

FUNCEF aprova a venda de terreno comercial em Santo André (SP)

Negócio foi autorizado pela Diretoria Executiva nesta quinta-feira (24/02)



iStock.com

A FUNCEF aprovou a venda de um terreno comercial de 211 mil metros quadrados em Santo André, na Grande São Paulo, nesta quinta-feira (24/2). A área faz parte da lista de ativos do plano estratégico de desinvestimentos imobiliários.

Trata-se de uma comercialização direta no valor de R\$ 135 milhões à vista, o que afasta o risco de crédito e dispensa a comissão de intermediação, cujo custo médio pode chegar a 5% neste tipo de transação.

O negócio superou em 11,31% o valor contabilizado do ativo no balanço de 2021, bem como dois laudos de avaliação independentes atualizados. A concretização da venda está condicionada à conclusão de due diligence, em que o comprador avalia em detalhes os dados do ativo, procedimento comum neste tipo de transação.

Oportunidades rentáveis

O terreno de Santo André foi recuperado pela FUNCEF em 3 de novembro de 2021, após uma ação extrajudicial exitosa coordenada pela área gestora da carteira imobiliária e a área jurídica da Fundação.

Depois de integralizar o imóvel ao patrimônio dos planos de benefícios, a FUNCEF iniciou o processo para desinvestimento por meio de chamamento a mercado, que atraiu vários dos principais desenvolvedores imobiliários do país para terrenos comerciais de grande porte.

“Estamos sempre atentos a oportunidades de negócios rentáveis. Após consecutivas rodadas, foi possível maximizar o valor de venda do terreno no melhor interesse dos participantes dos planos de benefícios geridos pela Fundação”, afirmou o diretor de Participações Imobiliárias e Societárias

da FUNCEF, Almir Alves Junior.

Entre os fatores fundamentais para a decisão de venda estão a rentabilidade do ativo, oportunidades mais atrativas em outras classes de investimentos, a atual vedação de desenvolvimento imobiliário por parte dos fundos de pensão, além da redução dos riscos e a melhoria na solvência de planos maduros como o REG/Replan.

Sobre o empreendimento

A área comercial em Santo André foi alienada a uma construtora em dezembro de 2005, mediante permuta financeira - Valor Geral de Venda (VGV), para desenvolvimento e comercialização de condomínios habitacionais e área comercial.

O empreendimento não foi adiante por conta de entraves legais e incompatibilidades financeiras, o que deixou a FUNCEF exposta ao risco de crédito da construtora até a retomada do imóvel no fim do ano passado.

Desinvestimento imobiliário

Em 2021, a Fundação começou a executar um plano estratégico de desinvestimentos imobiliários aprovado pelo Conselho Deliberativo. Esse plano prevê a venda de 94 imóveis, que representam pouco mais de 50% da carteira desta classe de ativos, avaliada em R\$ 5,6 bilhões ao final de 2021.

Desde junho do ano passado, o presidente Gilson Santana e o diretor Almir Alves Junior têm visitado empreendimentos e imóveis de propriedade da Fundação. A iniciativa busca aprofundar o conhecimento sobre esta carteira de ativos, cumprindo, assim, os deveres de diligência e fiduciário previstos na Resolução CMN n.º 4.661/2018. Também permitiu identificar pendências e entraves à execução do plano de desinvestimentos.

“A experiência tem nos possibilitado focar na solução de pendências históricas e na potencialização de retorno para os planos de benefícios no fechamento de negócios, uma vez que os recursos obtidos são direcionados a outras classes de investimentos com menor exposição a risco e melhor resultado”, observou Almir Alves Junior.

A reestruturação está alcançando, principalmente, portfólios de terrenos, edifícios comerciais e hotéis. O objetivo é concentrar os investimentos, hoje bastante pulverizados, em regiões com economia mais dinâmica e em imóveis com valores e expectativa de retorno maiores.

FUNCEF aprova a venda de participação no Royal Tulip Brasília Alvorada

Negócio foi aprovado pela Diretoria Executiva nesta quarta-feira (23/02)



Divulgação

Como parte da reestruturação da carteira imobiliária, a FUNCEF aprovou a venda de sua participação no hotel Royal Tulip Brasília Alvorada, localizado em Brasília, nesta quarta-feira (23/02).

O negócio superou em 10,5% o valor contabilizado do ativo no balanço de 2021, além de dois laudos de avaliação atualizados. Também foi aprovado sem a incidência de comissão de intermediação, cujo custo médio pode chegar a 5% neste tipo de operação.

Dois fatores foram fundamentais para a decisão de venda da participação pela Diretoria Executiva: rentabilidade e oportunidades mais atrativas de investimentos.

O resultado acumulado do Royal Tulip Brasília Alvorada foi negativo em 23,49% nos últimos cinco anos, frente a uma meta atuarial de 61,21% no período, o que afetou significativamente a carteira do segmento de hotéis da Fundação.

Além disso, um estudo de alocação eficiente projetou retornos substancialmente melhores para os planos de benefícios da FUNCEF com outras classes de investimentos nos próximos oito anos.

“A atividade hoteleira demanda constante reinvestimento para manutenções e os resultados deste ativo não correspondem ao perfil de investimentos adequado para o portfólio. Isso fragmenta a carteira imobiliária da Fundação, elevando custos e atividades operacionais”, explicou o diretor de Participações Societárias e Imobiliárias da FUNCEF, Almir Alves Junior.

Sobre o empreendimento

Inaugurado em 2001 no Setor de Hotéis e Turismo Norte, às margens do Lago Paranoá, o Royal Tulip Brasília Alvorada dispõe de 395 apartamentos.

Ele é operado pela LA Hotels Empreendimentos 1 Ltda, empresa pertencente do Grupo Louvre Internacional, que administra mais de 1,5 mil empreendimentos hoteleiros em todo o mundo.

Desinvestimento imobiliário

Em 2021, a FUNCEF começou a executar um plano de investimentos e desinvestimentos imobiliários com prazo de quatro anos. Esse plano prevê a venda de 94 imóveis, que representam pouco mais de 50% da carteira desta classe de ativos, avaliada em R\$ 5,6 bilhões ao final de 2021.

A reestruturação envolve, principalmente, portfólios de terrenos, edifícios comerciais e hotéis. O objetivo é concentrar os investimentos, hoje bastante pulverizados, em regiões com economia mais dinâmica e em imóveis com valores e expectativa de retorno maiores.

Fonte: [Funcef](#), em 24.02.2022.