

Estratégia: Objetivo da gestora é atuar como uma espécie de formadora de mercado informal de CRI.

Empírica chega com foco em setor imobiliário

Por Luciana Monteiro, de São Paulo
19/07/2010

As aplicações ligadas ao setor imobiliário vêm atraindo cada vez mais a atenção dos investidores. A demanda está tão aquecida que, na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), há R\$ 2,648 bilhões de ofertas de fundos imobiliários, incluindo as operações que estão em análise, as registradas e as dispensadas de registro. É justamente a esse nicho que a Empírica Investimento pretende dar especial atenção.

A gestora é formada por três ex-integrantes do HSBC: Leonardo Calixto, Aquiles Feldman e José Eduardo de Assunção. Calixto, por exemplo, além do banco inglês, onde atuou como diretor de produtos da asset, acumula passagem pelo antigo CCF, Unibanco e Fator. Feldman trabalhou na parte jurídica de produtos estruturados do HSBC depois de passar pelo Santander e Espírito Santo Investimentos. Assunção conta com atuação nas áreas de risco da asset, da corretora e da área de previdência do CCF, além do banco inglês.

Uma das metas da asset é atuar de maneira bastante ativa no segmento de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Como esses títulos são isentos de imposto de renda, eles têm sido muito procurados, principalmente pelos investidores pessoa física de alta renda. Mas a falta de liquidez no mercado secundário ainda é um entrave e o aplicador que compra o papel acaba tendo de mantê-lo no portfólio. "Há muita demanda pelo CRI, mas o problema é sair do papel antes do vencimento, caso o investidor precise deixar o ativo antes", explica Calixto.

Por isso, a intenção da Empírica é atuar como uma espécie de formador de mercado informal de CRIs, dando liquidez a esses ativos. "Queremos que os private banks nos vejam como potenciais compradores de CRIs se um cliente quiser vender o papel", afirma o executivo, lembrando que a liquidez no mercado secundário desses ativos está aumentando. Segundo ele, de tudo o que foi movimentado nos últimos 12 meses, 60% foram nos últimos quatro meses.

Os sócios sabem, no entanto, que ser bastante atuante no segmento de CRIs não deverá ser uma tarefa simples, justamente por haver uma demanda muito grande a ponto de faltar papel no mercado para atender os investidores. Por isso, a Empírica pretende montar um canal de relacionamento bastante forte com as securitizadoras, atuando já na fase de estruturação dos ativos. Segundo Calixto, há R\$ 2 bilhões de CRIs mapeados pela gestora.

O foco da gestora está em aplicações estruturadas, mais sofisticadas, voltadas para investidores qualificados - aqueles com mais de R\$ 300 mil em ativos financeiros. O primeiro fundo da Empírica, um imobiliário, já está com oferta pública no mercado, numa emissão de R\$ 100 milhões. Um ponto interessante da carteira da Empírica é o prazo de duração, de dez anos. Nos fundos tradicionais, não há prazo para o encerramento da carteira e, para o investidor sair da aplicação, tem de negociar as cotas em bolsa. A carteira pretende pagar aos investidores amortizações de até R\$ 30 por cota trimestralmente, passados os primeiros 180 dias do encerramento da oferta pública. Isso significa que, se um investidor comprar 30 cotas (o mínimo exigido), pode receber, a cada trimestre, até R\$ 900,00. A taxa de administração mínima é de 1,16% e a máxima, de 1,60%. Não há taxa de performance.

Além dessa carteira imobiliária, outros seis fundos estão em processo de estruturação na Empírica: um de participação, dois de recebíveis (FIDCs), um imobiliário com construtora e um de "venture capital" (participação em empresas em estágio inicial). Toda a parte da estruturação jurídica dos novos fundos ficará a cargo de Assunção.

Na visão de Calixto, o mercado de fundos imobiliários caminha para uma especialização, com a classificação das carteiras conforme a estratégia adotada. Seriam quatro classes. A primeira seria a dos fundos imobiliários de imóveis, formados por carteiras com projetos em fase de desenvolvimento, incorporação, construção ou imóveis acabados. A segunda, os de renda fixa, cujo portfólio seria formado por instrumentos de renda fixa, como títulos ligados ao setor imobiliário. A terceira classe seria a de carteiras que priorizam ativos de variável como ações, bônus de subscrição, cotas de fundos de ações setoriais e cotas de outros fundos imobiliários. Por fim, haveria os multiclasse, que seriam uma mistura dos dois.

Feldman alerta para a importância de uma boa análise de risco e operacional. Ele faz questão de ressaltar que isso será observado atentamente pela gestora.

Régis Filho/Valor



Leonardo Calixto, José Eduardo de Assunção e Aquiles Feldman, da Empírica: meta da gestora é atuar de maneira bastante ativa no segmento de CRIs