

Fundo de investimento desembolsa R\$ 160 milhões e leva 47% do shopping mais antigo do Distrito Federal. Apetite do capital externo pelo setor é cada vez maior

Conjunto tem dono canadense

VICENTE NUNES E
LUCIANA NAVARRO
DA EQUIPE DO CORREIO

Dizante do forte crescimento do varejo brasileiro, o capital estrangeiro anda se assanhando por um setor que há bem pouco tempo não fazia parte da sua lista de preferências: o de shopping centers. O apetite é tamanho que o fundo de investimento canadense Ivanhoe Cambridge não se fez de rogado e entrou na disputa pelo controle acionário do mais tradicional centro de compras de Brasília, o Conjunto Nacional. Desembolsou R\$ 160 milhões por 47% das ações do shopping e no cauteleou o principal interessado no negócio, a Funcion, o poderoso fundo de pensão dos empregados da Caixa Econômica Federal, cujo patrimônio beira os R\$ 30 bilhões. "Eles foram mais ágeis", resigna-se o diretor Imobiliário da fundação, Jorge Luiz Arraes.

O negócio, fechado na maior discrição, envolveu a compra, pelos canadenses, das participações que dois grupos, o Barpa e o Supra, tinham no Conjunto Nacional. Pelo acordo, foi criado um fundo de investimentos imobiliário, no qual os principais cotistas são o Ivanhoe e a Ancar, empresa que administra o shopping. É por meio do fundo, com 57% das ações, que eles mantêm o controle do centro de compras formado por 300 lojas e cujo faturamento anual é mantido sob sigilo. "Com certeza, o que eu posso dizer é que o nosso faturamento nos garante a liderança entre os 11 shoppings do Distrito Federal", afirma o gerente de Marketing do Conjunto, João Marcos Mesquita. Os 43% restantes das ações do shopping estão distribuídos entre cinco fundos de pensão — além da Funcion, a Ceres (dos empregados da Embrapa), o Portus (da extinta Portobrás), o Régis (do Banco Regional de Brasília — BRB) e a Cibrius (da Conab).

Porto Seguro

O interesse demonstrado pelo Ivanhoe não surpreende Marcelo Carvalho, presidente da Ancar e da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce). "O movimento feito pelos estrangeiros está relacionado ao bom momento da economia brasileira. E como há a possibilidade de, em breve, o Brasil receber a chanceira de grau de investimento (*investment grade*), tornando-se uma espécie de porto seguro para os investimentos, muita gente está se antecipando e buscando as boas oportunidades que o país oferece", diz. A lista de associações já é grande. O Ivanhoe está com a Ancar. O Cadillac Fairview (também do Canadá) ligou-se ao grupo Multiplan. Já o americano General Growth Properties (GGP) aliou-se ao Nacional Iguatemi, criando a Allianse. O canadense Brookfield casou-se com o grupo Brascan. E o português Sonae se compôs com Emplanta Engenharia e a Diversified Developer Realty, dos Estados Unidos.

Daniel Ferreira/CB - 31/3/06



CONJUNTO NACIONAL NA MÃO DO CAPITAL ESTRANGEIRO: ANCAR FICA COM O CONTROLE DO SHOPPING, FORMADO POR 300 LOJAS

NÚMEROS DE GIGANTE

Setor de shopping centers atrai cada vez mais investimentos, sobretudo estrangeiros, devido ao seu forte percentual de crescimento

Total de shoppings	346
Área usada pelos lojistas (em m ²)	7.452.171
Área construída (em m ²)	55.658.000
Vagas para carros	440.000
Lojas âncoras	1.300
Outras lojas	52.712
Salas de cinema e de teatro	1.315
Empregos	524.090
Faturamento estimado em 2007	R\$ 44 bilhões
Público	203 milhões por mês
Participação nas vendas do varejo	18%
Estabelecimentos por região	
Sudeste	55%
Sul	20%
Nordeste	14%
Centro-Oeste	9%
Norte	2%

Fonte: Abrasce

Para completar, a BR Malls, que tem participações em 20 shoppings e administra outros 37 (entre eles, o Liberty Mall, de Brasília), teve quase 70% de suas ações lançadas na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa) arrematadas por investidores estrangeiros. O mesmo aconteceu com o Grupo Iguatemi Empresa de Shopping Centers (Iesc) e deve se repetir com o Multiplan, que está em processo de abertura de capital. O Multiplan é dono do ParkShopping e de outros oito centros comerciais no país. "Tanto as alianças com estrangeiros quanto a ida dos shoppings para a bolsa de valores são movimentos que só tendem a crescer", assinala Carlos Eduardo Castello Branco, chefe do Departamento de Comércio, Serviços e Turismo do Banco

Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e um craque no assunto.

