

Vinci e Fulwood fecham acordo para investir R\$ 1 bi em galpões

Quando ativos estiverem prontos e alugados, portfólio deverá ter valor entre R\$ 2 bilhões e R\$ 2,5 bilhões

Por Chiara Quintão — De São Paulo

24/09/2020 05h00 · Atualizado há 5 horas



Schilis (esq.), da Fulwood, e Bousquet, da Vinci, contam que demanda de galpões para “e-commerce” estimulou tomada de decisão de formar parceria — Foto: Leo Pinheiro/Valor

A gestora de recursos Vinci Partners e a Fulwood Condomínios Logísticos fecharam parceria para investimento de R\$ 1 bilhão em galpões de padrão triple A no Estado de São Paulo e em Extrema (MG). Quando esses ativos estiverem prontos e

alugados, o portfólio da “joint venture” deverá ter valor entre R\$ 2 bilhões e R\$ 2,5 bilhões.

A tomada de decisão das partes em relação à criação da “joint venture” foi estimulada pela demanda por galpões por empresas de “e-commerce”, de fabricantes de autopeças e da indústria de alimentos. A parceria prevê o desenvolvimento de imóveis especulativos, ou seja, sem locação prévia. Se houver demanda, serão erguidos também empreendimentos no modelo de construção sob medidas (build to suit).

A expectativa é que o investimento resulte em portfólio de 500 mil metros quadrados a 600 mil metros quadrados de galpões a ser desenvolvido em três anos, com venda dos ativos em quatro anos. Cada um desses períodos poderá ser ampliado em um ano adicional.

Um fundo de até R\$ 800 milhões será captado para financiar os investimentos e o restante terá origem no mercado de dívida. “Vimos a oportunidade de captação de um novo fundo. O mercado de investidores está cada vez mais interessado em tomar um pouco mais de risco e nos retornos do setor imobiliário”, diz Leandro Bousquet, sócio da Vinci responsável pela área de investimentos imobiliários.

O instrumento financeiro será destinado a investidores estrangeiros e locais, incluindo “family offices”. Segundo Bousquet, o fundador e presidente da Fulwood, Gilson Schilis, irá participar dos investimentos com parcela de 10% a 20% do total.

A Vinci fará a gestão do fundo, e a Fulwood será a consultora imobiliária. Até que seja investido o R\$ 1 bilhão previsto, as duas partes têm compromisso de exclusividade de atuação no desenvolvimento de projetos de galpões.

Na avaliação do fundador da Fulwood, a parceria com a Vinci tende a crescer, com aportes maiores do que previsto inicialmente. “A absorção de galpões está muito rápida. Os clientes têm buscado áreas maiores”, diz Schilis. Segundo ele, no último ano, tem sido possível evitar vacância pelo fechamento de nova locação sempre que algum cliente entrega área.

que o ciclo de galpões é mais curto do que o de outros segmentos imobiliários, faz-se necessário ter atenção com os prazos de entrega previstos para evitar oferta excedente. “É importante sair na frente”, afirma o executivo da Vinci.

O relacionamento entre Vinci e Fulwood não começou agora. Nos últimos anos, a gestora comprou quase R\$ 700 milhões em galpões da Fulwood por meio de um fundo de investimento imobiliário (FII) listado em bolsa, com foco na aquisição de ativos maduros e com valor de mercado de R\$ 1,4 bilhão. Esses galpões estão localizados em Extrema e nos municípios paulistas de Osasco, Jundiaí e São Roque. Entre as empresas ocupantes, estão Privalia, Magazine Luiza, Netshoes e Petlove.

“No Brasil, o ‘e-commerce’ tem crescido, mas a penetração ainda é baixa em comparação à dos Estados Unidos e à da China”, compara o executivo da Vinci.