

Empresas

Klein assume a diretoria especial criada pela Vale para atuar nas reparações de Brumadinho B3



Destaques

Eletro nuclear negocia I

A Eletro nuclear, braço da Eletrobras de geração de energia nuclear, iniciará na próxima semana reuniões com empresas estrangeiras interessadas em firmar uma parceria para a retomada das obras da usina nuclear de Angra 3, no litoral Sul do Rio de Janeiro. As reuniões, que serão feitas por videoconferência, serão para discutir as sugestões das companhias com relação ao processo de consulta sobre o modelo societário para a conclusão da terceira usina nuclear brasileira. No início do mês, a estatal enviou carta-convite com sondagem de mercado para os potenciais parceiros a fim de colher as contribuições. Na mesma semana, o ministro de Minas e Energia, Bento Albuquerque, se reuniu no Rio com executivos de empresas interessadas, para comentar os planos do governo para o setor nuclear.

Eletro nuclear negocia II

Ao todo, oito companhias participam do processo: Westinghouse (Estados Unidos), EDF (França), Mitsubishi (Japão), Rosatom (Rússia), Kepco (Coreia do Sul) e as chinesas CNNC, SNEPTC e CGN. O objetivo do governo é definir ainda no primeiro semestre o modelo final para a retomada das obras e lançar, no segundo semestre, o edital da concorrência internacional. A expectativa é retomar as obras até 2021 e iniciar a operação da usina em janeiro de 2026.

Avianca tem 38 voos

A Avianca Brasil, em recuperação judicial, fez um novo ajuste na malha aérea, que foi reduzida de 39 voos diários para 38 desde ontem. A frota atual é de seis aviões, voando nos aeroportos de Congonhas (São Paulo), Santos Dumont (Rio de Janeiro), Brasília e Salvador. A maioria das frequências é entre São Paulo e Rio de Janeiro. As outras rotas ligam Rio e Brasília e as capitais São Paulo e Salvador. Segundo a Agência Nacional de Aviação Civil (Anac), a nova malha aérea da Avianca Brasil tem programação até outubro deste ano.

Assembleia da Eternit

A assembleia de credores da Eternit, em recuperação judicial, foi suspensa ontem e será retomada em 29 de maio por decisão dos participantes. A assembleia, voltada para a aprovação dos termos e condições do plano de recuperação judicial da companhia, foi inicialmente marcada para 27 de novembro e suspensa quatro vezes. As ações da companhia fecharam ontem em alta de 14%, cotada a R\$ 2,28. No sábado, o presidente do Senado, Davi Alcolumbre (DEM), e o governador de Goiás, Ronaldo Caiado (DEM), visitaram a Sama Mineração, onde a Eternit extrai e beneficia a crisotila, um tipo de amianto. A unidade está parada desde fevereiro, mas o senador defendeu a volta das atividades.

Índice

Índice B2, B3 e B4
Movimento foliamentar B2
Serviços e tecnologia B5 e B6
Ação tributária B6
Commodities B10
Aeronáutica B12

Imobiliário Fatia de 35% na empresa de loteamento foi comprada em 2013 por R\$ 700 milhões

Blackstone entrega ao Pátria ações de Alphaville e deixa o negócio

Vanessa Adachi e Chiara Quintão De São Paulo

Seis anos depois de fazer uma grande aposta no setor imobiliário brasileiro no auge do setor, a gestora de recursos americana Blackstone está de saída do capital da empresa de loteamentos de alto padrão Alphaville Urbanismo. E sairá sem levar nada em troca, pelo menos num primeiro momento.

A participação acionária de 35% será assumida pela sócia brasileira Pátria Investimentos. Em junho de 2013, as duas gestoras anunciaram que pagariam R\$ 1,4 bilhão à incorporadora Gafisa para ficar com 70% de Alphaville — cada uma assumiu metade da fatia. Na ocasião, a loteadora foi avaliada em R\$ 2,01 bilhões. Agora, a Blackstone não receberá nada pelas ações que custaram R\$ 700 milhões lá atrás, no maior investimento individual realizado pela gestora no

mercado imobiliário brasileiro.

