

Allos, Capitânia, BTG, XP e Vinci se unem para comprar shopping Riosul

Allos, Capitânia, BTG, XP e Vinci se unem para comprar shopping Riosul

A Allos e um grupo de gestoras de fundos imobiliários composto por BTG Pactual, Capitânia, XP e Vinci Partners montaram um consórcio para comprar metade do shopping center Riosul. Do outro lado está a canadense Brookfield, que detém 54% de participação por meio de uma joint venture com sócios como GIC, fundo soberano de Cingapura; PSP Partners, gestora de investimentos de Chicago; e Quadreal, empresa de investimentos imobiliários do Canadá. Em comunicado ao mercado, a Allos confirmou as tratativas e informou que o valor em negociação vai de R\$ 1,1 bilhão a R\$ 1,2 bilhão. O Riosul é um dos principais shoppings do Rio, com mais de 400 lojas, seis salas de cinema e 1,5 milhão de visitantes por mês.

Negociação tem caráter de exclusividade

A negociação é feita em caráter de exclusividade e vai até maio, podendo ser renovada. Não está fechada. O momento é de diligências no empreendimento. A expectativa, segundo uma fonte, é de que a transação de compra e venda seja assinada até o meio do ano.

BTG e XP devem ter maiores fatias

O consórcio prevê que o shopping será fatiado em partes proporcionais à capacidade de pagamento de cada um dos integrantes. As maiores fatias devem ser do BTG e da XP, por meio de seus fundos imobiliários. A Allos também deve ficar com uma parte relevante, embora seu principal papel seja o de gestão do ativo.

● **PERSPECTIVA.** O consórcio vê possibilidade de ampliar receitas de aluguéis e estacionamentos por meio de melhorias na gestão. A Brookfield vem se desfazendo de seus shoppings no Brasil. Restam dois ativos de peso: Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, em São Paulo. A venda deve ser feita na sequência. O foco da multinacional no País

está em escritórios, galpões logísticos e prédios residenciais para locação. Procurados, BTG, Capitânia, Vinci e Brookfield não fizeram comentários. A XP não respondeu.

● **DIVIDENDO ACIMA...** A Valora Investimentos estreou em fundos imobiliários de "tijolo" com dividendos acima da pre-

ATIVO DE PESO



Riosul é um dos principais centros de compras da capital fluminense; valor da negociação em andamento vai de R\$ 1,1 bilhão a R\$ 1,2 bilhão

visão. O Valora Renda Imobiliária (VGRI11) captou R\$ 335 milhões para uma tese que, em suma, consiste em comprar imóveis na baixa, fazer melhorias e vender na alta. O *dividend yield* (rendimento dos dividendos) ficou em 1,5% no primeiro mês. Em geral, o percentual é abaixo de 1% ao mês.

● **...DA PROJEÇÃO.** "Esse resultado reflete a estrutura de aquisição dos ativos e a condição atual de locação dos edifícios que, em conjunto, foram melhores do que o previsto", disse o sócio-diretor da Valora, Alessandro Vedrossi. As aquisições foram feitas no modelo *seller finance*, que consiste em pagar uma parte dos imóveis a prazo e usufruir da receita integral de aluguel logo após o fechamento da compra.

● **ENGENHARIA.** Na largada, o fundo pagou dois terços do valor dos prédios (o total foi de cerca de R\$ 800 milhões) e o restante, a prazo. Metade do paga-

mento inicial foi financiada por um Certificado de Recebível Imobiliário (CRI). Portanto, embora o dividendo seja mais gordo no começo, o risco que o fundo carrega também é maior, já que nasceu com dívidas referentes à parcela remanescente e ao financiamento via CRIs. "É claro que não vamos pagar *dividend yield* de 1,5% para sempre. Depois do efeito do *seller finance*, é esperada uma estabilização em patamar menor", disse Vedrossi.

● **CRESCIMENTO.** A Punto, maqui-ninha de cartão da Edenred, dona da Ticket, chegou a 23 mil estabelecimentos comerciais no País, e processou 75 milhões de transações em 2023. Lançada em 2022 com 6 mil comércios, a marca abre uma avenida de receitas para o grupo no momento em que os cartões de benefícios passam por mudanças regulatórias e competitivas. A diretora-geral, Cristiane Nogueira, afirma que o foco é a rede de estabelecimentos ligados à Edenred, cerca de 700 mil.

SOBE

Drogarias de rede venderam 13,5% mais no ano passado



As principais empresas do varejo farmacêutico venderam R\$ 91,3 bilhões em 2023, um aumento de 13,5% sobre 2022, segundo a Associação Brasileira de Redes de Farmácias e Drogarias (Abrafarma), que também faz o ranqueamento das redes por faturamento e número de lojas. RD Saúde (Raia Drogasil) segue na liderança nos dois quesitos.

DESCE

Preço da energia solar caiu 5% no primeiro trimestre



O preço médio da energia solar no Brasil caiu 5% no primeiro trimestre sobre o mesmo período de 2023, para R\$ 2,76 por Watt-pico (Wp). É o menor valor já registrado pelo indicador Radar, da startup Solfácil, de financiamento e venda de equipamentos para painéis solares. A queda decorre da diminuição do preço do polissilício, principal matéria-prima dos painéis.