

## **Gestão ativa permitiu à Fundação capturar oportunidades da retomada do segmento**

iStock.bom

O ano de 2023 foi de oportunidades no mercado de fundos imobiliários (FIIs), cujo índice de referência (IFIX) voltou à máxima história depois de quatro anos. Preparada para esta janela de investimentos, a FUNCEF elevou sua carteira desta classe de ativos de R\$ 488 milhões para R\$ 1,28 bilhão, reduziu o risco em 50 pontos percentuais e superou a meta atuarial.

A gestão ativa da Diretoria de Investimentos e Participações (Dirin) entregou uma rentabilidade acumulada prévia de 15,50%, acima do objetivo de retorno de todos os planos, com destaque para o desempenho de 19,18% do Novo Plano.

Contribuíram para o cenário positivo a tendência de redução de taxas básica de juros, o fechamento das taxas de longo prazo, a retomada do segmento de escritórios (lajes corporativas no jargão do mercado) nas principais áreas do país e a elevação da confiança do consumidor, que puxou as vendas em shoppings e a melhoria da taxa de ocupação em hotéis.

“A FUNCEF cumpriu seu planejamento de aportar R\$ 650 milhões em fundos imobiliários qualificados e diversificar a carteira. Essa estratégia se mostrou exitosa porque, além de bater a meta atuarial, o resultado superou em mais de 20% o IFIX, no caso do Novo Plano”, avalia a diretora de Investimentos, Alenir Romanello.

Na vanguarda das entidades fechadas, a Fundação conta com uma equipe técnica dedicada a acompanhar o crescente mercado de FIIs. O setor soma hoje 503 fundos listados na Bolsa (B3), com patrimônio líquido de R\$ 150 bilhões, volume cinco vezes maior do que R\$ os 30 bilhões registrados em 2016.

“Os fundos de pensão assumem o papel de fomentar o desenvolvimento deste mercado em expansão, pois colaboram para a elevação dos padrões de governança dos fundos imobiliários ao acompanharem e cobrarem transparência, qualidade e confiabilidade das informações divulgadas pelos gestores e administradores”, destaca Romanello.

### **Diversificação e agilidade**

Na estratégia de investimentos, os fundos imobiliários ocupam um papel complementar importante dentro da carteira de imóveis.

Como explica o gerente de Investimentos Imobiliários da Fundação, Fabiano Nogueira, os FIIs aplicam em diversos ativos ao mesmo tempo, cada qual com diversos inquilinos, e utilizam estratégias especializadas, o que possibilita diluir o risco.

Também trazem agilidade e maior liquidez em um mercado cíclico, afetado diretamente por fatores como juros, inflação e crescimento econômico, uma vez que as cotas são negociadas na Bolsa, com comercialização diária.

“Os FIs, por suas características, nos permitem acompanhar os ciclos do mercado com estratégias variadas. Na pandemia, por exemplo, escritórios e shoppings foram segmentos bastante penalizados, enquanto logística e data center, ligados ao comércio eletrônico, ficaram muito aquecidos. O ano de 2023 foi de ajuste positivo para o setor”, diz Nogueira.

Em 2023, a Fundação investiu, via fundos imobiliários, no segmento de shopping centers, que vem registrando forte recuperação pós-pandemia. Também aumentou sua posição em lajes corporativas, logística e em fundos híbridos.

### **Processo de investimento**

Fabiano Nogueira destaca que todos os processos e teses de investimento são avaliados no mínimo, por três diretorias da FUNCEF. A Diretoria de Investimentos é responsável pela diligência com gestores e administradores de FIs. As análises de risco e conformidade cabem à Diretoria de Administração e Controladoria, e a avaliação é feita pela Gerência Jurídica ligada à Presidência da Fundação.

Seguindo as melhores práticas de mercado e utilizando-se da expertise já adquirida nas demais classes de investimentos, a FUNCEF constituiu, em 2023, um fundo de gestão terceirizada para alocações em cotas de fundos imobiliários. O gestor contratado tem como objetivo capturar oportunidades, por meio da Bolsa, com retorno superior à meta atuarial.

“A incorporação da gestão terceirizada permitirá o ingresso em novos segmentos de FIs e trará agilidade para capturar outras oportunidades no mercado. Tudo isso colaborará para o melhor ajuste entre risco e retorno da carteira de fundos imobiliários”, observa Nogueira.

## **Duplo ganho**

Além dos ganhos com valorização dos ativos, que se refletem nas cotas, outro fator positivo dos fundos imobiliários é a possibilidade de receber rendimentos mensais em forma de dividendos, 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.

Em 2023, o volume de dividendos recebidos pela Fundação dobrou para R\$ 5 milhões mensais, fechando o ano na casa dos R\$ 40 milhões. Conforme a Política de Investimentos da FUNCEF, esses recursos são integralmente destinados ao pagamento de benefícios e devem chegar aos R\$ 50 milhões em 2024, projeção de alta de 25%.

## **Perspectivas para 2024**

Diante do ciclo de corte da taxa básica de juros da retomada do crescimento da economia, a Fundação monitora com atenção o segmento dos fundos imobiliários em 2024.

Neste cenário, a queda da Selic reduz a atratividade da renda fixa, fazendo com que investidores migrem recursos para ativos de renda variável como os FIs, gerando uma pressão compradora e uma consequente elevação dos preços praticados no mercado.

A FUNCEF está posicionada para capturar oportunidades em novas ofertas iniciais de fundos imobiliários na Bolsa, especialmente fundos de tijolo, aqueles que investem em ativos reais.

Como observa o coordenador de Fundos Imobiliários da Fundação, Edevaldo Gaudencio, os FIs têm uma aderência natural à estratégia de longo prazo dos fundos de pensão, que podem balancear de forma ativa suas carteiras e dar tempo à maturação de uma tese de investimento.

“Quando investimos em fundos imobiliários, via oferta pública primária de cotas, buscamos os melhores retornos para os planos da FUNCEF ao mesmo tempo em que aportamos recursos na economia real, ajudando efetivamente o país a crescer. Esse dinheiro no caixa do fundo será utilizado para desenvolver empreendimentos, gerar renda e emprego”, ressalta ele.

Além disso, a Fundação aprovou, ao longo do ano, uma série de medidas para recuperar o valor da carteira de FIIs do REG/Replan, que tem como principal ativo o Torre Norte, em São Paulo, um condomínio de escritórios de alto padrão dentro do Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), um dos principais cartões postais da capital paulista.

Com o objetivo de reposicionar o ativo no mercado, a Fundação realizou um processo de seleção baseado nas melhores práticas de mercado para sugerir ao administrador do fundo um gestor especializado em lajes corporativas. Aprovado em assembleia geral de cotistas, esse gestor será responsável por implementar um plano de recuperação do Torre Norte nos próximos três anos.

**Fonte:** [Funcef](#), em 29.12.2023.