

Entenda o assunto

Desinvestimento imobiliário não é assunto novo na Forluz. Em 2015, tendo em vista o desenquadramento da carteira imobiliária do plano A devido à valorização imobiliária dos anos anteriores, a PREVIC através da Nota nº 292/2015/CGMI/DIACE/PREVIC sugeriu a criação de um TAC – Termo de Ajuste de Conduta para enquadramento dessa carteira, reiterando, em 05/07/2016, agora sob determinação, através do Ofício nº 1970/2016/CGMI/DIACE/PREVIC.

Ante o exposto o Comitê de Investimento da Forluz, em sua 561ª reunião realizada em 26/09/2016, discutiu e aprovou, por unanimidade, a estratégia para o desinvestimento da carteira imobiliária a ser incluída no referido TAC, sendo corroborado posteriormente, e anteriormente à assinatura, pelos demais órgãos de Governança.

O TAC foi firmado pelo prazo de 2 anos, para que nesse período a Forluz desenvolvesse esforços no sentido de desinvestir sua carteira imobiliária do Plano A para atendimento ao enquadramento legal de, no máximo, 8% do patrimônio do plano à época.

Em 2017, em decorrência do TAC, o Conselho Deliberativo constituiu um Grupo de Trabalho ("GT Imóveis") que promoveu um processo de contratação de assessoria para a venda dos Edifícios Júlio Soares e Aureliano Chaves. Na concorrência foi escolhida a consultoria da companhia Cushman & Wakefield, mas devido ao desaquecimento da economia na oportunidade, a continuidade do processo foi inviabilizada, levando à sua interrupção provisória.

Posteriormente, em maio de 2018 com a publicação da Resolução CMN nº 4.661/2018, o TAC foi revogado, tendo em vista a determinação de que as EFPC não mais poderiam investir em imóveis via carteira própria, bem como deveriam promover desinvestimentos dessa natureza em até 12 anos.

Além dos fatos acima relatados, os estudos de ALM (Asset Liability Management), que verificam o casamento entre ativo e passivo do plano, já indicavam a necessidade da venda do Ed. Júlio Soares até 2024, tendo em vista a necessidade de liquidez para o plano.

Os fatos até aqui relatados são de conhecimento público, amplamente informados nas reuniões em que a Entidade promove com seus participantes e assistidos.

Negociação em curso

Em fevereiro do corrente ano, a Forluz recebeu uma proposta de compra do Ed. Júlio Soares, cujo valor encontrava-se um pouco abaixo do valor avaliado e contabilizado, tendo esta sido refutada pela Entidade e em seguida nova proposta foi colocada pelo proponente, agora em valores condizentes ao valor contabilizado e avaliado. O prédio foi avaliado por empresa externa especializada e independente e auditado pela Ernst & Young, que atestou a avaliação.

Após tramitar o rito de Governança (Comitê de Investimento e Diretoria Executiva), onde todos os riscos e oportunidades foram tecnicamente avaliados, o Conselho Deliberativo da Forluz aprovou, em sua 399ª reunião, do último dia 27 de maio, a venda do Edifício Júlio Soares.

Trata-se de imóvel construído há 40 anos, 100% alocado no Plano A e integralmente alugado, o que favorece a negociação. A decisão pela venda foi pautada em uma gestão prudente da liquidez dos recursos do plano, pois trata-se de um plano saldado, que não recebe novas contribuições e com quase 100% dos participantes já em benefício, além da redução da concentração na Patrocinadora e visando a melhoria da relação risco-retorno dos investimentos.

A venda traz ainda a vantagem de diversificação dos investimentos, tendo em vista que o imóvel representa 40% da carteira imobiliária e quase 5% de todos os recursos do Plano A. Assim,

deixamos de ter somente um ativo concentrando parte relevante da carteira e maximizamos as possibilidades de alocação. Desta forma, diluímos o risco de perdas e melhoramos nossa capacidade de gerarmos bons retornos.

Próximos passos

Cabe ressaltar que a venda ainda não foi efetivada e, até que o negócio seja concluído, a Forluz não tem autorização para divulgar a identidade dos investidores devido a um acordo de confidencialidade firmado entre as partes (prática de mercado).

Será realizado ainda um processo de "due diligence" em que a parte interessada irá analisar a documentação e outros aspectos relacionados ao imóvel. Assim que a venda for concretizada, as informações serão amplamente divulgadas pelos veículos oficiais de comunicação da Entidade.

Outras ações

Os efeitos na economia provocados pela atual Pandemia são notórios. Este tema tem sido constantemente abordado pela Fundação junto aos participantes, seja nas publicações escritas, Jornal, Portal, lives e vídeos, realizados pela equipe da Entidade ou especialistas convidados.

Diante deste cenário, a Cemig, por meio de correspondência, informou à Forluz os impactos gerados pela crise em suas receitas e liquidez e solicitou que fosse avaliada a possibilidade de postergação de três parcelas de dívida e equacionamento de déficits do Plano A, a vencer após o dia 27 de abril. A Patrocinadora pediu que as prestações fossem pagas nos meses de outubro, novembro e dezembro de 2020.

A proposta, após profunda análise jurídica, atuarial e financeira, pela Diretoria e Conselho, foi aprovada, condicionada à correção das parcelas pelo mesmo índice de RMA – Rentabilidade Mínima Atuarial, do Plano A, ou seja, aqui houve na prática um investimento de curto prazo à taxa de IPCA + 6% ao ano.

Vale lembrar que os impactos econômicos da crise têm sido sentidos também pelos participantes e dessa forma foi oferecido a eles a possibilidade de postergação temporária das parcelas do empréstimo Forluz referentes aos meses de maio, junho e julho, corrigidos às taxas contratadas, o que atendeu a cerca de 4.250 contratos.

Inobstante os fatos acima informados, lamentamos a divulgação externa do assunto por fontes outras, sem qualquer embasamento técnico, provocando a desinformação dos participantes e assistidos.

Fonte: Forluz, em 01.06.2020