

Política de investimentos estabeleceu a retomada de aplicações nesta classe de ativos em 2021, que representa uma oportunidade pós-pandemia



A FUNCEF retomou os investimentos em fundos imobiliários (FIIs) depois de 11 anos. O aporte de R\$ 50 milhões, realizado na sexta-feira (6/8), é o primeiro dentre os previstos para 2021, de acordo com a Política de Investimentos aprovada pelo Conselho Deliberativo.

O processo de avaliação e seleção foi técnico e utilizou as melhores práticas do mercado, restringindo-se a opções listadas na Bolsa.

O investimento foi precedido ainda por uma reestruturação da Diretoria de Participações Societárias e Imobiliárias, que passou a contar com uma equipe técnica dedicada a acompanhar o crescente mercado de FIIs. O setor somava 353 fundos listados na Bolsa (B3) em maio, com patrimônio líquido de R\$ 144 bilhões, 47% superior ao do mesmo período de 2020.

O movimento também alinha a FUNCEF às regras de investimentos para os fundos de pensão. Em 2018, a resolução 4.661, do Conselho Monetário Nacional (CMN), vedou a compra direta de imóveis pelas entidades de previdência fechada e ampliou o limite para investimentos no segmento imobiliário de 8% para 20% do patrimônio de cada plano de benefícios.

Além dos FIIs, o investimento nesta classe de ativos pode ser feito apenas por meio de fundos de investimento em cotas de FII (FICs), cédulas de crédito imobiliário (CCIs) e certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

Vantagens dos FIIs

A diversificação é uma das principais vantagens dos FIIs em relação ao investimento direto em imóveis. Ao adquirir cotas destes fundos, a Fundação investe, ao mesmo tempo, em diversos imóveis, cada qual com diversos inquilinos, o que reduz o seu risco.

Uma segunda vantagem é a liquidez, uma vez que as cotas são negociadas na Bolsa, com comercialização diária. Outro fator positivo é a possibilidade de receber rendimentos mensais, prática adotada pela maioria dos FIs, que equivalem aos aluguéis recebidos quando o investimento é feito diretamente em imóveis. Isso porque, por lei, os fundos imobiliários são obrigados a distribuir 95% dos resultados apurados a cada semestre.

“Os FIs permitem que a FUNCEF se concentre em análises de setores e oportunidades, com diversificação de carteira, redução de risco e maximização de retornos, diferentemente da atual administração diária de imóveis e inquilinos. Além disso, esses fundos têm expertise em diferentes segmentos e nos permitem adotar estratégias variadas”, afirma o diretor de Participações Societárias e Imobiliárias da FUNCEF, Almir Alves Junior.

Oportunidades monitoradas

A FUNCEF tem avaliado com interesse alguns segmentos do mercado imobiliário ligados ao comércio eletrônico, que representam oportunidades pós-pandemia e já são consolidados no exterior.

“A pandemia acelerou a mudança de comportamento dos brasileiros em relação ao comércio eletrônico, e tem um enorme potencial de crescimento, já que ainda representa apenas 10% do faturamento total do varejo”, observa o gerente de Empreendimentos Imobiliários da Fundação, Fabiano Alves.

Fonte: [Funcef](#), em 09.08.2021.