

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO: UMA ANÁLISE DO DESEMPENHO DOS FII'S LOGÍSTICOS DURANTE A PANDEMIA NOS ANOS DE 2020 E 2021

Artur Alves de Almeida Neto¹
Milton Jarbas Rodrigues Chagas²

RESUMO: Tendo em vista o grande crescimento do mercado de fundos imobiliários (FII's), a presente pesquisa teve como escopo realizar um estudo sobre os impactos da pandemia do coronavírus nos FII's logísticos durante os anos de 2020 e 2021. Foram coletados dados sobre os valores das cotas e dos rendimentos distribuídos pelos cinco FII's mais representativos do Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) do referido setor, com o objetivo de analisar e comparar com o período de dois anos anteriores, ou seja, o período pré-pandêmico. Após análise, foi verificado que houve impacto negativo no valor das cotas, o que ficou mais evidente em março de 2020, mês em que a Organização Mundial da Saúde (OMS) decretou a pandemia. Por outro lado, pode-se verificar também que os dividendos distribuídos, salvo aqueles por motivos pontuais e não relacionados à pandemia, mantiveram-se praticamente constantes o que denota a robustez do setor.

Palavras-chave: Fundos imobiliários. Pandemia. Dividendos. Cotas.

5410

ABSTRACT: Given the great growth of the real estate funds (FII's) market, the scope of this research was to carry out a study on the impacts of the coronavirus pandemic on logistics FII's during the years 2020 and 2021. Data on the values of shares and income distributed by the five most representative FIIs of the Real Estate Funds Index (IFIX) of that sector, with the aim of analyzing and comparing with the period of two previous years, that is, the pre-pandemic period. After analysis, it was found that there was a negative impact on the value of the quotas, which became more evident in March 2020, the month in which the World Health Organization (WHO) declared the pandemic. On the other hand, it can also be seen that the dividends distributed, except for those for specific reasons unrelated to the pandemic, remained practically constant, which denotes the robustness of the sector.

Keywords: Real estate funds. Pandemic. Dividends. Quotas.

¹Graduando em Ciências Contábeis pela Universidade Estadual do Ceará – UECE.
Universidade Estadual do Ceará – UECE.

²Doutor em Desenvolvimento Sustentável pela UnB Universidade Federal do Cariri – UFCA.

1 INTRODUÇÃO

Os fundos imobiliários (FII's) foram introduzidos no Brasil em 1993 com o advento da lei 8668/93. Conforme Moraes (2016), os Fundos de investimentos imobiliários foram criados aqui no Brasil tendo como referência os Real Estate Investment Trust (REIT) americanos, que já existiam naquele país desde a década de 1960. De acordo com Dias (2021) essa espécie de fundos tem apresentado forte crescimento nos últimos anos. Essa ideia é corroborada pela Brasil Bolsa Balcão – B3 (2024), que em seu boletim mensal de fundos imobiliários de fevereiro de 2024 traz a informação de que o número de investidores saltou de 208 mil em dezembro de 2018 para 2,623 milhões em fevereiro de 2024. O mesmo documento traz ainda a informação de que o número de FII's listados na B3 evoluiu de 190 para 534 no referido período.

Moraes (2016) afirma que os FII's se tornaram uma importante fonte de financiamento para a indústria imobiliária, além de ser uma interessante alternativa de investimento tanto para pessoas físicas como para gestores de recursos, pois o referido produto agrega características do mercado imobiliário e do mercado de capitais.

