

Levantamento irá contribuir para estratégia da Fundação para se adequar à Resolução CNM 4661

A FUNCEF deu início a estudo para a elaboração do Plano de Investimentos e Desinvestimentos da Carteira Imobiliária. O levantamento irá contribuir para a definição da estratégia da Fundação para a adequação às diretrizes exigidas pela Resolução CNM 4661/2018.

A norma determinou que os fundos de pensão têm 12 anos, contados a partir de maio de 2018, para se desfazer de seus imóveis ou colocá-los em fundos imobiliários e ainda ampliou de 8% para 20% o limite para investimentos imobiliários na carteira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC).

O trabalho irá oferecer alternativas para otimizar o portfólio de imóveis da carteira da FUNCEF, apresentando cenários quanto aos bens que poderão ser desinvestidos; os que permanecerão em carteira para posterior desinvestimento; os que serão integralizados em Fundos de Investimentos Imobiliários; ativos passíveis de investimento; e proposta de solução para regularização dos empreendimentos, quando necessário.

“O que vai ser feito é uma revisão de toda a carteira, ativo por ativo, por segmento, por plano de benefício. Após a análise, vamos montar a estratégia para migrar para fundos ou fazer uma desmobilização. A FUNCEF não irá sair do segmento imobiliário, mas passará a usar o veículo fundo de investimento imobiliário para se adequar à Resolução CNM 4661”, diz a diretora de Participações Societárias e Imobiliárias da FUNCEF, Andrea Morata Videira.

O estudo irá indicar caminhos a serem trilhados. A FUNCEF pode, por exemplo, ir a mercado com um determinado imóvel ou um conjunto deles e aportá-los em um fundo imobiliário para melhorar liquidez. Em outros casos, reduzir o nível de alocação em um ativo específico e fazer uma alienação parcial deste. A definição será feita caso a caso, ativo por ativo, a partir do plano de benefício a que está vinculado.

“Vejam um exemplo hipotético. Tenho 70% de um shopping, quero continuar, mas não ser majoritário, ter 20% ou 30%, diminuir minha participação, migrar para um fundo imobiliário e colocar as cotas a mercado na Bolsa. Isto gera liquidez e, mais a frente, se a Fundação resolver sair, é um veículo facilitador. Ele já está a mercado, líquido na bolsa, pronto para negociação. Mesmo para aqueles ativos onde a estratégia atual é de manutenção na carteira, o veículo possibilitará uma liquidez futura”, diz a gestora da DIPAR.

Fundo de Investimentos Imobiliários (FII)

Os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) já estão presentes na carteira de imóveis da FUNCEF. O Torre Norte em São Paulo é um exemplo com participação de R\$ 655 milhões, o equivalente a 95% dos quatro FIIs que a FUNCEF tem atualmente. “É uma expertise que nós já temos”, lembra Andrea Videira.

A FUNCEF tinha interesse em investir em mais FIIs mas estava impedida por que a Lei Complementar 109/2001, legislação em vigor até 2018, limitava a 8% a alocação em imóveis. A CNM 4661/2018 ampliou para até 20% da carteira da EFPC. “Entendo que a FUNCEF deveria se voltar mais para alocação, terceirizar a administração do ativo e ser mais investidora”, defende a diretora Andrea Videira.

Fonte: FUNCEF, em 21.08.2019