

FUNDS PEOPLE

NÚMERO 52 SETEMBRO E OUTUBRO 2023 6€

ENTREVISTAS

ALEXANDRA CHRISTIANSEN, NORDEA AM
THORSTEN WINKELMANN, ALLIANZ GI

NEGÓCIO

SCR: POLE POSITION PARA O NEGÓCIO
DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

LEGAL

ELTIF 2.0: OS FUNDOS EUROPEUS DE
INVESTIMENTO A LONGO PRAZO

OUT OF OFFICE

FESTA FUNDSPEOPLE: MAIS UMA
REUNIÃO DA GESTÃO DE ATIVOS

OS RESPONSÁVEIS DE VENDAS FAVORITOS DOS SELECIONADORES NACIONAIS

O EXIGENTE TRABALHO DE VENDA DE FUNDOS TORNA-SE PARTICULARMENTE COMPLEXO NUM AMBIENTE DE MERCADO COMO O QUE ATRAVESSAMOS. OS DESAFIOS QUE OS PROFISSIONAIS ENFRENTAM SÃO MUITOS, MAS AS GESTORAS INTERNACIONAIS VEEM CADA VEZ MAIS PORTUGAL COMO UMA APOSTA ESTRATÉGICA QUE MERECE A AFLUÊNCIA DE RECURSOS.

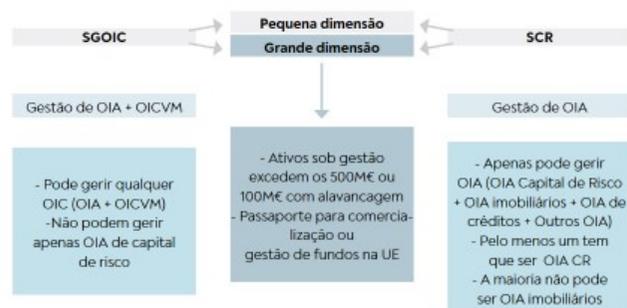




SOCIEDADES DE CAPITAL DE RISCO POLE POSITION PARA O NEGÓCIO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

As sociedades de capital de risco ganham novo fôlego no mercado, por via do Regime de Gestão de Ativos. Podem gerir OIA mobiliários, mas também lhes foi aberta a porta aos imobiliários, um campo de atuação que não lhes é desconhecido. Como se posicionam?

NOVIDADES TRAZIDAS PELO RGA



Fonte: Elaboração própria

O Regime de Gestão de Ativos (RGA) representa uma avalanche de novidades para a gestão de ativos em Portugal.

Por um lado, simplificou-se – e muito – a tipologia de entidades legais existentes. Passam a existir no mercado as Sociedades Gestoras de Organismos de Investimento Coletivo (SGOIC) e as Sociedades de Capital de Risco (SCR). Uma definição dual que contrasta fortemente com as quatro anteriormente em vigor – as SGOIC, SCR, SGFCR e SES. Mas seguem as mudanças. O RGA define também que dentro das duas tipologias de entidade referidas, as sociedades poderão ser enquadradas como Sociedade Gestora de Grande Dimensão ou Sociedade Gestora de Pequena Dimensão. O que o define são os limiares limitados pela Alternative Investment Funds Manager Directive (AIFMD), consoante os ativos sob gestão excedam ou não os seguintes montantes: os 100.000.000 euros e incluam ativos adquiridos através do recurso ao efeito de alavancagem; ou os 500.000.000 euros e não incluam ativos adquiridos através do recurso ao efeito de alavancagem e em relação aos quais

não existam direitos de reembolso que possam ser exercidos durante um período de cinco anos a contar da data do investimento inicial.