Pelo acordo fechado, em qualquer evento futuro de liquidez, o Blackstone terá direito a receber 10% do que a gestora brasileira apurar com o desinvestimento. Isso vale para uma venda total ou parcial. A mudança societária foi aprovada pelos cotistas dos quatro fundos do Pátria que participaram do investimento — um de private equity e três imobiliários. A aprovação veio depois de intensos questionamentos nas assembleias de cotistas. No momento, há conversas com os bancos credores de Alphaville para que deem o sinal verde para a mudança de controle. O Bradesco é o maior deles, mas a lista inclui Banco Votorantim e Safra.

Para o Blackstone, que tem captado fundos imobiliários globais cada vez maiores, o Brasil ficou pequeno e saiu do radar. Gastar energia com um "turnaround" (guinada) que

ainda levará alguns anos não fazia mais sentido. Além disso, diz uma pessoa próxima, o fundo americano se assustou com a avalanche de distratos de contratos de compra de imóveis.

Gestora brasileira tem como objetivo recuperar dinheiro dos investidores em dólar no prazo de três anos

Já o Pátria considerou manter a aposta em Alphaville por confiar numa recuperação. E, agora com o dobro de ações, avalia que é possível recuperar o dinheiro dos clientes corrigido pelo dólar num prazo de três anos. Se atingir esse objetivo, a gestora poderá entregar algum retorno em reais. Do ponto de vista do Pátria, trata-se também de uma questão de reputação perante investidores e credores bancários.

Um investidor se mostra cético. Diz que, mesmo que os planos de crescimento do Pátria para Alphaville deem certo, considera quase impossível ter um retorno do capital investido. Suas cotas valem apenas 40% do dinheiro inicialmente aportado no negócio. Esse investidor calcula que, corrigido pelo CDI, seu retorno teria sido de 70% de dezembro de 2013 até agora. E ninguém entra num private equity ou fundo imobiliário atrás apenas do CDI.

Além do investimento de R\$ 1,4 bilhão em ações, Pátria e Blackstone aportaram outros R\$ 800 milhões nos últimos anos, por meio de debêntures convertíveis em ações. Com isso, o investimento total chegou a R\$ 2,2 bilhões. Nas contas da gestora brasileira, se as debêntures forem levadas em conta, o investimento já estaria marcado a mais de 80% do valor inicial em reais.

Essas debêntures pagam inflação medida pelo IGP-M mais

14% ao ano e, por conta da gor-da remuneração, têm servido para diluir a Gafisa de forma acelerada. A incorporadora, que manteve 30% de Alphaville, hoje teria 20% ou menos se as debêntures fossem convertidas. A decisão de converter ou não cabe exclusivamente ao Pátria.

Embora esteja se desfazendo de seu portfólio de investimentos no Brasil, o Blackstone mantém o investimento que possui no próprio Pátria — a gestora americana é dona de 40% da gestora brasileira.

Em fevereiro, Alphaville tinha ativos de R\$ 2,201 bilhões e passivos de R\$ 1,158 bilhão. Dos ativos, R\$ 1,805 bilhão se referem a recebíveis e R\$ 396 milhões, a estoques. A empresa tem R\$ 938 milhões de dívida líquida — 16% com vencimento nos próximos 24 meses — e passivos operacionais de R\$ 220 milhões. Da dívida total, R\$ 800 milhões são debêntures com terceiros. As debêntures com o controlador são consideradas capital.

Loteadora mira classe B e prevê crescimento

De São Paulo

Depois de três anos de forte encolhimento, Alphaville Urbanismo — conhecida pelos loteamentos de alto padrão no entorno de grandes centros e, historicamente, pelas margens elevadas — começa a colocar em prática seus planos de expansão para 2019 e 2020. A empresa ajusta seu foco para lotes menores, sob nova marca voltada para a classe média, ao mesmo tempo em que mira prazos de financiamento mais curtos como forma de atrair os bons pagadores.

