, geralmente, uma semana após a publicação dos valores. Informações relacionadas à administração do FII, indicadores de desempenho, histórico de cotações e de rendimentos são disponibilizadas, com atualizações diárias.

- **Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund**

BRCR11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo, ou seja, seus investimentos tem como base principal, empreendimentos imobiliários de escritórios. Neste tipo de fundo, é realizado a compra ou construção de imóveis para alugar e gerar uma renda mensal, os seguintes ativos são alvos: imóveis comerciais, prontos ou em construção, e/ou imóveis que poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento.

O FII BTG Pactual Corporate Office Fund é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA renda gestão ativa com segmento híbrido. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. É administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, e suas cotas são negociadas com o código (ticker) BRCR11 no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão. Os dividendos são pagos mensalmente, a divulgação do valor é feita no quinto dia útil do mês, e o pagamento é efetuado, geralmente, uma semana após a publicação dos valores.

- **Kinea Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário - FII**

Knri11 é um fundo imobiliário do tipo tijolo. Seus investimentos são designados, com superioridade em empreendimentos imobiliários físicos. O modelo tijolo/híbrido aplicado neste fundo, possibilita a composição de todos os segmentos de investimento do mercado imobiliário. Esse aspecto proporciona boas oportunidades de investimentos devido a sua ampla diversificação de ativos.

O FII Kinea Renda Imobiliária é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA renda gestão ativa de segmento híbrido. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo Imobiliário Kinea Renda Imobiliária, aplica seus recursos mediante compra de imóveis comercializais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, ou em planos, para futura alienação, aluguel ou arrendamento com probabilidade de alienação e de ativos financeiros.

É administrado pela Intrag DTVM Ltda., instituição permitida pela Comissão de Valores Mobiliários para prática deste exercício. As cotas do fundo são negociadas com o código (ticker) KNRI11 no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão. Seus elementos e suas políticas de investimento, não podem ser modificadas sem precedente discussão da assembleia geral, de acordo com o quórum posto em seu regulamento.

Contudo, após a descrição sobre os fundos estabelecidos, e preservando o contexto, a tabela adiante, acarreta demonstrar as características particulares de cada fundo e evidenciando as suas respectivas importâncias de forma sucinta, como apresentado no quadro a seguir:

	TIPO	ANBIMA (GESTÃO)	REGISTRO CVM	N° DE COTAS	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL POR COTA	PRAZO
FII DEA CARE	Tijolo: Outros	Ativa	12/12/2011	178.866.845	R$286,92 M	R$1,60	Indeterminado
FII DIAMANTE	Tijolo: Shoppings	Passiva	10/11/2016	111.410.088	R$106,30 M	R$0,89	10 anos
FII S F LIMA	Tijolo: Escritórios	Ativa	09/11/2000	69.033.500	R$214,87 M	R$155,63	Indeterminado
FII GENERAL	Tijolo: Shoppings	Passiva	26/03/2010	68.482.196	R$907,02 M	R$13,24	Indeterminado
FII CJ		Ativa	20/10/2015	47.604.055	R$97 M	R$2,02	Indeterminado
FII NOVOHORI	Tijolo: Hospital	Ativa	02/10/2012	41.494.533	R$514,16 M	R$12,39	Indeterminado
FII BRREALTY	Híbrido (Tijolo/Papel)	Ativa	22/07/2011	38.412.789	R$431,46 M	R$11,03	Indeterminado
FII XP LOG	Tijolo: Galpões	Ativa	18/10/2016	27.101.061	R$2,97 B	R$109,56	Indeterminado
FII BC FUND	Tijolo: Escritórios	Ativa	21/05/2007	26.638.202	R$2,86 B	R$107,27	Indeterminado
FII KINEA	Tijolo: Híbrido	Ativa	21/10/2010	24.165.081	R$3,80 B	R$157,34	Indeterminado

Tabela 3: Fabricação Própria

A tabela 2, apresenta as particularidades de cada fundo. Na coluna tipo, observa-se que quase todos os fundos são “tijolo”, sendo uma categoria formada exclusivamente por imóveis físicos, havendo uma grande diversidade de segmentos, e se caracteriza como renda variável. Há ainda, o tipo “papel”, é semelhante ao de tijolo, porém, a alocação do dinheiro é feita somente em títulos da renda fixa do setor imobiliário.

