Encontro de Síndicos da Previ debate responsabilidade ao investir

Oitava edição do evento reuniu síndicos dos empreendimentos comerciais em que a Entidade detém participação e demais profissionais do mercado imobiliário

Promover a troca de experiências e debater temas relacionados à gestão de imóveis para uso corporativo: essa foi a proposta do Encontro de Síndicos da Previ, realizado em 4/12. Síndicos dos empreendimentos comerciais nos quais a Previ detém participação e demais profissionais do mercado imobiliário participaram do evento, composto por uma série de painéis com temas como a Lei Anticorrupção, a Manutenção Predial e o Gerenciamento de Riscos e Práticas para Custos de Condomínio Eficientes.

Renato Proença, diretor de Participações da Previ, fez a abertura do evento e destacou a relevância do setor imobiliário, a responsabilidade de trazer os retornos devidos e a importância da boa governança corporativa na gestão da carteira: “Mesmo em tempos de crise, a Previ se destaca pela sua governança corporativa. São parâmetros fortes e práticas que auxiliam na gestão dos ativos, trazendo resultados positivos. Estamos saindo de um momento muito complexo da nossa economia e, nesse período que passamos recentemente, a nossa gestão se mostrou efetiva. Por meio do acompanhamento dos indicadores de vacância, inadimplência e rentabilidade, observamos que nossos índices sempre se comportaram melhor que os do mercado. A nossa ambição agora é que evoluam rápido e, a atuação dos síndicos é

fundamental para alcançarmos nossos objetivos.”, afirmou. Ele também reforçou a importância dos investimentos imobiliários para o cumprimento da missão de pagar benefícios a todos nós, associados: “A Previ segue confiante na missão de pagar benefícios aos mais de 200 mil associados. Por isso o setor imobiliário é um agente importante, gerando receitas mensais consistentes para o pagamento de benefícios.”

O setor imobiliário sempre teve grande destaque, apesar de a Previ ter variado muito o investimento entre renda variável, fixa e investimentos no exterior ao longo dos anos. “A gestão desses ativos, que são estratégicos para a diversificação do portfólio de investimentos dos planos, é fundamental, pois eles representam uma parcela significativa no nosso fluxo de caixa para pagar os benefícios aos participantes. Temos cerca de 200 mil associados e metade deles já goza de benefícios, ou seja, já estão aposentados”, concluiu Renato, lembrando que a Previ pagou em 2017 cerca de R$12 bilhões em benefícios, ou seja, um total de quase um bilhão por mês de recursos que são injetados na economia.

O primeiro painel foi “Mercado Imobiliário”, conduzido por Marina Cury, executiva da Newmark Grubb Knight Frank, que mostrou um panorama do cenário atual no país e no mundo e quais as expectativas de crescimento e retração. Em sua opinião, o Brasil amadureceu bastante e contribui para a expansão estratégica do setor imobiliário com cada vez mais oportunidades para desenvolvimento de negócios em todos os segmentos de mercado, seja em capitais como cidades de médio porte, em todas as regiões brasileiras.

Na sequência, Ivan Schara, gerente executivo da Gerência de Administração de Participações Imobiliárias, falou sobre a gestão da carteira de imóveis da Previ, que é bem diversificada e focada nas necessidades de cada plano de benefícios. Segundo Ivan, os centros comerciais são ativos com potencial de crescimento no longo prazo, com muita previsibilidade e pouca volatilidade.

“Eficiência Energética” foi o tema do terceiro painel do dia, com participação de José Carlos Reis, gerente de comercialização de energia e de novos negócios, e de Alexandre Monteiro, engenheiro de projetos de pesquisa, desenvolvimento e inovação, ambos da AES Tietê. Eles pontuaram a importância de fazer mais (ou manter no mínimo o mesmo padrão) com menos, mantendo o conforto e a qualidade. Ou seja, quais as melhores estratégias para gerar a mesma quantidade de energia com menos recursos naturais ou obter o mesmo serviço com menos energia.

Conduzido por Gláucia Sousa Lemos, Denise Prudente Corrêa e Priscila Infante, da Consultoria Aprov Con, o painel “Potencial Construtivo e Fachada Ativa” discutiu o potencial construtivo, ágio que onera o uso de espaços de fachada ativa, que é a extensão térrea da fachada aberta para o espaço público de um empreendimento comercial. Elas debateram os desafios de realizar a integração entre os edifícios e os espaços públicos à luz da legislação urbanística e imobiliária.

Por fim, no painel “Gentileza Urbana”, Cristina Reis, da Anima, e Flávio Engel, da Innova Property Managment, falaram sobre sustentabilidade, mobilidade urbana e inovação na gestão de propriedades e saúde coletiva, com foco no cliente direto e indireto.

Investimento da Previ

A carteira imobiliária da Previ ultrapassa R$ 10,485 bilhões. Deste total, cerca de R$ 9,967 bilhões são referentes aos 22 imóveis corporativos e a 14 shopping centers que compõem a carteira de imóveis do Plano 1, enquanto o Previ Futuro possui participação em 6 shopping centers e participação em um dos imóveis corporativos que foi recentemente incorporado à carteira. A receita proveniente dos aluguéis de imóveis comerciais representa em torno de R$281 milhões por mês do Plano 1 no fluxo de caixa para pagamento de benefícios. Enquanto isso, as participações em shopping centers do Plano 1 geraram rendas no montante de R$ 226,4 milhões e as do Previ Futuro geraram rendas no montante de R$ 24,1 milhões.

O segmento imobiliário é um dos focos das Políticas de Investimentos dos planos de benefícios e representa uma das melhores rentabilidades nos quais a Previ investe. Parte deste desempenho vem da atuação dos síndicos e reflete um trabalho que exige uma dedicação, especialização e experiência. No acumulado de janeiro a outubro de 2018, a rentabilidade da carteira no Plano 1 foi de 8,69%, acima da meta atuarial no mesmo período, que foi de 7,84%, enquanto que no Previ Futuro o total foi de 7,36%.

Fonte: Previ, em 12.12.2018.