



## Na Mídia

12/12/2024 | [Valor Econômico](#)

# Negócios entre grupos de shopping contam com fundos imobiliários para sair do papel

De 2020 a 2024, os FIIs adquiriram participações que, somadas, atingiram R\$ 12,6 bilhões

Mônica Magnavita

As operações de fusões e aquisições entre grupos de shoppings nos últimos anos envolveram um parceiro em comum: os fundos imobiliários (FIIs), novos investidores que vêm ampliando a atuação no segmento. De 2020 a 2024, adquiriram participações que, somadas, atingiram R\$ 12,6 bilhões, de acordo com levantamento da Hedge Investimentos. Desde 2010, o valor chega a R\$ 35,6 bilhões.

“Os FIIs têm sido os grandes compradores de participação de shoppings, à exceção de operações com viés mais estratégico. Na maior parte das vezes, detêm posições minoritárias, mas estão crescendo os casos em que assumem o controle”, diz Alexandre Machado, sócio e gestor da Hedge, administradora de seis FIIs, controladores de oito shoppings. No ano passado, adquiriu cinco participações, duas delas da Allos. A gestora tem R\$ 3,8 bilhões aportados no setor.

Já a Allos adotou estratégia de desinvestimento, só mantendo ações em shoppings com vendas anuais superiores a R\$ 400 milhões e potencial de ampliar o faturamento. Os compradores, em grande parte, foram os fundos imobiliários. “Percebemos que alguns shoppings do nosso portfólio, que eram menos ótimos para a Allos, mas muito bons e dominantes em cidades menores, com menos concorrência, caberiam muito bem nas carteiras dos fundos. Tivemos um casamento de expectativas”, diz Daniella Guanabara, diretora financeira e de relações com investidores da Allos.

O grupo decidiu desinvestir R\$ 2,5 bilhões, dos quais 70% foram comprados por FIIs, grupo que, segundo Mário Junqueira, diretor de investimentos e M&A, tende a ganhar corpo no setor. “Como é um setor muito atrelado à taxa de juros, principalmente a de longo prazo, uma vez retomando a níveis mais baixos no Brasil, teremos novos fundos imobiliários focados na indústria de shopping centers”, afirma.

Além dos fundos, um grupo tradicional do setor, o Partage, adquiriu dois dos oito shoppings vendidos pela Allos desde o início de 2023. Junqueira diz, porém, que não devem surgir novos grupos.

Outro movimento observado este ano no mercado, e que acena como tendência, foi o da compra da administradora de shoppings Saphyr pela HSI, gestora de fundos imobiliários. Pablo Queiroz, sócio do Demarest Advogados, observa que a aquisição sinaliza uma prática, que pode se tornar recorrente, de os proprietários ampliarem sua esfera de atuação. “São exemplos de M&A que aumentam o controle e a participação dos proprietários sobre a gestão de seus shoppings. A HSI virou dona da administradora, foi uma mudança relevante”, aponta.