É possível citar, de acordo com o portal da B3 (2024), como vantagens desse ativo de investimentos: possibilidade de investir em ativos relacionados ao mercado imobiliário sem, de fato, precisar comprar um imóvel; gestão profissional; diversificação em diferentes classes do mercado imobiliário; possibilidade de acesso ao mercado mesmo que com pequenos valores; as receitas geradas pelos ativos do fundo são distribuídas aos cotistas periodicamente (por lei os fundos devem distribuir no mínimo 95% dos seus lucros semestralmente); via de regra, as pessoas físicas são isentas de imposto de renda (IR) sobre os dividendos recebidos;

Conforme Sanfelici e Magnani (2021), o parque logístico privado brasileiro conta com cerca de 15 milhões de m², sendo que desse total, 9,3 milhões de m² está localizado no estado de São Paulo. São os fundos de investimento imobiliários logísticos (classificação da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA) que, segundo os autores, sofreu impulso em decorrência da pandemia, pois a demanda por galpões logísticos foi ampliada. É um fato interessante pois, a pandemia em termos gerais, conforme Junior e Rita (2020) tem gerado grandes perdas econômicas com ritmo e intensidade maiores do que o observado na crise de 2008. O setor de FII's de shopping por

5411

exemplo, segundo Queiroz (2022) foi afetado pelas medidas de contenção do vírus, pois teve que reduzir ou encerrar as atividades impactando diretamente no faturamento.

Em dezembro de 2019, na cidade de Wuhan, província de Hubei, na China, ocorreram os primeiros casos de covid-19, conforme a Organização Pan-Americana de Saúde – OPAS (2023), e que posteriormente em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou como sendo uma pandemia. Em estudo sobre o tema Jesus, Costa e Amaral (2020) afirmam que a pandemia do coronavírus é uma crise sem precedentes, que atingiu todo o planeta e afetou economicamente todos os países. Nakama (2023) afirma que a rapidez do contágio, o aumento da mortalidade, problemas no sistema de saúde, tudo isso associado ao pouco conhecimento sobre a nova doença, aumentaram as incertezas sobre os agentes econômicos.

Os fundos imobiliários, como foi visto, são uma importante alternativa de investimentos que vêm crescendo nos últimos anos principalmente entre os investidores pessoa física, conforme informação da B3 (2024) em seu boletim mensal de fundos imobiliários de fevereiro de 2024, e também uma relevante fonte de financiamento para o setor imobiliário. É nesse contexto que a presente pesquisa será desenvolvida e tem como pretensão responder a seguinte pergunta: Qual a influência da Covid-19 no desempenho dos Fundos de Investimento Imobiliário Logístico durante a pandemia do coronavírus em 2020 e 2021?

5412

Desse modo, este trabalho tem como objetivo geral averiguar o desempenho dos fundos imobiliários logísticos durante a pandemia do coronavírus. Os objetivos específicos são: quantificar e analisar os rendimentos dos FII's logísticos durante a pandemia em confronto com dois anos anteriores; quantificar e analisar o valor da cota dos FII's logísticos durante a pandemia em confronto com o período de dois anos anteriores.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Esta seção trata dos Fundos de Investimento Imobiliário, da pandemia causada pelo coronavírus e dos estudos anteriores sobre o tema.

2.1 FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os fundos de investimento imobiliário foram criados pela lei 8.668/93, segundo a referida norma, não possuem personalidade jurídica e devem aplicar os recursos captados

em empreendimentos imobiliários. Conforme Dias (2021), não é possível fazer o resgate das cotas, ou seja, se o possuidor quiser se desfazer da sua posse, precisa negociá-las no mercado secundário. Borges (2021) afirma que esse tipo de investimento ganhou mais destaque a partir das alterações legislativas de 2008/2009. Barreto (2016) informa que, no Brasil, o crescimento desse mercado, ainda que sua criação tenha sido iniciada na década de 90, tem se acentuado nos últimos anos, ao se tornar uma alternativa de investimento aos mais variados tipos e perfis de investidor.

Outro ponto que merece destaque é a isenção do imposto de renda em relação aos rendimentos para pessoas físicas trazida pela lei 11.196/2005. Importante ressaltar que o ganho de capital é tributado em 20% de IR sobre o lucro, havendo ainda a possibilidade de compensação com prejuízos anteriores.

Segundo classificação fixada pela Anbima (2023), através da deliberação nº 62 de 22 de junho de 2015, os FII's deverão ser classificados em Mandato e Tipo de Gestão, devendo observar, adicionalmente, o segmento de atuação de cada FII, conforme tabela 1.