O RGA trouxe também uma maior dinamização ao mercado. Por outras palavras, alargou-se o escopo do negócio que as sociedades gestoras podem efetuar. Às SGOIC é permitida a gestão de todos os organismos de investimento coletivo (OICVM e OIA), não podendo estas apenas gerir organismos de investimento de capital de risco. As SCR, por sua vez, apenas podem gerir OIA (Organismos de Investimento Alternativo), desde que, pelo menos, um dos fundos seja qualificado como OIA de capital de risco e a maioria dos fundos sob gestão não sejam OIA imobiliários. Para além destas mudanças, existem também algumas atividades acessórias que cada tipo de sociedade gestora poderá exercer. Em concreto, no caso das sociedades gestoras de OIA, estas poderão ainda exercer, por exemplo, a atividade adicional de gestão discricionária e individualizada de carteiras por conta de outrem e, como consequência da autorização desta, poderão, por exemplo, realizar consultoria para



"AS SCR PASSAM DE FACTO A TER A POSSIBILIDADE DE CONJUGAR A DETENÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS, COM A GESTÃO OPERACIONAL DOS RESPECTIVOS NEGÓCIOS SUBJACENTES COM VISTA À SUA RENTABILIZAÇÃO E LUCRO"

MARTA FERREIRA DA SILVA
COMPASS



"DEVEMOS OLHAR PARA LÁ DA ESTRUTURA LEGAL QUE ENQUADRA A ATIVIDADE DE GESTÃO DE UMA DETERMINADA TIPOLOGIA DE PORTEFÓLIO. HÁ QUE OLHAR, SIM, PARA A CAPACIDADE DAS GESTORAS DE O GERIREM"

PEDRO COELHO
SQUARE AM

A RELAÇÃO HISTÓRICA QUE ALGUMAS SCR JÁ TÊM COM O SETOR IMOBILIÁRIO - NOMEADAMENTE AS QUE GEREM FUNDOS DE PRIVATE EQUITY - É GRANDE

investimento, abrangendo no caso de gestão de OII, a gestão individual de patrimônios imobiliários e a consultoria para investimento imobiliário, incluindo a realização de estudos e análises relativos ao mercado imobiliário.

SCR: À CONQUISTA?

Posto isto, fica evidente que uma das notícias mais excitantes do novo regime é a possibilidade das SCR poderem gerir outros OIA, para além dos fundos de capital de risco, nomeadamente os OIA mobiliários e imobiliários. Para Marta Ferreira da Silva, sócia e diretora da empresa de prestação de serviços à indústria da gestão de ativos Compass, esta é mesmo uma das “grandes novidades trazidas pelo RGA”, mas, acima de tudo, uma novidade que seguramente permitirá “aumentar a share of wallet dos investidores”.

E na configuração atual do mercado de capital de risco, há um dado que Marta Ferreira da Silva faz questão de salientar: a relação histórica que algumas SCR já têm com o setor imobiliário, nomeadamente as que gerem fundos de private equity. Explica que esta é “uma relação muitas vezes presente com a área imobiliária, designadamente em projetos de investimento hoteleiros, industriais ou agrícolas”. A questão é óbvia: abre-se então um ramo de competitividade para com as tradicionais gestoras de fundos imobiliários?

Para a profissional existe de facto um campo de possibilidades para as SCR

neste âmbito. Passam a ter a possibilidade de conjugar a detenção “dos ativos imobiliários específica dos fundos imobiliários”, com “a gestão operacional dos respetivos negócios subjacentes com vista à sua rentabilização e lucro, inerente aos fundos de capital de risco, que naturalmente deverá ser operacionalizada pela SCR através da gestão de fundos de distintas tipologias, permitindo explorar as estratégias OPCO (Operating Company) e PROPCO (Property Company), desde que devidamente os acautelados reais ou potenciais conflitos de interesse”.

Para Pedro Coelho, administrador da Square AM – a maior entidade gestora de fundos imobiliários nacional – este vislumbre de competitividade não assusta. Acredita que “a introdução da AIFMD e a progressiva aproximação do quadro regulamentar nacional a esta diretiva, que passou a permitir às SCR gerirem ativos imobiliários, não põe em causa a necessidade de capacitação das entidades gestoras de se munirem dos meios técnicos e humanos que lhes permitam oferecer uma gestão profissional em cada uma categoria das classes de ativos onde investem”. Na sua perspetiva, interessa pouco a estrutura legal em que determinada tipologia de portefólio se insere. O importante é, diz, a “capacidade das gestoras de o gerirem”. Uma coisa é certa: acompanharemos um maior dinamismo do mercado nos próximos tempos. ■