

 **warren**  
**Insights**

---

Por Área de Alocação



JANEIRO / 2022

# Decisão CVM sobre MXRF11 - 2

**Resumo:** A CVM divulgou esclarecimento sobre a decisão referente ao Fundo de Investimento Imobiliário (FII) MXRF11. Informou que a decisão ainda cabe apenas ao fundo, mas que o entendimento ali manifestado pode sim vir a impactar FIIs de perfil parecido. Nossa visão não muda com este posicionamento, ainda achamos que não é um racional para a venda, dado que ainda há recursos sobre a decisão.

**Por que essa informação é relevante para outros FIIs?** Pois oficializou que a decisão pode ter impactos em ativos além do MXRF11. Vale ressaltar que o debate sobre contabilização de distribuições é válido. A CVM entendeu que a diferença de distribuição para o lucro acumulado deve ser analisada como amortização e dessa forma, impôs que o fundo retenha caixa para zerar seu prejuízo acumulado. Esse movimento pode balizar o entendimento para que outros fundos com prejuízo acumulados no balanço retenham suas distribuições no futuro.

**O que sabemos?** A decisão da CVM está sendo endereçada apenas ao MXRF11, mas pode servir como balizador para outros FIIs. A decisão do colegiado não foi de forma unânime e ainda cabe recurso por parte do fundo. No entanto, está claro o posicionamento da CVM em reconhecer que a métrica para a distribuição de dividendos será o lucro contábil, onde é ditado pelo regime de competência, diferente do entendimento por parte do mercado, onde se balizavam por regime de caixa.

**O que não sabemos?** Não está claro as consequências e as determinações da CVM para os fundos de investimento que possuem prejuízos acumulados em anos anteriores.

**Quais as implicações para os investimentos?** Se esse entendimento da CVM se mantiver, poderá haver repercussões negativas para fundos imobiliários que possuem prejuízos acumulados. Logo, é esperado que rendimentos desses fundos em particular sejam retidos até acabarem com o prejuízo no balanço, portanto, se essa decisão vigorar de fato, vemos uma assimetria negativa para esses fundos.

**Qual o posicionamento da área?** Iremos acompanhar de perto os debates e próximos capítulos sobre o MXRF11. Reforçamos a importância da gestão ativa nesse momento, pois se a decisão da CVM prevalecer teremos “vencedores e perdedores” dentro da indústria, sendo de suma importância a seleção adequada de FIIs não expostos a esse risco. Por ora, esperamos esclarecimentos por parte do regulador, dos administradores e gestores de FIIs.

**Veja [aqui](#) a o Warren Insight Decisão da CVM sobre MXRF - 1**



**warren**

[warren.com.br](http://warren.com.br)