Tabela 1 - Classificação dos FII's

CLASSIFICAÇÃO	ESPECIFICAÇÃO
Mandato	<ul style="list-style-type: none"> • FII de Desenvolvimento para Renda • FII de Desenvolvimento para Venda • FII de Renda • FII de Títulos e Valores Mobiliários • FII Híbrido
Gestão	<ul style="list-style-type: none"> • Gestão Passiva • Gestão Ativa
Segmento de atuação	<ul style="list-style-type: none"> • Agências • Educacional • Híbrido • Hospital • Hotel • Lajes Corporativas • Logística • Residencial • Shoppings • Títulos e Valores Mobiliários • Outros

Fonte: NETO, 2024.

A seguir apresentaremos um breve relato sobre a pandemia do coronavírus, pontuando alguns dados relevantes sobre esse acontecimento que impactou e que, como afirma Lima e Freitas (2020), mudou hábitos das pessoas e das firmas.

2.2 PANDEMIA DO CORONAVÍRUS

Conforme a Organização Pan-Americana de Saúde (OPAS) (2023), os primeiros casos ocorreram no final de dezembro de 2019, na cidade de Wuhan, província de Hubei, na China. Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a covid-19 como uma pandemia. Conforme o dicionário priberam (2023), pandemia é o surto de uma doença com distribuição geográfica internacional muito alargada e simultânea.

A covid-19 é causada pelo coronavírus nomeado de SARS-CoV-2. De acordo com o portal coronavírus Ceará (2024), os sintomas mais importantes são respiratórios, semelhantes aos de um resfriado comum: febre de início súbito, tosse, dor de garganta e pelo menos um dos sintomas: dor de cabeça, dor muscular ou dor articular. Nos casos mais graves, pode também causar infecção do trato respiratório inferior, como as pneumonias. No entanto, as pessoas mais vulneráveis, como idosos e doentes crônicos, a doença tem se manifestado de forma mais grave.

Lima e Freitas (2020) afirmam que, com o intuito de reduzir o contágio e os efeitos da crise sanitária, os governos estaduais estabeleceram a quarentena (distanciamento social). Em contrapartida aos benefícios para a saúde pública, houve muitos reflexos na economia, pois ao restringir a circulação de pessoas, atividades não enquadradas como essenciais tiveram que fechar as portas.

Segundo o Banco Mundial, a pandemia desencadeou a maior crise econômica mundial em mais de um século, o que aumentou as desigualdades entre países, bem como suas desigualdades internas. De acordo com o portal Coronavírus Brasil (2024), foram mais de 38 milhões de casos confirmados resultando em mais de 711 mil óbitos somente no Brasil. No mundo, conforme o portal TRT (2024), foram quase 700 milhões de casos e quase 7 milhões de mortes.

2.3 ESTUDOS ANTERIORES

Logística, segundo Viana (2020), agrega uma série de atividades associadas à movimentação de mercadorias, serviços e informações, o que inclui também o gerenciamento de atividades relacionadas à estoque, pedido, embalagem, transporte, armazenagem e manuseio. O setor logístico, conforme Sanfelici e Magnani (2021), não tem chamado tanto a atenção das pesquisas acadêmicas. Algo interessante, segundo o mesmo autor é que:

[...] O parque imobiliário logístico brasileiro — decorre da convergência de duas forças principais. Por um lado, sustenta-se que a conjuntura da pandemia mundial do COVID-19, ao impedir a mobilidade de pessoas, fortaleceu o setor varejista na sua modalidade e-commerce, impulsionando o crescimento do complexo logístico-imobiliário brasileiro. Ao mesmo tempo, averiguamos que, pelo lado da oferta, as sucessivas quedas na taxa de juros contribuíram para a procura dos investidores brasileiros — sejam eles grandes investidores institucionais ou pessoas físicas — por investimentos alternativos mais rentáveis, mas ainda assim menos suscetíveis às oscilações do mercado de ações (SANFELICI; MAGNANI, 2021, p. 2).

