



Evento:XXXIII Seminário de Iniciação Científica

UMA ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FIIS)¹

Roberto Carlos Dalongaro², Wilian Ribeiro Lopes³, Edna Wojciechowski⁴

¹ Projeto de pesquisa desenvolvido no Instituto Federal do Paraná/IFPR Campus Pinhais.

² Professor Coordenador do Projeto de Pesquisa sobre FIIs. roberto.dalongaro@ifpr.edu.br.

³ Discente de graduação em Gestão da Tecnologia da Informação do Instituto Federal do Paraná/IFPR Campus Pinhais e colaborador voluntário no Projeto de pesquisa sobre FIIs. wil.ribeiro.lopes@gmail.com

⁴ Docente do Instituto Federal do Paraná/IFPR Campus Pinhais. edna.wojciechowski@ifpr.edu.br

INTRODUÇÃO

No atual cenário é oportuno uma análise comparativa de investimento das diversas opções de FIIs existente no mercado financeiro, com base em dados publicados pelo mercado é possível realizar uma análise comparativa entre os FIIs com destaque no ranking dos mais buscados, de maior valor patrimonial, com os que pagam mais dividendos dentro de um lapso temporal. É possível analisar também o quanto os valores investidos no mercado podem ou não rentabilizar a mais em uma análise comparativa entre os FIIs e com a Taxa SELIC. Com isso, o estudo dos Fundos de Investimentos Imobiliários – FIIs do presente trabalho de pesquisa tem como objetivo analisar os dividendos, a valorização patrimonial e a variação dos FIIs no top 10 do ranking do Investidor 10. A questão problema se detém em responder o seguinte questionamento. Quais os 03 FIIs de maior destaque considerando dividendos pagos e variação no valor patrimonial de mercado nos últimos 12 meses analisados?

METODOLOGIA

Quanto à abordagem, a pesquisa é quantitativa. Segundo Roesch (2015), a pesquisa quantitativa é apropriada para avaliar mudanças em organizações. Quando se trata de enfoques abrangentes, envolvendo a mensuração de dados numéricos absolutos e relativos percentuais. No estudo estes aspectos estão presentes no percentual de Dividend Yield pago pelos FIIs, na variação do valor da cota, no valor patrimonial da cota e total do FII, como também, na análise comparativa para verificar qual o FII pode ser o mais rentável e lucrativo.

Para isso, foram pesquisados os FIIs que apresentaram dados de maior retorno de valor percentual por cota dos últimos 12 meses para os seus cotistas investidores.



Foram levantados também o percentual de Dividend Yield pago pelos FIIs, e o valor patrimonial total de cada um dos FIIs pesquisados.

Origem da base de dados pesquisados

Por sua vez, o INVESTIDOR 10 (2025), site de finanças especializado em Ativos financeiros, está compondo a base de dados na presente pesquisa.

Com isso, ficou possível obter dados relativo ao desempenho dos FIIs dentro do período de análise que corresponde aos últimos 12 meses, interpretando a sua variação no valor de cada cota, no percentual de Dividend Yield pago pelos FIIs, e no montante total do valor patrimonial dos respectivos FIIs pesquisados.

Também foi consultado o Banco Central do Brasil para comparativo com a taxa Básica de juros da economia, a qual está equivalente a TMA que corresponde a taxa mínima de atratividade do mercado. De acordo com o BACEN (2025), a SELIC. Sistema Especial de Liquidação e Custódia, a qual corresponde a taxa básica de juros da economia brasileira está em 15% a.a. (BCB, 2025). Esse dado foi utilizado para análise comparativa de rentabilidade percentual com os FIIs.

Foram analisados e comparados os 10 FIIs mais bem ranqueados pelo mercado financeiro, com maior valorização percentual de sua cota nos últimos 12 meses.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Nesta seção está apresentada a análise comparativa entre os FIIs Mais Buscados Versus FIIs de Maiores Dividend Yield Anual na tabela 1, e também a análise dos FIIs de Maior Valor Patrimonial Versus a variação dos FIIs com Maiores Altas em 12 meses na tabela 2.

Tabela 01: FIIs Mais Buscados Versus FIIs de Maiores Dividend Yield Anual

Ranking FIIs	FIIs Mais Buscados				FIIs de Maiores Dividend Yield Anual			
	FIIs Código	Valor Patrimonial em Bilhão R\$	Valor Cota R\$	Dividen d Yield 12 M %	FIIs Código	Divide nd Yield 12 M %	Valor R\$ K = Mil M = Milhão B = Bilhão	
							Cota	Patrimoni al
1	KNCR11	7,80	103,64	12,52	SNLG11	158,91	1,45	908,99 K
2	KNIP11	7,27	86,70	12,63	HGPO11	99,38	136,45	245,96 M
3	XPML11	6,56	98,66	11,21	BDIV11	50,67	39,00	413,86 M
4	HGLG11	5,49	152,50	8,66	URPR11	26,19	34,24	1,19 B
5	BTLG11	4,61	99,20	9,57	CFII11	23,65	986,35	124,60 M
6	KNRI11	4,60	137,16	8,74	RBED11	22,69	0,00	235,52 M



