

## Logística ocupa terceira posição em patrimônio

Por

A logística já aparece em terceiro lugar em participação patrimonial nos fundos imobiliários, com 6,4% no bolo. Só perde em rentabilidade para os setores de hotelaria e escritórios, e está atraindo o interesse dos gestores. O raciocínio é que a demanda por empreendimentos de qualidade se manterá por algum tempo, levando em conta que boa parte das construções no país é formada por imóveis antigos.

A Kinea no fim do ano passado adquiriu da GWI o galpão alugado para a Foxconn no condomínio logístico Global Jundiá. A RB Capital lançou em 2009 o Capital Renda 1, que tem sete ativos logísticos e, segundo Frederico Paglia, associado da empresa, tem resultados melhores em valorização da cota do que em rendimentos (fechou fevereiro com 2,94% em doze meses). A Coinvalores acaba de colocar o Industrial do Brasil, cisão de 40% do fundo fechado Andrômeda, cujo ativo é o Perini Business Park, centro de indústrias em Joinville com inquilinos ocupando de 100 a 80 mil m<sup>2</sup>. A Rio Bravo deve sair com um condomínio logístico em breve e a Brazilian Mortgage também tem um fundo "no forno" voltado ao segmento de logística e indústria, com perfil de gestão ativa.

Segundo Vitor Bidetti, diretor da Brazilian Mortgage, estão disponíveis no mercado opções de investimentos em outros segmentos mais específicos. Um deles é o educacional. A gestora tem duas iniciativas nessa área: os fundos Anhanguera Educacional, proprietário de imóvel em Taboão da Serra, na Grande São Paulo, alugado pelo grupo de mesmo nome, e Campus Faria Lima, ocupado pelo Insper, cujos rendimentos nos 12 meses findos em fevereiro foram, respectivamente, 8,36% e 7,69%.

O interesse nesses segmentos colabora com a descentralização regional dos ativos, mais difícil no caso de escritórios comerciais. "No eixo Rio-São Paulo a vacância é mais controlada", explica Diniz, da Rio Bravo. A gestora opera um fundo fechado em Porto Alegre e chegou a avaliar imóveis em Recife, mas desistiu ao concluir que o número de possíveis locatários era muito pequeno.

A diversificação regional atingiu também os investidores. Segundo Diniz, o fundo Rio Bravo Renda Corporativa, em sua última emissão, atraiu interessados em Recife, Santa Catarina e Brasília, além do eixo Rio-São Paulo - e deixou de fora pelo menos um cliente em Manaus. "São mais de 1,6 mil cotistas. Os fundos ficaram mais pulverizados", aponta o executivo.

O grupo Tiner, responsável pelo lançamento do Europar, primeiro fundo negociado em bolsa no Brasil, agora acena com inovações em outro sentido. Estuda a possibilidade de lançar um fundo híbrido de desenvolvimento e terrenos para venda futura, inclusive no exterior.

"É notória a qualidade e a criatividade de operações", observa o gerente de produtos imobiliários da BM&F Bovespa, Paulo Cirulli. Mas, que quanto mais complicado, mais difícil explicar ao investidor o funcionamento do produto. "A sofisticação e a mescla de instrumentos, com fundos mistos, somando CRIs, aluguel, incorporação ou cotas de outros fundos, vai dar mais trabalho para lançar e mostrar para o investidor o que ele está comprando", diz Fernando Silva Teles, sócio diretor da Coinvalores.

A representatividade dos fundos de CRIs já está próxima da que é registrada para o segmento logístico-industrial. A atratividade em parte está relacionada à segurança transmitida por seu perfil próximo à renda fixa. A adesão é menor no caso de fundos de fundos, cuja participação no mercado ainda é limitada a 1,5%. **(MF)**