Conforme Viana (2020), os fundos imobiliários de logística são um dos poucos setores que se mostraram resistentes à crise do coronavírus, tendo se fortalecido no período da crise econômica. Ainda segundo a autor, em setembro de 2020 existiam 13 FII's de logística no mercado brasileiro totalizando um patrimônio líquido de R\$ 7,48 bilhões.

Segundo Queiroz (2022), que analisou em seu estudo o impacto da crise sanitária causada pela pandemia nos fundos de investimento imobiliários, especificamente o setor de shopping centers, houve grande impacto negativo, pois para conter a disseminação do vírus, as atividades tiveram que ser encerradas, impactando diretamente no faturamento e que só ao final de 2020, com a flexibilização das medidas sanitárias, é que ocorreu o início do período de recuperação no referido setor.

Fidelis (2023) realizou uma pesquisa com um intuito de analisar os impactos da pandemia do covid-19 no mercado imobiliário durante o período de 2020 a 2022. A pesquisa coletou dados da Fundação Getúlio Vargas (FGV), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), B3 e Receita Federal. Os referidos dados foram apresentados por meio de gráficos de resultados acumulados mensais, onde se pode observar que o setor imobiliário sofreu reflexos negativos associados à pandemia. O Índice Imobiliário (IMOB) apresentou resultados de queda contínua desde janeiro de 2020.

5415

A seguir são apresentados os procedimentos metodológicos, onde o autor descreve o processo de elaboração da pesquisa.

3 METODOLOGIA

A presente pesquisa foi realizada por meio da abordagem quantitativa que, segundo Candeloro (2006), tem como objetivo quantificar algumas variáveis, transformando os dados obtidos em tabelas, quadros, gráficos ou figuras.

A referida abordagem teve como foco analisar o desempenho dos cinco maiores FII's de logística, segundo sua representatividade no IFIX B3 (índice de fundos de investimentos imobiliários da B3, que consiste em uma carteira teórica de ativos correspondentes aos

fundos imobiliários negociados na B3) durante a pandemia nos anos de 2020 e 2021 e comparar com os dois anos imediatamente anteriores. Foram utilizadas as cotações, considerando o valor de fechamento do último dia útil do mês, e rendimentos mensais dos fundos estudados em período de janeiro de 2018 a dezembro de 2021, possibilitando assim uma comparação entre os períodos antes e durante a pandemia. Utilizou-se para a organização e análise dos dados o software Microsoft Excel®.

Seguindo essas premissas foram estudados os seguintes fundos:

- HGLGII
- BTLGII
- XPLGII
- BRCOII
- LVBIII

Utilizou-se o método comparativo que, segundo Marconi, Lakatos (2003), pode ser utilizado para comparação de determinados grupos existentes e os do passado, permitindo o estudo do dado concreto, deduzindo do mesmo os elementos constantes, abstratos e gerais. A nível de explicação, permite associar vínculos causais entre os fatores presentes e ausentes.

Quanto ao tipo de pesquisa, será descritiva, pois conforme Gil (2008), os estudos deste modelo têm como objetivo principal a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou o estabelecimento de relações entre as variáveis.

5416

Como estratégia de pesquisa foi utilizada a do tipo documental que, conforme Gil (2008), vale-se de materiais que não receberam ainda um tratamento analítico, ou que ainda podem ser reelaborados de acordo com os objetivos da pesquisa.

O método de coleta de dados foi do tipo observação, onde se utilizou pesquisa em sites especializados no tema: Anbima, B3, Fundamentus, Fundsexplorer e Statusinvest. Além dos referidos sites, também foram utilizados estudos acadêmicos anteriores que já trataram sobre o tema.

