

**Negócios** (<https://braziljournal.com/categoria/negocios/>)

## **Um FII para investir em universidades**

1 de junho de 2022

**Giuliana Napolitano**

A 3R Investimentos vai lançar nos próximos dias um fundo imobiliário para investir em imóveis das chamadas universidades comunitárias – essencialmente, instituições privadas sem fins lucrativos.

A família Zarzur, controladora da Eztec, vai atuar como consultora imobiliária do fundo e aportar entre 10% e 15% dos R\$ 150 milhões que o FII 3R Renda Educacional pretende captar.

Depois de comprar participações em imóveis de universidades, o fundo terá as instituições como inquilinas, gerando renda para os cotistas.

“Muitas dessas instituições foram fundadas há décadas e, como não têm fins lucrativos, usaram o lucro para comprar imóveis. Acabaram com parques gigantescos e viram que podem vender uma parcela para, por exemplo, abater dívidas,” Pedro Zarzur, que faz parte do comitê de investimentos do fundo, disse ao **Brazil Journal** (<https://www.instagram.com/braziljournal/>).



**Pedro Zarzur**

Pedro é responsável pela área de locação de estoques da Eztec e filho de Marcelo Zarzur, atual CEO da incorporadora.

“Vamos comprar parte dos imóveis, e não a totalidade, porque queremos as universidades como sócias,” disse Adriano Bernardi, o sócio da 3R responsável pelo fundo.

A gestora está em fase final de negociação com uma universidade no Rio Grande do Sul. Segundo Pedro, há outras instituições no pipeline e, se houver demanda, o fundo pode chegar a R\$ 1 bilhão.

“É um bom momento para investir em educação. O setor não é visto com bons olhos porque existe uma dúvida sobre os cursos presenciais. Mas acreditamos que o presencial vai voltar,” disse Pedro.

Um problema dos FIIs de educação (que também atinge os de saúde) é a dificuldade de desapropriar os inquilinos inadimplentes.

Para reduzir o risco, uma parcela do total das mensalidades não vai passar pelo caixa da universidade: será destinada ao pagamento do aluguel. “Queremos correr o risco do negócio, e não o institucional,” diz Bernardi.

O fundo é destinado a investidores profissionais, e a expectativa de retorno é de IPCA + 11,5%.

---

**Educação** (<https://braziljournal.com/tag/educacao/>).

**Fundos imobiliários** (<https://braziljournal.com/tag/fundos-imobiliarios/>).

---