

27/06/2019 - 05:00

Patrimônio de fundos chega a R\$ 13,3 bi

Por **Roseli Loturco**

Com a taxa Selic em níveis recordes de baixa, 6,5% ao ano, o investidor tem encontrado nos fundos imobiliários (FII) uma alternativa aos baixos retornos verificados na renda fixa. Em busca de maior rentabilidade, ele busca em especial os papéis atrelados a empreendimentos situados em grandes centros de consumo, graças à maior diversificação e pluralidade de receitas.

Por causa do risco menor do que aplicar direto em ações, o número de investidores nesses fundos mais do que dobrou no período de 12 meses encerrado em 18 de junho, saltando de 150 mil para 340 mil pessoas. Ou seja, de um milhão de investidores que a Bolsa tem, um terço estão nos fundos imobiliários.

Indicados por especialistas para investimentos de longo prazo, de pelo menos dez anos, o patrimônio líquido (PL) total dessas aplicações pulou de R\$ 44,23 bilhões para R\$ 59,24 bilhões no mesmo período. Já o patrimônio dos fundos relativos aos shoppings centers avançou de R\$ 10,95 bilhões para R\$ 13,32 bilhões, segundo dados do Clube FII, o maior site de conteúdo sobre o tema do mercado.

"No longo prazo há espaço para aumento do preço das cotas, especialmente com a retomada da atividade econômica. Os shoppings historicamente são resilientes às crises e são os primeiros a se beneficiarem da volta do consumo", explica Rodrigo Cardoso de Castro, sócio e fundador do Clube FII.

Outro ponto vantajoso, na opinião de Castro, é o yield (rendimento) que em média tem oferecido 0,55% de retorno. No jargão do setor, dividend yield (DY) é o rendimento que o fundo oferece relacionado ao valor da cota atual. "E tem o plus de o shopping, além de pagar uma renda mensal ao cotista, ainda faz a distribuição do lucro do Natal em fevereiro", salienta.

Mas especialistas avisam que o investidor deve ficar atento a indicadores como o índice de vacância dos shoppings atrelados ao fundo e também na qualidade do gestor. Um shopping "maduro", por exemplo, não deveria ter mais do que 7% de lojas vazias. Mas alguns empreendimentos novos têm vacância superior a 20%.

"Observados esses fatores, como são isentos de Imposto de Renda para pessoa física, é esperado que os fundos rentabilizem bem acima do CDI", afirma Anita Scal, sócia da área de investimentos imobiliários da Rio Bravo Investimentos. A gestora têm 25 fundos imobiliários sob gestão com pouco mais de R\$ 10 bilhões em PL. Desses, cinco são relacionados a shoppings e um de varejo, que pode comprar shopping e lojas de rua.

Dona do fundo Grand Plaza Shopping, que em 12 meses encerrados em 18 de junho rendeu 51,95%, se somada a variação da cota mais a distribuição de renda, a Rio Bravo é também gestora do mais antigo fundo de shopping do país, o Shopping Pátio Higienópolis, de dezembro de 1999. O fundo, que teve cota inicial comercializada a R\$ 100, ao final de maio valia R\$ 928.

Já o Gran Plaza, lançado em março de 2004 por R\$ 18,50, hoje é cotado a R\$ 105,65%. Quem comprou, recebeu a valorização da cota, mais dividendos de R\$ 52,83. "Estamos trabalhando com perspectiva de retomada de crescimento das vendas nesses dois empreendimentos até o final do ano, o que deve melhorar ainda mais os seus rendimentos", afirma Anita.

Com pouco mais de um ano e meio de vida, desde o lançamento, o XP Malls registrou entre a variação da cota - em R\$ 108,13 no final de maio - mais distribuição de rendimentos ganhos de 197% do CDI. O fundo têm oito shoppings e PL de quase R\$ 1 bilhão. "Estamos em fase de diligência para mais uma compra, do Shopping Cidade Jardim. Se os planos derem

certo, teremos zerado a nossa sobre de caixa e para novas aquisições teríamos que fazer novas emissões", diz Pedro Carraz, sócio e gestor de fundos imobiliários da XP Asset Management.

A gestora possui seis fundos imobiliários, com PL total de R\$ 2,9 bilhões. Apesar de serem investimentos de renda variável, Carraz diz que não dá para comparar os fundos imobiliários com ações ou multimercados, que são muito mais voláteis, líquidos e com maior participação de investidor estrangeiro. "Outra diferença é a diversificação de renda, no caso dos fundos atrelados a shopping, que podem vir de estacionamento, quiosques, merchandising e feiras", indica Carraz.

Já para Sérgio Belleza - responsável pela formatação do primeiro fundo imobiliário do país, o Financial Center, em agosto de 1999 -, fundos diversificados, com vários shoppings, tendem a ser mais interessantes, pela maior mitigação de risco. "Sempre olho com interesse para esse tipo de fundo, pela pulverização de seus ativos e qualidade da gestão ativa", indica.

Seguindo essa característica, o Vinci Shopping Centers foi lançado em novembro de 2017, e possui nove empreendimentos em seu portfólio e PL de R\$ 817 milhões. A gestora acaba de fazer uma nova aquisição e ainda tem sobre de R\$ 140 milhões em caixa para nova empreitada, se identificar oportunidade.

Os ativos que possui são quase todos de shopping regionalizados em diferentes Estados do país e maduros, vacância média de 4,8% - com exceção do Shopping Cristal, com 10%. O valor de lançamento da cota foi de R\$ 100. Hoje está em R\$ 105,50. "Do lançamento para cá fizemos mais três aquisições. O último foi em abril, com a compra de mais 36,5% do Shopping Granja Viana, em São Paulo, onde pagamos R\$ 107,67 milhões", explica Leandro Bousquet, sócio da Vinci Partners.

O fundo é o que tem maior número de investidores, mais 76 mil, e fechou em 18 de maio com 6,73% de DY em 12 meses. "Este é um fundo que vai continuar crescendo. Sempre buscamos aquisições para compor a diversidade do portfólio. Sempre olhamos para shoppings maturados e baixa vacância."