4 ANÁLISE DOS DADOS

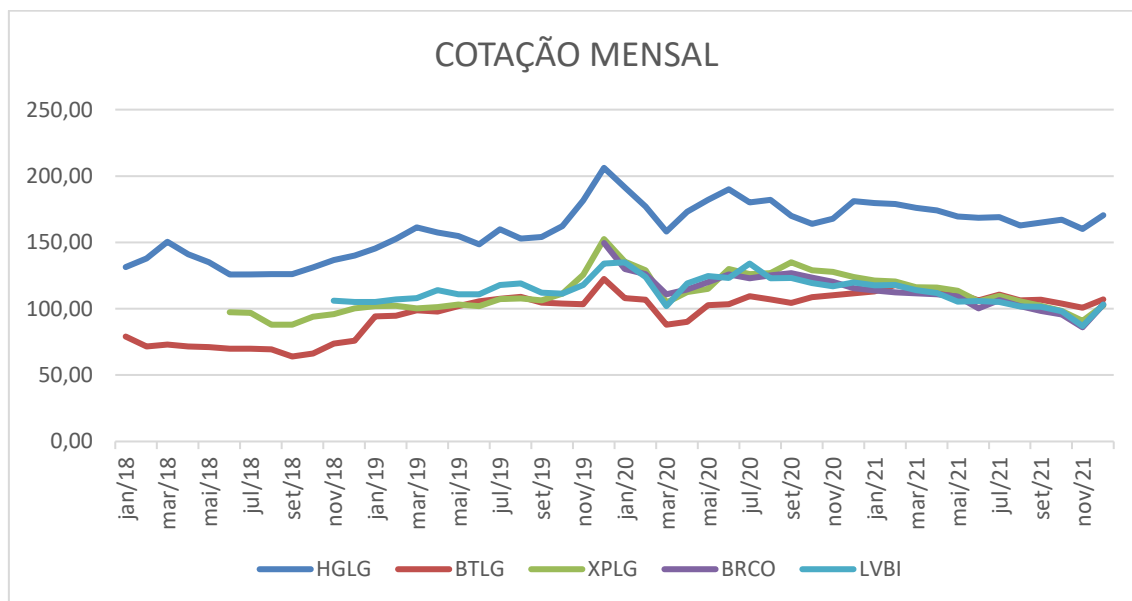
A análise dos dados foi feita levando em consideração dois fatores relevantes do mercado de fundos de investimento imobiliário: o valor da cota negociada no mercado, que segundo Scolese, et al. (2015), pode ser influenciada por fatores de mercado e expectativas geradas com as negociações, e os rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas, que

conforme o mesmo autor, é uma fonte primordial de retorno e que confere ao investidor, embora o pagamento não seja garantido, periodicidade de recebimento.

Conforme dados coletados do site statusinvest (2024), a cotação mensal dos FII's analisados, tomadas em referência ao último dia útil de cada mês, pode-se identificar que, no período pré-pandêmico, os fundos estudados apresentaram uma tendência de valorização de suas cotas no início da janela temporal estudada e que o pico ocorreu em dezembro de 2019. A partir de janeiro de 2020 houve o início do período de desvalorização das cotas, culminando com uma desvalorização mais acentuada no mês de março do referido ano. Do mês de abril até o meado do ano de 2020 houve uma leve valorização das cotas, após esse período, no entanto, o ciclo de baixa continuou até o fim do período analisado (figura 1).

Os fundos XPLG, LVBI e BRCO iniciaram suas atividades respectivamente em junho de 2018, novembro de 2018 e dezembro de 2019 o que impossibilitou o estudo comparativo com os demais fundos por toda a janela temporal.

