

O seminário de investimentos abordou também o tema das alocações das carteiras imobiliárias e as novas regras definidas pela Resolução CMN 4.661 na manhã do 2º dia. O Diretor Administrativo e Financeiro da Ecos, Tiago Villas Bôas introduziu a preocupação com as restrições impostas aos investimentos diretos em imóveis definida pela nova resolução, em face das perspectivas positivas de valorização para o mercado imobiliário. “Com o novo ambiente de juros mais baixos, o cenário fica mais propício para os investimentos imobiliários”, disse na abertura do painel.

O Diretor da Binswanger, Nilton Molina Neto, apresentou indicadores que mostram que o mercado imobiliário corporativo está na transição de um período de crise para o início de novo ciclo de crescimento. “Agora é o melhor momento para os investimentos em imóveis corporativos, pois os preços ainda estão precificados na baixa”, disse. Quanto ao impacto da nova resolução, o especialista recomendou a realização de uma análise completa do portfólio para posicionar os imóveis na curva do ciclo imobiliário. Com isso, é possível definir a melhor alternativa para os imóveis próprios, que devem ser vendidos ou integralizados em fundos no prazo de até 12 anos.

O Gerente Imobiliário da Funcef, Fabiano Nogueira Alves, indicou os altos custos para a adequação da carteira própria da entidade às novas regras. Os custos de administração da carteira, atualmente abaixo de 0,2%, seriam aumentados em cerca de cinco vezes no caso da integralização em fundos imobiliários (FIIs) – considerando a média da taxa de gestores de mercado em torno de 1%. O custo de ITBI, também gerado pela transferência para os fundos, giraria em torno de R\$ 200 milhões. Se as regras não forem mudadas, a solução adotada pela Funcef deverá combinar a venda de parte da carteira com a integralização de outra parte em FIIs.

O Gerente Responsável pelos Investimentos Imobiliários da Previ, André Tapajós Cunha, coincidiu com o diagnóstico dos altos custos para a migração do portfólio para FIIs ou FIPs. Só o custo de ITBI giraria em torno de R\$ 400 milhões no caso da Previ, além do aumento dos custos de administração dos atuais R\$ 20 milhões para cerca de R\$ 100 milhões por ano. Ele mostrou ainda que a carteira imobiliária do Plano 1, avaliada em R\$ 10 bilhões, tem registrado retornos acima da meta atuarial. Além disso, a carteira tem a vantagem de alta geração de renda, que contribui para o fluxo de caixa para o pagamento de benefícios aos assistidos.

Em caso de migração para FIIs, outro problema apontado pelo gestor é a baixa liquidez do mercado, que gira em torno de R\$ 5 bilhões por ano. Só a carteira da Previ tem o dobro de tamanho da liquidez de todo o mercado de FIIs. “É um mercado com liquidez muito baixa, se tivéssemos de sair dos fundos, levaria uma eternidade”, comentou André Tapajós.

O seminário contou com patrocínio master da Bradesco Asset Management e Vanguard; patrocínio plus da Aditus, Binswanger, BNP Paribas, BNY Mellon, Brasil Capital, Franklin Templeton, Hancock, J. P. Morgan Asset Management, StepStone, Tag Investimentos, Vinci Partners e Way Investimentos; e patrocínio basic da Integral Investimentos, Private Equity Bay e SulAmérica Investimentos; e apoio do Banco Pan.

Confira cobertura dos demais painéis na edição desta sexta, 9 de novembro.

Fonte: Acontece Abrapp, em 08.11.2018.