

Mesmo com o agravamento da crise nas últimas semanas no Brasil e o prolongamento das medidas de isolamento social em diversas cidades dos países, os gestores de fundos imobiliários (FIIs) apostam em boas oportunidades para o segmento. Pesquisa da XP realizada entre os dias 13 e 19 de maio, com 22 gestores de FIIs, apontou que 59% deles acreditam que os fundos de shopping centers formam o segmento com melhores perspectivas no momento.

Depois dos fundos de shoppings, a pesquisa aponta que 18% dos gestores consideram os fundos de lajes corporativas (escritórios) como boas oportunidades de ganhos. Para 64% dos entrevistados, os FIIs continuam baratos – índice menor que os 85% que responderam da mesma forma em pesquisa realizada no mês de abril.

O Diretor de Investimentos da Funesp, Jorge Simino, por exemplo, acredita na tendência de redução dos espaços de escritórios no pós-pandemia. “E depois da pandemia, e se as empresas decidirem liberar 10% da metragem dos escritórios que existem hoje? Elas podem pensar, funcionou bem por 3 meses em home office e agora não vamos mais precisar de 10 mil metros quadrados. Vamos precisar de 9 mil metros”.

Simino explica que deverá acontecer mudança de comportamento, mas para quantificar essas transformações, vai demorar um tempo. Ele prevê uma recuperação mais lenta para o mercado imobiliário, que deverá ocorrer entre 12 a 18 meses.

Para Fernando Fanchin, Portfólio Manager da Teorema Capital, a recuperação do setor de shoppings será mais complicada. “Está ocorrendo um impacto muito forte sobre os shoppings. Acredito que cerca de um terço das lojas não irão reabrir”, diz o gestor. Ele prevê uma queda que deverá chegar a 80% nos fluxos e vendas mesmo após a reabertura dos shoppings, puxada para baixo em decorrência da crise geral da economia associada à mudança de comportamento de consumo. “Claro que vai melhorar depois da reabertura, mas não voltará ao que era antes”, comenta.

Para 50% dos gestores de FIIs que participaram do levantamento da XP não haverá grandes mudanças na demanda por escritórios. Do total de participantes, 14% afirmam que o cenário possui pouca visibilidade, enquanto 9% esperam menor demanda por espaço físico. Apenas 5% dos entrevistados veem um aumento da procura, por conta das medidas preventivas de segurança ao colaborador.

Contraponto

“As pessoas voltarão aos shoppings logo que eles forem reabertos. O setor no Brasil está sofrendo o fechamento das lojas, mas haverá uma retomada”, prevê Michael Viriato, Sócio da Casa do Investidor e Professor de Finanças do Insper. Ele explica que o brasileiro vai continuar frequentando os shoppings porque faz parte do estilo de vida de consumo e lazer das pessoas. “A maioria não continuará comprando só na frente da tela do computador”, diz.

Para Viriato, os planos de expansão devem ser freados, mas os espaços atuais continuarão nos mesmos patamares de antes da pandemia. “Não acredito que as empresas irão cortar escritórios. As grandes empresas não sobrevivem com todo mundo trabalhando em casa. Elas precisam dos escritórios para formar as pessoas mais jovens, para que possam adquirir a cultura da empresa”, comenta o Professor do Insper.

Pode ser que as empresas possam manter 20% a 30% das pessoas trabalhando de home office. Em todo caso, Viriato acredita que mais de 50% do pessoal retornará aos escritórios. Mesmo o pessoal liberado para trabalhar remotamente, terá de frequentar o escritório alguns dias por semana. E até mesmo em função do Coronavírus, será preciso até mais espaço nos escritórios para manter o distanciamento entre os colaboradores.

“Temos de lembrar que já havia uma tendência de liberar uma parte do pessoal para o home office

e não acredito que a pandemia irá provocar uma mudança radical a ponto de promover uma grande devolução ou redução dos espaços dos escritórios”, prevê. Ele dá como exemplo os grandes bancos, que devem continuar com seus escritórios com pessoal administrativo e de gestão com as mesmas necessidades.

Saída dos fundos

Com o forte aumento da participação do investidor pessoa física nos fundos imobiliários, o impacto da crise financeira provocada pela pandemia provocou um movimento de saída dos cotistas dos FIs, sobretudo no mês de março. Já no mês de abril, com o início da recuperação dos fundos, o movimento de saída foi reduzido. “Devido ao desconhecimento do comportamento do produto, os investidores pessoa física se assustaram e muitos venderam suas cotas. Somado a isso, houve elevação do prêmio de risco da classe de ativos, o que gerou forte desvalorização nos fundos imobiliários”, explica Michael Viriato.

O professor explica ainda que os investidores pessoas física estavam com alocação maior do que era recomendável, pois foram atraídos para ampliar as aplicações nesta classe de ativos nos últimos meses. Além de vantagens tributárias, o produto chama a atenção devido à distribuição de dividendos, que é realizada em alguns casos, todos os meses pelos gestores dos FIs. “Talvez o investidor pessoa física alocou mais do que deveria nos fundos imobiliários”, analisa Viriato.

Com a queda de receitas dos aluguéis dos fundos, devido à renegociação com os locatários, é possível que a distribuição dos dividendos seja afetada em alguns casos, dependendo da extensão das medidas de isolamento social e do ritmo de retomada da economia. Prevendo dificuldades com alguns fundos do segmento, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) já se posicionou que não irá responsabilizar os gestores que decidirem não distribuir dividendos no período da pandemia para preservar o equilíbrio dos produtos. De acordo à Lei 8.668/93, deve ocorrer a distribuição semestral de pelo menos 95% dos lucros auferidos.

“A CVM informa que, na avaliação da conduta de administradores de Fundos de Investimento Imobiliários (FIs) no decorrer da crise provocada pelo novo Coronavírus, em especial quanto à possibilidade de não distribuição temporária de dividendos, a área técnica responsável pela supervisão do assunto considerará, para concluir sobre a regularidade da decisão, se a operação ocorreu em função da estrita necessidade de preservação da viabilidade do próprio fundo ou dos ativos da carteira”, informou a autarquia, em linha com a declaração dada por Daniel Maeda, Superintendente de Relações com Investidores Institucionais, em webinar promovido pelo escritório Loria e Kalansky Advogados no último dia 7 de maio.

Com essas perspectivas, os fundos imobiliários devem apresentar maior percepção de risco para os investidores daqui em diante. E o comportamento do desempenho dessa classe de ativos deve continuar com maior volatilidade do que observada antes da pandemia.

Fonte: [AMEC](#), em 24.05.2020