Figura 1 - Cotação mensal dos FII's

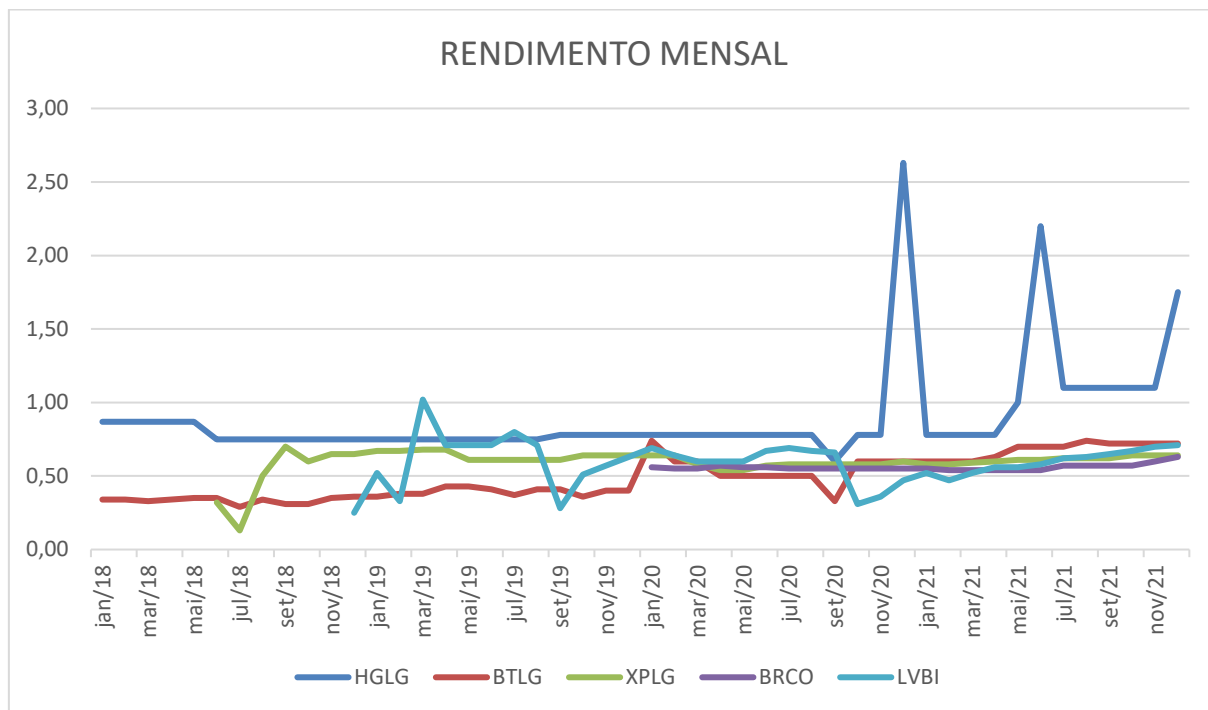


Fonte: NETO, 2024.

Em relação aos rendimentos, também chamados de dividendos, com dados do site fundsexplorer (2024), observa-se certa estabilidade nos valores distribuídos. Merecem justificativa os rendimentos distribuídos pelo HGLG, de forma não recorrente, nos meses de dezembro de 2020, junho de 2021 e dezembro de 2021, pois apresentam oscilação relevante em relação aos demais meses, e que foram motivados, conforme consulta aos relatórios gerenciais através do site fundamentus (2024), respectivamente por: recebimento de multa

rescisória referente a contrato de locação, parcela de venda de terrenos e receitas não recorrentes apuradas no segundo semestre de 2021 (figura2).

Figura 2 - Rendimento mensal dos FII's



Fonte: NETO, 2024.

5418

Sendo assim, pode-se afirmar que a pandemia impactou negativamente no valor das cotas, que atingiram seu menor valor em março de 2020, coincidindo com a decretação da pandemia pela OMS. Já em relação aos rendimentos distribuídos, verificou-se que tais valores não foram impactados, o que demonstra certa resiliência à crise por parte do referido setor.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa apresentou como objetivo analisar o impacto da pandemia do coronavírus nos fundos de investimento imobiliário logísticos nos anos de 2020 e 2021, comparando tal período com os dois anos imediatamente anteriores. Para tal, foi analisado o valor das cotas negociadas no mercado secundário, considerando os cinco FII's mais representativos do IFIX, no período de janeiro de 2018 a dezembro de 2021, bem como os rendimentos distribuídos por tais fundos.