Renda e crédito

Dono de três shoppings em Santa Catarina e no Paraná, o Grupo Tacla, que inclui a Melton Administração e Participações, está executando seu projeto mais ambicioso: a construção do Palladium Shopping, em Curitiba, que será o maior centro de compras da Região Sul do país. "Mas não há dinheiro estrangeiro no negócio", avisa Aníbal Tacla, superintendente do grupo. Nesse empreendimento, que consumirá investimentos de R\$ 110 milhões e deverá criar 5,5 mil empregos diretos, o grande parceiro é o BNDES, que liberou empréstimos de R\$ 46 milhões. O fato de não ter parceria externa em seus

shoppings não significa que as portas estão fechadas para futuras associações. "Cada empresa tem seu planejamento. O que regula os negócios são as oportunidades que vão surgindo", afirma Tacla.

No entender do empresário, os estrangeiros sabem do potencial de crescimento do mercado brasileiro. Aqui, as taxas de rentabilidade dos shoppings são superiores a 10% ao ano, praticamente o dobro da verificada em mercados maduros, como os Estados Unidos e o Canadá, onde a competitividade é enorme e as opções de novos negócios, restritas. "O investimento em shopping ficará ainda mais rentável com a queda dos juros, que estimula o crédito e o consumo", acrescenta Tacla. Outro reforço aos investimentos é o aumento da renda, que expandiu-se 8,4% em termos reais nos 12 meses terminados em abril. E, claro, a previsibilidade decorrente do controle da inflação.

Castello Branco, do BNDES, conta que o apetite pelo setor — que deve faturar neste ano R\$ 44 bilhões — pode ser medido pela demanda por financiamentos que o banco está recebendo. No início deste mês, liberou R\$ 74,3 milhões para a construção do Shopping Cidade Jardim, em São Paulo. Outros seis empreendimentos, avaliados em R\$ 300 milhões, estão em análise, valor correspondente a um terço de tudo o que a instituição emprestou desde 2000. "Os shoppings têm uma importância econômica muito grande. Funcionam como agentes catalisadores de investimentos, melhoram a infra-estrutura em seu entorno, recuperam, em alguns casos, áreas degradadas e são grandes geradores de negócios e empregos formais, inclusive do primeiro emprego de muitos jovens", destaca.

Paulo Octávio vai na onda

Além do Conjunto Nacional, outro shopping em Brasília terá participação de capital estrangeiro. Com três centros comerciais no Distrito Federal, a Paulo Octávio tocará, junto com o Grupo Iguatemi Empresa de Shopping Centers (Iesc) — que tem quase 70% de suas ações nas mãos de investidores externos — um empreendimento no Lago Norte. Mas, ao contrário dos demais shoppings, em que manteve o controle dos negócios, a construtora brasiliense ficará como minoritária, com apenas 36% do futuro centro comercial, que se chamará Iguatemi Brasília e deverá ficar pronto nos próximos dois anos.

Além da parceria com o Iguatemi, a Paulo Octávio anuncia para este ano a expansão do Taguatinga Shopping em parceria com a construtora JC Gontijo. O grupo é dono ainda do Terraço Shopping e do Brasília Shopping, este em parceria com a Funcion, o fundo de pensão dos empregados da Caixa Econômica Federal. Para Edmilson Lyra, conselheiro da Associação dos Profissionais de Mercado de Capitais (Apimec), mesmo com o forte interesse dos estrangeiros pelo mercado de shoppings, os fundos de pensão brasileiros ainda continuarão sendo importantes investidores do setor. Ele acredita ainda que, no futuro, o segmento de shoppings será controlado por quatro ou cinco grandes grupos. (VN e LN)