A loteadora tem como meta para este ano apresentar até R\$ 700 milhões em lançamentos ao mercado, o equivalente a dez vezes o Valor Geral de Vendas (VGV) do ano passado, e prevê começar a lançar produtos também para a classe média (B). Para 2020, a projeção é chegar à marca de R\$ 1 bilhão.

"Estamos bem confiantes na retomada do volume de lançamentos e na mudança do modelo de negócios", diz o presidente da urbanizadora, Klaus Monteiro, que assumiu a companhia em setembro, no lugar de Marcelo Willer, atual presidente do conselho de administração.

As obras dos projetos lançados em 2019 terão início no fim do ano, passando a compor a receita a partir de 2020. A retomada da lucratividade é esperada para o próximo ano ou, mais possivelmente, em 2021. A empresa acumula prejuízos líquidos anuais consecutivos desde 2016. Segundo Monteiro, nos novos projetos,

tem sido possível obter margem bruta de 50%, em linha com os patamares históricos.

Embora as projeções de lançamentos representem saltos relevantes na comparação com os patamares registrados desde 2016, Alphaville ainda está distante do total lançado de R\$ 1,352 bilhão em 2013, ano em que a então controladora Gafisa vendeu 70% da loteadora para as gestoras de recursos Pátria Investimentos e Blackstone. Em 2014, os lançamentos caíram para R\$ 832 milhões; em 2015, somaram R\$ 870 milhões e seguiram encolhendo até chegar em R\$ 70 milhões no ano passado.

A forte redução dos lançamentos resultou da combinação de piora do mercado de loteamentos e desaceleração do ritmo de obras para preservar caixa. Nos anos de crise, a urbanizadora aproveitou para buscar licenças para projetos — considerado o maior gargalo do setor —, fez distratos de parte das áreas compradas e adquiriu outras melhor localizadas, segundo Monteiro. Atualmente, o banco de terrenos da empresa tem VGV potencial de R\$ 26 bilhões, em 27 cidades, com R\$ 6,4 bilhões contratados nos últimos três anos, e quase R\$ 3 bilhões em fase final de aprovação.

Nesta nova fase, a loteadora continuará a ter empreendimentos de altíssimo padrão, com a marca Alphaville, e projetos Terras Alpha para a classe alta, mas começará a atuar também no segmento de média renda, com a marca Jardim Alpha. A intenção é que, futuramente, projetos para as classes média e alta respondam por 70% a



Monteiro, presidente: "Estamos confiantes na retomada do volume de lançamentos e na mudança do modelo de negócios"

80% da empresa, e que o altíssimo padrão fique com a fatia restante.

Enquanto o preço de um lote com a marca premium começa em R\$ 245 mil, o de um Terras Alpha parte de R\$ 130 mil, e um do Jardim Alpha custará a partir de R\$ 80 mil. Os tamanhos variam também conforme o padrão dos lotes. O primeiro empreendimento Jardim Alpha será lançado na Região Metropolitana de Natal, com VGV de R\$ 67 milhões. Desde dezembro,

Alphaville lançou três projetos Terras Alpha, com VGV que soma R\$ 214 milhões. O total de projetos previsto para 2019 chega a dez.

Em meados do ano, a empresa vai apresentar o Alphaville Guarajuba, no litoral norte da Bahia, com VGV de R\$ 101,7 milhões, e lotes com área a partir de 750 metros quadrados. Outros dois projetos com a marca premium serão lançados — um em Macció e outro em Campinas.

Nos últimos anos, Alphaville passou a buscar mais eficiência e conseguiu reduzir sua exposição de caixa na fase construtiva. O objetivo é manter essa baixa exposição mesmo com a retomada de lançamentos. Para isso, além da redução de custos, a empresa conta com o alongamento das obras e o encurtamento do prazo de pagamento pelos clientes, que só se tornou possível por causa da queda dos juros. (CQ e VA)

COELHO DA FONSECA

ESPECIALISTA NA FAZENDA BOA VISTA.

porque nós ajudamos a criar

bradesco

www.coelhodafonseca.com.br

11 3888-3000

WhatsApp 11 97542-4645