Quanto a coluna anbima (gestão), é uma informação relevante, pois impacta diretamente na rentabilidade do fundo. Na gestão ativa, é designado um índice de referência, sendo uma espécie de meta de rentabilidade que deve ser atingida para devida prestação de contas aos cotistas; nesta gestão, há maior liberdade para selecionar os ativos e ter, como resultado final, lucros acima da média, porém, havendo riscos devido às oscilações do mercado. Já na gestão passiva, a meta é buscar a mesma rentabilidade do índice usado como referência, o regulamento determina carteira do fundo e o índice referencial.

A coluna registro CVM, é a data da efetiva constituição do fundo e liberação de funcionamento autorizado pela CVM.

A coluna n° de cotas é total de cotas distribuídas no mercado; patrimônio líquido é o valor divulgado em demonstrações financeiras; e valor patrimonial por cota, é o valor da cota de acordo com seu real patrimônio, sendo o valor do patrimônio líquido dividido pelo número total de cotas.

A última coluna, trata-se do prazo do fundo. Quando o prazo é indeterminado, não há uma data estabelecida para a sua liquidação, nesse caso, para sair do investimento, somente através da venda de suas cotas no mercado secundário.

Dentre amostra selecionada, constata-se que todos os fundos apresentam bens para investimentos em seu ativo não circulante, de acordo com as demonstrações contábeis do exercício de 2020, deste modo, afim de ratificar o valor dos bens para investimentos, será apresentada a tabela:

PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS – R$				
FUNDOS	**IMÓVEIS ACABADOS**	**IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO**	**AJUSTES**	**TOTAL**
FII DEA CARE	23.569	0	566	24.135
FII DIAMANTE	155.489	0	0	155.489
FII S F LIMA	210.753	0	0	210.753
FII GENERAL	1.406.225	0	0	1.406.225
FII CJ	148.413	0	56.467	204.880
FII NOVOHORI	510.760	0	0	510.760
FII BRREALTY	60.615	0	0	60.615
FII XP LOG	1.161.600	347.500	10.590	1.519.690
FII BC FUND	1.710.741	215	536.347	2.247.303
FII KINEA	389.577	0	0	389.577

Tabela 4: Fabricação Própria

As propriedades destinadas à investimentos, é composta por imóveis acabados, que são os imóveis prontos para venda ou alocação, e imóveis em construção; é apresentado também os

ajustes a valor justo, na qual é realizado a mensuração de acordo com a valor de mercado, considerando a valoração do bem, incidindo diretamente na correção do valor do bem evidenciado. Como referenciado anteriormente no item 2.3, o imóvel que for considerado para investimento, inicialmente é registrado pelo seu valor de custo, e posterior, a correção realizada sob propriedades, se dá através da mensuração pelo valor justo.

Esta reavaliação a valor justo, define o valor de negociação do ativo, e deve ser analisado de acordo com as condições do mercado no momento, utilizando técnicas de avaliação que sejam apropriadas nas circunstâncias, havendo dados suficientes disponíveis para mensurar o valor justo (CPC 46, §61). As demonstrações financeiras devem ser apresentadas adequadamente, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários. E esta verificação é feita pelos auditores independentes, através de relatórios.

Diante auditoria sob demonstrações, a avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento, é um dos principais assuntos da auditoria, ou seja, no julgamento profissional, é um objeto muito significativo e impactante. Então, a devida análise se os Fundos Imobiliários da amostragem, listados na Bolsa de Valores B3, estão evidenciando os bens de investimento de acordo com as normas contábeis e legais pertinentes, será baseada nas conclusões do relatório de auditoria.

Os relatórios de auditores independentes foram extraídos do site da B3, divulgados pelo devido Fundo Imobiliário, sendo de cunho verídico e confiável. Realizados de acordo com o cumprimento das exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência.

Conduzindo o assunto, com o envolvimento de especialistas em avaliação e mensuração do valor justo das propriedades para investimento, analisando a exatidão dos dados, as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas e a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

FUNDOS	CONSIDERAÇÕES DE AUDITORIA
FII DEA CARE	Não houve menção no relatório.
FII DIAMANTE	Consistente e aceitáveis;
FII S F LIMA	Razoáveis
FII GENERAL	Satisfatória
FII CJ	Razoáveis
FII NOVOHORI	Aceitáveis
FII BRREALTY	Não houve ressalvas
FII XP LOG	Aceitáveis

FII BC FUND	Razoáveis
FII KINEA	Apropriada e suficiente

Tabela 5: Fabricação Própria

Na tabela 4, apresenta-se resumidamente a consideração final dos auditores independentes em relação a avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento. No apêndice 1, consta a tabela detalhada, com o resultado constatado pela auditoria.

