

Por Alexandre Sammogini



Os gestores Alexandre Rodrigues, Sócio e Portfolio Manager da Rio Bravo Investimentos e Filipe Cerqueira Caldas, Sócio-fundador e Diretor de Investimentos da Carbyne Investimentos, apresentaram suas análises sobre as perspectivas para o mercado global e doméstico para 2023 durante a 12ª edição do Seminário Gestão de Investimentos nas EFPC. Eles foram os expositores do Painel 2 do evento que acontece nos dias 27 e 28 de junho, das 9h às 18h, presencialmente no Centro de Convenções Frei Caneca, em São Paulo.

A moderadora do painel, Nayara Ferreira de Queiroz, Coordenadora Titular da Comissão Técnica Leste de Investimentos da Abrapp, apontou o cenário desafiador para os gestores de recursos enfrentados nos últimos dois anos. “Passamos por diversas mudanças, como alta de taxa de juros ao redor do mundo, alta da inflação e a Guerra da Ucrânia. No Brasil, enfrentamos as incertezas fiscais, o cenário político e eleitoral. Tudo isso trouxe muitos desafios para os gestores, principalmente quando temos um CDI de dois dígitos”, disse na abertura do painel.

Ela destacou a importância da comunicação com os participantes, informando sobre os movimentos estratégicos, as alocações estruturais com o objetivo de deixar claro que o mercado é feito de ciclos econômicos e que, muitas vezes, é preciso ter resiliência.

Alexandre Rodrigues realizou apresentação sobre a trajetória, o cenário atual e as perspectivas para o mercado de ativos imobiliários no Brasil. O gestor mostrou que o valor de mercado dos fundos imobiliários, entre 2017 até 2021, era maior do que o patrimônio líquido, ou seja, os fundos estavam sobrevalorizados em relação ao patrimônio. Isso se traduziu também em um prêmio menor, ou seja, os investidores estavam aceitando menores prêmios de risco.

Depois veio a pandemia, o mercado mudou bastante e ele estabeleceu um novo prêmio de risco virando na casa dos 4%. “Hoje, esse prêmio está bastante acima das médias históricas. Ou seja, há espaço para esse spread fechar e voltar para próximo das médias e, com isso, veremos uma apreciação das cotas dos fundos imobiliários”, apontou.

Alexandre mostrou que atualmente existe um prêmio muito alto de risco, acima da média histórica, o que se traduz, na sua visão, em uma potencial oportunidade de negócios imobiliários.

Segmentos imobiliários - Sobre como os fundos imobiliários estão hoje, por segmento, quando se olha o varejo e logística, realmente há um prêmio significativo acima da média. “Isso é algo que raramente acontece, só nesses momentos de mais escassez de capital que a gente enxerga oportunidades tão atrativas para segmentos que são tão resilientes”, disse.

“O setor de varejo também apresenta fundos com excelentes contratos, que pagam prêmios excelentes e que constituem uma oportunidade que consideramos bastante única para esse momento de mercado”, recomendou Alexandre Rodrigues.

Sobre a questão da volatilidade, o gestor da Rio Bravo explicou que vários fundos imobiliários são produtos que apresentam o menor índice de volatilidade comparado aos outros índices. “Os fundos imobiliários são uma oportunidade de investimento que tem um retorno histórico acima de todas as classes de ativos e com uma volatilidade melhor”, disse.

Tempestade perfeita - Filipe Caldas se referiu ao cenário financeiro global da atualidade como um período de grande instabilidade. “No mercado global estamos vivendo uma tempestade perfeita. Temos uma guerra na Europa que mais parece uma guerra mundial, pois envolve muitos países. Temos bancos suíços que estão quebrando. A inflação na Europa está mais alta que no Brasil. O mesmo acontece nos Estados Unidos. Todo este estresse criou um medo no investidor que

é justificável”, disse.

Ele apontou que justamente em cenários de instabilidade é que se pode diferenciar os bons gestores dos maus gestores. “Em cenários de crise, começo a esfregar as mãos, porque aí que aparecem as boas oportunidades”, comentou em relação às oportunidades de aquisição de ativos alternativos no mercado secundário. Filipe Caldas explicou que em momentos de crise, que não apenas para o private equity, mas também ao real estate, infraestrutura e crédito privado, há uma movimentação muito grande no mercado secundário.

Apontou também que os deságios dos ativos alternativos estão altos, o que também cria boas oportunidades. Em todo caso, defendeu que é muito importante olhar para a qualidade do ativo, é fundamental analisar o valor intrínseco da carteira com a análise do valuation de cada empresa.

O Diretor da Carbyne analisou também que o mercado brasileiro sempre foi historicamente vinculado ao CDI. Mas quando o CDI bateu em 2%, os family offices, os fundos de pensão e os investidores começaram a pensar efetivamente no longo prazo. Criaram várias caixinhas, dos ativos imobiliários, do private equity e do crédito privado. Porém, quando o CDI subiu novamente, houve um movimento de retorno ao CDI.

Ele recomendou que é preciso manter o foco no longo prazo, porque o pico do CDI já não foi tão alto como em outros ciclos. “Preparem-se para quando os juros forem cortados, tomara que vocês já estejam com um portfólio que defenda essa queda, essa movimentação. E que tenham retornos satisfatórios independente se o CDI esteja alto ou não esteja alto”, recomendou.

O Seminário Gestão de Investimentos nas EFPC é uma realização da Abrapp com apoio institucional da UniAbrapp, Sindapp, ICSS e Conecta. Patrocínio Black: XP e S&P Dow Jones Indices; Patrocínio Ouro: AZ Quest, BNP Paribas, Bradesco Asset Management, BTG Pactual Asset Management, Carbyne Investimentos, DWS Xtrackers, Global X Etf's, Inter, Investo, Itajubá Investimentos, Kadima Asset Management, Perfin, Rio Bravo, Santander Asset Management, Schroders, Sparta, TAG Investimentos, Trígono Capital, Vinci Partners; Patrocínio Prata: BB Asset, Galapagos Capital, HMC Capital; Patrocínio Bronze: Aditus, ARX, Franklin Templeton, Indie Capital, MAG Investimentos, RJI Investimentos, SulAmérica; Apoio: Bahia Asset Management, BlackRock, Fator, Hashdex, Leblon Equities, Método Investimentos, Patria Investimentos, StepStone.

Fonte: [Abrapp em Foco](#), em 27.06.2023.