7	MXRF11	4,12	9,53	11,95	KOREI11	21,32	70,34	1,02 B
8	FTCE11B	3,68	2.860,98	0,00	BPML11	20,01	77,83	939,19 M
9	VISC11	3,57	102,94	9,37	CACR11	19,77	81,39	460,27 M
10	XPLG11	3,33	97,79	9,86	XPIE11	19,29	60,10	1,14 B

Fonte: Elaborado pelos autores com base em (INVESTIDOR 10, 2025)

Nas tabelas 01 foi feita uma análise comparativa dos 10 FIIs Mais Buscados e com Maiores Dividend Yield Anual. Com isso, foi possível verificar que os 10 FIIs que pagam os maiores dividendos do mercado estão acima da atual taxa SELIC de 15% a.a, variando de 19,29% a 158,91%a.a, pois o maior pagador alcança 158,91% a.a, ou seja, 143,91% ao ano a mais que a taxa SELIC, na média os 10 FIIs analisados chegam a 46,19% de dividendos pagos por ano, isso significa 31,19% a.a mais que a taxa SELIC. Em termos de valor patrimonial, os FIIs mais buscados variam de 3,33 a 7,80 bilhões de reais. Fica destacado que todos os FIIs de maior valor patrimonial ou mais buscados estão com dividendos anuais abaixo da taxa SELIC, oscilando de 0,00% a 12,63% ao ano, ou seja, um dos FIIs de maior valor patrimonial que apresenta a maior rentabilidade, ainda fica abaixo da SELIC em 2,37%a.a.

Tabela 02: FIIs comparativo variação últimos 12 meses

Ranking FIIs	FIIs Mais Buscados			FIIs de Maiores Dividend Yield Anual		
	FIIs Código	Valor Patrimonial em Bilhão R\$	Variação 12 Meses %	FIIs Código	Dividend Yield 12 M %	Variação 12 Meses %
1	KNCR11	7,80	+11,82	SNLG11	158,91	-35,35%
2	KNIP11	7,27	+2,05	HGPO11	99,38	-0,43
3	XPML11	6,56	-1,64	BDIV11	50,67	-11,50
4	HGLG11	5,49	+2,74	URPR11	26,19	-51,57
5	BTLG11	4,61	+6,67	CFII11	23,65	+20,55
6	KNRI11	4,60	-3,51	RBED11	22,69	-24,50
7	MXRF11	4,12	+7,19	KOREI11	21,32	-18,37
8	FTCE11B	3,68	0,00	BPML11	20,01	+9,54
9	VISC11	3,57	+0,80	CACR11	19,77	-9,45
10	XPLG11	3,33	+5,15	XPIE11	19,29	-5,94

Fonte: Elaborado pelos autores com base em (INVESTIDOR 10, 2025)

Nas tabelas 02 foi feita uma análise comparativa dos 10 FIIs Mais Buscados e com Maiores Dividend Yield Anual, em relação a variação no valor de mercado nos últimos 12 meses. Com isso, foi possível verificar que os 10 FIIs mais buscados oscilaram a sua variação de mercado entre -1,64% a +11,82% nos últimos 12 meses, e que somente o FII XPML11



apresentou variação negativa. Já os 10 FIIs que pagam os maiores dividendos do mercado apresentaram variação entre -51,57% a +20,55% ao ano. Sendo o FII URPR11 com maior queda no valor patrimonial nos últimos 12 meses e o FII CFII11 com maior alta no valor patrimonial.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Foi realizada uma análise dos dados quantitativos apresentados pelos FIIs pesquisados que obtiveram as maiores altas de valor patrimonial nos últimos 12 meses no mercado financeiro brasileiro. Com isso, é possível concluir que na soma dos dividendos pagos com a variação de valor patrimonial dos últimos 12 meses os 03 FIIs de maior destaque considerando essas duas variáveis foram. Em primeiro SNLG11 com 123,56% de ganho de capital, em segundo HGPO11 com 98,95% de ganho de capital e em terceiro lugar completando o pódio dos FIIs de maior rentabilidade de capital ficou o CFII11 com um ganho de capital de 44,20% nos últimos 12 meses.

Palavras-chave: FIIs Mais Buscados. Dividend Yield. Valor Patrimonial. Taxa SELIC.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

INVESTIDOR 10. **Rankings de FIIs**. INVESTIDOR 10, 2025. Disponível em: <<https://investidor10.com.br/fiis/rankings/>>. Página visitada em 24/08/2025.

BCB - BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Taxa SELIC**. Brasília: BCB, 2025. Disponível em <<https://www.bcb.gov.br/>>. Acesso em: 24 agosto 2025.

ROESCH, Sylvia Maria Azevedo. **Projetos de estágio e de pesquisa em administração: estágios, tcc, dissertações e estudos de caso**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2015.