



Biógrafo oficial de Bin Laden garante que ele não é responsável pelos atentados nos EUA

Valor ECONÔMICO

Assine Valor Econômico
0800 701 8888

Terça-feira, 6 de novembro de 2001 - Ano 2 - Nº 381 - Eu8

Valor ECONÔMICO

cadernos

- :: 1º Caderno
- :: Empresas & Tecnologia
- :: Finanças
- :: Eu&
- :: Legislação & Tributos

Suplementos

- :: Guia Valor Veículos
- :: The Economist
- :: BusinessWeek
- :: Siderurgia
- :: Investimentos

Índice

- :: Geral
- :: Empresas Citadas

Colunistas

- :: Angela Bittencourt
- :: Antonio Delfim Netto
- :: Otaviano Canuto
- :: Ricardo Amaral

Canais

- :: Valor 1000
- :: Valor Carreira
- :: Valor Digital m
- :: Valor Econômico
- :: Valor Indicadores
- :: Valor Notícias
- :: Valor Setorial
- :: Valor Simulado

Seminários

- :: Uso do solo urbano

Prêmios

- :: Valor Social
- :: Ethos Valor

Serviços

- :: Publicidade
- :: Fale Conosco
- :: Expediente
- :: Arquivo

Investimento lastreado no ABC Plaza Shopping tem valor mínimo de R\$ 12,5 mil e rentabilidade garantida de 12% ao ano, por 24 meses.

Brazil Realty lança fundo imobiliário voltado para investidor pessoa física

Por Rachel Rubin, De São Paulo

Foto: Luiz Paulo Lima/ Valor



Eduardo Coelho é diretor da Brazil Realty, empresa responsável pelo negócio

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aprovou em outubro um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) lastreado no ABC Plaza Shopping, em Santo André (SP). O investimento é voltado para investidores individuais e o valor mínimo de aplicação é de R\$ 12.476,20, à vista. Os lotes também podem ser adquiridos a prazo, em 12 parcelas. O valor total da oferta de cotas é de R\$ 42.793.366,00, subdividido em 3.430 lotes. A rentabilidade garantida nos primeiros 24 meses é de 12% ao ano, já descontadas as taxas de administração.

Segundo Eduardo Coelho, diretor da Brazil Realty, a empresa que está por trás do negócio, o empreendimento no qual o fundo se baseia é sólido. Isso porque o shopping está pronto, totalmente locado e com contratos de longo prazo (em média de cinco anos). O local reúne em torno de 300 lojas, incluindo marcas tradicionais, como C&A, Eletro, Hipermercado Extra e a rede Cinemark, com dez salas de cinema.

A circulação mensal de pessoas pelo shopping é, de acordo com a BRX, administradora do ABC Plaza, de cerca de 1,3 milhão de pessoas.

"Em três anos de funcionamento, o shopping não teve espaços vagos e a inadimplência não chegou a 1%, apesar de trabalharmos com uma margem de 5%", explica. Mas o shopping acabou de ser ampliado, contando com mais 45 lojas - o equivalente, em área bruta locável (ABL), a quase 15% do total.

Como é preciso pelo menos um ano para que as novas lojas se consolidem e regularizem seus caixas, Coelho preferiu dar uma garantia de rentabilidade nos primeiros dois anos. "Vai dar mais segurança aos investidores. Depois desse período, a expectativa é que a rentabilidade líquida até supere os 12%".

O rendimento dos FIIs lastreados em shoppings centers vem dos aluguéis das lojas. Há um aluguel fixo, que é o mínimo estipulado em contrato, e um variável, que pode ser incrementado por um percentual do faturamento obtido com as vendas.

"O rendimento se baseia no aluguel que for maior em cada mês, o fixo ou o variável. Isso significa que, em épocas de maior faturamento, como o Natal, a rentabilidade do investidor é incrementada pela alavancagem sofrida pelo aluguel variável, podendo chegar até a 2% ao mês", explica Coelho.