

28/11/2017 - 05:00

Fundos apresentam boa rentabilidade

Por **Roseli Loturco**

O cenário de juros em queda favorece as aplicações em fundos imobiliários, em particular aqueles atrelados a shoppings, segundo Sérgio Belleza, sócio da consultoria de investimentos Fundo Imobiliário. Apesar de serem um ativo imobiliário, os grandes centros de consumo estão vinculados ao desempenho da economia, que já deu sinais de retomada. "Por que o shopping é coqueluche? Porque é o investimento imobiliário que melhor reage à retomada econômica", explica Belleza.

Na prática, dos dez fundos de shoppings que mais proporcionaram rentabilidade a seus cotistas nos 12 meses encerrados em outubro, nove pagaram prêmios bem acima do CDI do período, que foi de 11,08%. No topo na lista, o Parque Dom Pedro Shopping Center rendeu 63,96% ao investidor no período. É preciso considerar que esses fundos vinham sofrendo com o longo período de juros altos vivido até o fim de 2016 e parte da forte valorização desses ativos está reparando perdas anteriores.

"A base do shopping é a garantia do aluguel ou um percentual sobre as vendas. O que for maior. Com isso, a recuperação das vendas faz com que muitos desses fundos tenham ótima performance", avalia Belleza.

Dos oito fundos imobiliários que têm sob gestão, a CSHG Real Estate mantém em seu portfólio um dos mais tradicionais, o CSHG Brasil Shopping, que tem oito shoppings performados. Como é um fundo com gestão ativa - que compra e vende ativos - a expectativa é boa com a melhora das condições de mercado. O valor de mercado do fundo é de R\$ 1,3 bilhão e sua rentabilidade no ano, até outubro, estava em 27,2% e em 24,47% em 12 meses. No mesmo período, o IFIX (índice do setor) variou 18,04%.

"Até para diversificação do portfólio de investimentos, o brasileiro costuma comprar imóveis, mas não alocar em veículo de investimento estruturado, que é atraente e possui gestor profissional cuidando da sua carteira de imóveis", indica Bruno Laskowsky, diretor da CSHG Real Estate. Se comparado aos EUA, essa participação do brasileiro tem muito chão para avançar. O americano médio tem alocação ligada a investimentos imobiliários estruturados entre 10% e 25% do total de seu investimento. "Enquanto no Brasil é traço", diz Laskowsky.

Gestora de quatro fundos ligados a shopping centers que totalizam R\$ 2,23 bilhões em patrimônio líquido, a Rio Bravo considera que mesmo na categoria imobiliário, os atrelados aos grandes centros de consumo se destacam atualmente. Isso porque se comparados às salas comerciais ou os de logística, os fundos de shopping são favorecidos mais rapidamente com a melhora de cenário. "Outro ponto é que o investidor de fundo imobiliário quer renda. Ele procura ativos com baixo risco e o primeiro ativo que eles acham que é de baixo risco é o shopping center", explica Anita Scal, sócia da área de investimentos imobiliários da Rio Bravo.

Dos fundos dessa categoria sob gestão, dois se destacam na lista dos dez com maior rentabilidade nos últimos 12 meses: o Grand Plaza Shopping, que subiu 40,41% e possui PL de R\$ 683 milhões, e o Shopping Pátio Higienópolis, que rendeu 25,7%, com PL de R\$ 354 milhões.

O fato é que muitas gestoras estão aproveitando a oportunidade para abrir novas casas de investimentos ou mesmo colocar novos fundos no mercado. Esses são os casos da Hedge Investments, que começou a operar em dezembro de 2016, e da Vinci Partners, que lançou no mês passado seu primeiro fundo de shopping. E a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) está analisando a entrada em operação de mais três fundos desta categoria.

Com 90% de sua equipe egressa do CSHG, a Hedge tem R\$ 1,5 bilhão dos R\$ 1,7 bilhão em ativos direcionados ao setor imobiliário. Na área de shopping, o Atrium Shopping Santo André, fundo criado em 2011 sob a gestão da CSHG, e que possui R\$ 202 milhões de PL, também migrou de casa junto com a equipe. O fundo teve rentabilidade de 14,1% em 2017 até outubro e a Hedge defende que o cenário é favorável para este tipo de lançamento. "Estamos estudando e olhando constantemente o mercado e sabemos que há oportunidades no quadro atual", diz Alexandre Machado, sócio da Hedge e especialista em shopping.

Já a Vinci lembra que antes de olhar para frente, vale observar como este segmento se comportou em meio à crise. "O setor de shopping teve performance bem melhor do que outros segmentos imobiliários, se mostrando mais resiliente. Segurou melhor", afirma Leandro Bousquet, sócio da Vinci e responsável pela área de real estate. O fundo Vinci Shopping Centers lançado em outubro investe em seis shoppings e possui valor de mercado de R\$ 320 milhões.