Analisando os dados explícitos na tabela, nota-se que todos os fundos da amostragem, que tiveram como principais assuntos de auditoria as propriedades para investimento, estão evidenciam os bens de acordo com as normas contábeis e legais pertinentes, ou seja, a mensuração a valor justo está apropriada.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa objetivou avaliar a mensuração e evidenciação dos ativos classificados como propriedades para investimento, de acordo com as normas contábeis e legais pertinentes, selecionados fundos da Bolsa de Valores B3, utilizando considerações do relatório de auditoria independente.

A principal contribuição deste estudo deve-se a significância da avaliação das propriedades para investimento, que possui grande teor de influência sobre o valor de mercado, e impacta diretamente nas informações à usuários internos e externos, havendo valor relevante.

A análise dos fundos selecionados, foi adaptada com qualidade de informação nos sites da CVM e B3, o que deu sustentação e conformidade para o estudo.

Já a análise da mensuração e evidenciação dos bens de investimentos, deu-se através dos relatórios de auditoria, devido a limitação encontrada para realização dos cálculos para averiguação. Houve falta de viabilidade para execução dos cálculos, pois, os mesmos são realizados por profissionais qualificados, possuindo uma série de critérios para obtenção real do valor justo aplicável.

No entanto, esta pesquisa contém escopos a serem explorados, mesmo diante das limitações enfrentadas. Posteriormente podem ser estudadas e aprofundadas, com outros fundos, caracterizado por um único segmento, ou um só fundo em períodos diferentes. As propostas de pesquisas tornam-se relevantes à medida que trazem resultados distintos.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, M. M. **Como preparar trabalhos para cursos de pós-graduação: noções práticas**. 7. Ed. São Paulo: Editora Atlas S.A, 2008. 154p.

B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL. **Estatuto Social Da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.** São Paulo, SP, 36p, 10 maio 2021.

B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL. **Regulamento para listagem de emissores e admissão à negociação de valores mobiliários**, São Paulo, SP, 39p, 22 out. 2020.

BARROS, Mauricio. **Contabilidade em Geral.** São Paulo: Fundação Sergio Contente, 2013.

BRASIL. 1993. Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993. Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro); e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília, DF, 28 jun. 1993. Seção 1, p. 8565. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8668.htm#:~:text=LEI%20No%208.668%2C%20DE,Imobili%C3%A1rio%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAncias.>. Acesso em: 28 abr. 2021.

BRASIL. Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. Dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII**. Comissão de Valores Mobiliários**, Brasília, DF, 31 out. 2008. Disponível em: http://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/instrucoes/inst472.html. Acesso em: 14 mar. 2021.

BRASIL. Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. Dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário. **Comissão de Valores Mobiliários**, Brasília, DF, 29 dez. 2011. Disponível em: http://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/instrucoes/inst516.html. Acesso em: 14 mar. 2021.

BRAZIL REALTY FDO INV IMOB. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL**, 2021. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/. Acesso em: 16 set 2021.

BRAZILIAN GRAVEYARD DEATH CARE FDO INV IMOB – FII. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL**, 2021. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/. Acesso em: 15 set 2021.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Propriedade para Investimento:** NBC TG 28 (R4). Brasília, 2017, 25p.

Controles internos e riscos corporativos. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL**, 2021. Disponível em: http://www.b3.com.br/pt_br/b3/institucional/controles-internos-e-riscos-corporativos/. Acesso em: 17 maio 2021.

COSTA, R. S. D. **Contabilidade para iniciantes em ciências contábeis e cursos afins**. 5. ed. São Paulo: Editora Senac, 2019. 199p.

CVM, COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. O que é a CVM**, Rio de Janeiro,** Cadernos CVM, 1**, 36p, 2014.**

CVM. COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**. Fundos de investimento imobiliário,** Rio de Janeiro, Cadernos CVM, 6, 27p, 2010.

CVM. COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. **Fundos de investimento,** Rio de Janeiro, Cadernos CVM, 3, 56p, 2016.

CVM. COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**. Guia CVM do investidor: fundos de investimento imobiliário.** Rio de Janeiro, Guia CVM, 01, 2 ed, 20p, 2015.