Em relação ao valor das cotas, é possível verificar que a pandemia impactou negativamente no referido setor, pois os fundos estudados apresentavam, ao final de 2019,

uma tendência de alta no que se refere ao seu valor negociado no mercado secundário e que, ao surgirem as primeiras informações sobre o surto de covid na China, em dezembro de 2019, teve início um ciclo de desvalorização no valor das cotas. Tal ciclo atingiu o valor mais baixo em março de 2020, coincidindo com a decretação da pandemia pela Organização Mundial de Saúde (OMS). Tal resultado é corroborado por Fidelis (2023), que em sua pesquisa sobre o impacto da pandemia do covid-19 no mercado imobiliário, afirma que houve, por parte do mercado financeiro, uma rápida percepção negativa do momento pandêmico. O estudo de Queiroz (2022) também reforça a ideia sobre os impactos negativos da pandemia sobre o setor de fundos imobiliários, ao analisar o desempenho dos fundos de shopping centers.

No tocante ao valor dos dividendos distribuídos, não houve, durante a janela temporal analisada, alterações relevantes, o que reforça a ideia de Viana (2020), que explicitou em sua pesquisa a resiliência dos FII's logísticos à pandemia.

Com isso, podemos concluir que, embora a situação pandêmica tenha afetado negativamente os FII's no que diz respeito ao valor das cotas, os rendimentos mantiveram-se praticamente inalterados, o que demonstra a robustez do setor.

Por fim sugere-se para futuras pesquisas, a análise de uma janela temporal mais alongada, bem como o estudo de outros setores e também de outras variáveis a fim de melhor entender o comportamento das diversas classes de FII's em momentos de crise, o que poderia favorecer a tomada de decisão por parte dos investidores.

5419

REFERÊNCIAS

ANBIMA. **Conselho de regulação e melhores práticas de fundos de investimento. Deliberação Nº62.** Disponível em: https://www.anbima.com.br/data/files/9F/21/46/B7/FBC575106582A275862C16A8/Delib eracaoN_2062_ClassificacaoFII_1_.pdf. Acesso em: 12 setembro 2023.

BANCO MUNDIAL. **Os impactos econômicos da crise da covid-19.** Disponível em: <https://www.worldbank.org/pt/publication/wdr2022/brief/chapter-1-introduction-the-economic-impacts-of-the-covid-19-crisis>. Acesso em: 28 abril 2024.

BARRETO, José Victor Souza. **Fundos de investimento imobiliário no Brasil: as características que explicam o desempenho.** 2016. Dissertação apresentada à Escola de economia de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2016. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/15511>. Acesso em: 12 setembro 2023.

BORGES, Lucas de Oliveira. **Análise do desempenho dos fundos de desenvolvimento imobiliários no Brasil com foco na volatilidade.** 2021. Monografia apresentada à

Universidade Federal de São Paulo, Osasco, 2021. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/60318>. Acesso em: 12 setembro 2023.

BRASIL. **Lei 8.668 de 25 de junho de 1993**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18668.htm. Acesso em: 25 agosto 2023.

B3. **Fundos de investimento Imobiliário**. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm. Acesso em: 24 agosto 2023.

CANDELORO, Rosana J; SANTOS Vanice dos. **Trabalhos acadêmicos**.2006. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=REvrU9oM2OUC&oi=fnd&pg=PA70&dq=candeloro+2006&ots=G3XZDO-p4v&sig=1yDNd3mG-q82HqxGeJGynLIZE4Q#v=onepage&q&f=true>. Acesso em: 11 setembro 2023.

CORONAVÍRUS CEARÁ. **Quais os sintomas do COVID-19?** Disponível em: <https://coronavirus.ceara.gov.br/quais-os-sintomas-do-covid-19/>. Acesso em: 23 agosto 2023.

CORONAVÍRUS BRASIL. **Painel Coronavírus**. Disponível em: <https://covid.saude.gov.br/>. Acesso em: 28 abril 2024.

DIAS, Eric Ivantes; SILVA, Antonio Carlos Magalhães da. **Análise do desempenho dos Fundos Imobiliários no Brasil entre 2017 e a pandemia Covid-19**. 2021. Disponível em: <https://viannasapiens.com.br/revista/article/view/813>. Acesso em: 12 setembro 2023.

5420

Dicionário Priberam. **Pandemia**. Disponível em: <https://dicionario.priberam.org/pandemia>. Acesso em: 23 agosto 2023.

FIDELIS, Sara Andrade. **Análise dos impactos da pandemia da Covid-19 no mercado imobiliário brasileiro durante o período de 2020 a 2022**. 2023. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/38080/1/An%C3%A1liseImpactoPandemia.pdf>. Acesso em: 01 maio 2024.

FUNDAMENTUS. Disponível em: <https://www.fundamentus.com.br/>. Acesso em: 21 maio 2024

FUNDSEXPLORER. Disponível em: <https://www.fundsexplorer.com.br/>. Acesso em: 21 maio 2024.

GIL, Antonio Carlos. Métodos e técnicas de pesquisa social. 2008.

JESUS, José Sérgio de; COSTA, Nylander Nunes; AMARAL, Aline Maria Paulo do. **Uma análise do impacto do Coronavírus na economia mundial e brasileira**. 2020. Disponível em: <https://revista.projecao.br/index.php/Projecao1/article/view/1606>. Acesso em: 25 agosto 2023.

JUNIOR, Reynaldo Rubem Ferreira; RITA, Luciana Peixoto Santa. **Impactos da Covid-19 na Economia: limites, desafios e políticas.** 2020. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/nit/article/view/36183>. Acesso em: 23 agosto 2023.

LIMA, Alexandre Vasconcelos de; Freitas, Elísio de Azevedo. **A Pandemia e os impactos na economia brasileira.** 2020. Disponível em: [file:///D:/Downloads/4773-Texto%20do%20Artigo-14488-15561-10-20200916%20\(1\).pdf](file:///D:/Downloads/4773-Texto%20do%20Artigo-14488-15561-10-20200916%20(1).pdf). Acesso em: 7 abril 2024.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos da metodologia científica.** 2003.

MORAES, Arthur Vieira de. **DIVERSIFICAÇÃO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRASILEIROS.** 2016. Dissertação apresentada à Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado – FECAP, São Paulo, 2016. Disponível em: <http://tede.fecap.br:8080/handle/jspui/724>. Acesso em: 25 agosto 2023.

NAKAMA, Vinicius Kuboyama. **A reestruturação do espaço através da centralização de capital em tempos de crise: o caso dos Fundos de Investimento Imobiliário no Brasil durante a pandemia.** 2023. Disponível em: <http://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/stor-1.pdf>. Acesso em: 12 setembro 2023.

OPAS. **Histórico da pandemia de COVID-19.** Disponível em: <https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19>. Acesso em: 23 agosto 2023.

QUEIROZ, Tamires Nunes de. **Impactos da Covid-19 nos Fundos de Investimento Imobiliários: Um Estudo Comparativo Sobre o Setor de Shopping Centers.** 2022. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de São Paulo, Osasco, 2022. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/66259>. Acesso em: 22 agosto 2023.

SANFELICI, Daniel; MAGNANI, Maira. **O e-commerce e os fundos imobiliários logísticos: Estratégias de captura de rendas imobiliárias.** 2021. Disponível em: https://www.editorarealize.com.br/editora/anais/enanpege/2021/TRABALHO_COMPL_ETO_EV154_MDI_SAI53_ID175014112021181942.pdf. Acesso em: 12 setembro 2023.

SCOLESE, Daniel, et al. **Análise de estilo de fundos imobiliários no Brasil.** Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rco/article/view/83452/100251>. Acesso em: 11 maio 2024.

STATUSINVEST. Disponível em: <https://statusinvest.com.br/>. Acesso em: 21 maio 2024.

TRT. **Coronavírus última situação (covid-19).** Disponível em: <https://www.trt.net.tr/portuguese/covid19>. Acesso em: 28 abril 2024.

VIANA, Fernando Luiz E. **Logística de armazenagem.** 2020. Disponível em: <https://www.bnb.gov.br/s482-dspace/handle/123456789/389>. Acesso em: 12 setembro 2023.

5421