Del-Masso, M. C. S.; Cotta, M. A. de C.; Santos, M. A. P. **Ética em pesquisa científica: conceitos e finalidades. São Paulo:** UNESP, 2014. **16p** Disponível em: https://acervodigital.unesp.br/handle/unesp/155306. Acesso em: 18 abr. 2021.

DIAMANTE FDO INV IMOB. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL**, 2021. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/. Acesso em: 15 set 2021.

Estrutura Normativa. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL,** 2021. Disponível em: http://www.b3.com.br/pt_br/regulacao/estrutura-normativa/sobre-a-estrutura/. Acesso em: 17 maio 2021.

FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL**, 2021. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/. Acesso em: 16 set 2021.

FDO INV IMOB - FII NOVO HORIZONTE. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL**, 2021. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/. Acesso em: 16 set 2021.

FDO INV IMOB CJ – FII. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL**, 2021. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/. Acesso em: 16 set 2021.

FDO INV IMOB CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL**, 2021. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/. Acesso em: 15 set 2021.

Fundos de investimentos. **CVM, COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, 2021. Disponível em: http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html. Acesso em: 30 abr. 2021.

Fundos Imobiliários listados na B3. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL,** 2021.

Disponível em: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/. Acesso em: 30 abr. 2021.

GENERAL SHOP E OUTLETS DO BRASIL FDO INV IMOB - FI. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL**, 2021. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/. Acesso em: 15 set 2021.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002. 156p.
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FDO INV IMOB - FII. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL**, 2021. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/. Acesso em: 16 set 2021.

MANGANOTTI, K. H. **Estudo sobre a ocorrência ou não de retorno anormal nos fundos imobiliários de renda e a comparação com o retorno de imóveis físicos que propiciam renda.** 2014. 95 f. Dissertação (Mestrado em Administração) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

MARCONI, M. D. A.; LAKATOS, E. M. **Técnicas de pesquisa: planejamento e execução de pesquisas, amostragens e técnicas de pesquisas, elaboração, análise e interpretação de dados**. 3.ed. São Paulo: Atlas, 1996.

MARION, J. C. **Contabilidade Empresarial**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

MENDES, R. A. **Fundos de Investimento Imobiliário: aspectos gerais e princípios de análise**. São Paulo: Novatec, 2018.

Quem somos. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL,** 2021. Disponível em: http://www.b3.com.br/pt_br/b3/institucional/quem-somos/. Acesso em: 17 maio 2021.

SCOLESE, DANIEL; BERGMANN, DANIEL REED; LOPES DA SILVA, FABIANA; FERREIRA SAVOIA, JOSÉ ROBERTO. Análise de estilo de fundos imobiliários no Brasil. **Revista de Contabilidade e Organizações**, São Paulo, v. 9, n. 23, p. 24-35, jun. 2015. Doi: http://dx.doi.org/10.11606/rco.v9i23.83452 Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/2352/235242171003.pdf>. Acesso em: 05 maio 2021.

XP LOG FDO INV IMOB - FII. **B3, BOLSA DE VALORES DO BRASIL**, 2021. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/. Acesso em: 16 set 2021.

APÊNDICE

Apêndice 1

FUNDOS	CONSIDERAÇÕES DE AUDITORIA
FII DEA CARE	Não houve menção no relatório.
FII DIAMANTE	"Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que **está consistente com a avaliação da Administração**, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administração **são aceitáveis**, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto."
FII S F LIMA	"A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a **razoabilidade das premissas utilizadas."**
FII GENERAL	"Concluímos **satisfatoriamente** sobre as premissas e informações utilizadas na determinação do valor justo, assim como as divulgações das informações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto."
FII CJ	"Consideramos que as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento **são razoáveis** em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras."
FII NOVOHORI	"Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação das propriedades para investimento no exercício **são aceitáveis** no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto."
FII BRREALTY	Houve avaliação sobre valor justo e sua divulgação em notas explicativas, mas **não houve ressalvas**.
FII XP LOG	"Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração **são aceitáveis**, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto."
FII BC FUND	"Consideramos que as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento **são razoáveis** em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras."
FII KINEA	"Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram **evidência apropriada e suficiente** sobre a mensuração e existência dos investimentos do Fundo, em relação as demonstrações financeiras tomadas em conjunto."

Fundos Imobiliários da amostragem e as respectivas considerações realizada pela auditoria independente, em relação a mensuração a valor justo das propriedades de investimento.