

Por Alexandre Sammogini



Os investimentos alternativos em fundos imobiliários (FIIs) e de participações (FIPs), suas vantagens e desafios, foram debatidos no quinto painel do 13º Seminário Gestão de Investimentos nas EFPC, que acontece nos dias 26 e 27 de junho, no Centro de Convenções Frei Caneca, em São Paulo. Com o tema central “Investimentos alternativos: oportunidades, desafios e estratégias para diversificar os portfólios”, o painel contou com moderação de Carlos Alberto Zacherti, Diretor de Investimentos e AETQ do Postalis.

Rodrigo Buti, Gerente de Relacionamento e Desenvolvimento de Produtos do BNP Paribas, apresentou o retrato atual do segmento de fundos imobiliários no Brasil em comparação com o mercado americano. Enquanto no mercado brasileiro, o patrimônio total de FIIs alcança R\$ 169 bilhões, nos EUA, o mesmo setor apresenta estoque de US\$ 1,5 trilhão. A grande diferença entre os dois mercados aponta para um grande potencial de crescimento da indústria doméstica.

O mesmo raciocínio pode ser utilizado para os investimentos das entidades fechadas (EFPC), que aplicam apenas 1% do patrimônio total em investimentos estruturados. Na outra ponta, os investimentos em renda fixa das fundações estão aumentando desde 2016, em detrimento de outras classes. O especialista elencou como vantagens dos investimentos estruturados a baixa correlação com os mercados tradicionais, o efeito da redução da volatilidade provocado pela maior diversificação da carteira, entre outros aspectos.

O gerente do BNP Paribas abordou ainda a opção pelos investimentos em debêntures de infraestrutura e as recentes mudanças na regulação dos papéis que podem tornar esses ativos mais atrativos para as entidades fechadas.

Fundos de tijolos - Mauro Lima, Sócio-Diretor da Inter Asset, abordou a opção do investimentos em fundos imobiliários de “tijolos”, começando por questionar a classificação deste ativo como “alternativo”. “Tijolo é o que temos de mais tradicional possível”, apontou o gestor em referência à segurança de tais investimentos.

Ele mostrou que o número de investidores em fundos imobiliários registrou grande salto no Brasil, passando de pouco menos de 700 mil em 2019 para mais de 2,7 milhões em 2023. Apesar que a maioria dos investidores ainda sejam pessoas físicas, o grande número de participantes desse mercado indica tendência de maior liquidez para os fundos e ativos.

Rodrigo Possenti, Head de Fundos Imobiliários do Fator, também falou sobre os fundos imobiliários, mas manteve o foco de sua apresentação no segmento de FIIs de “papel” – que compram ativos como CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) e cotas de outros fundos. “Vivemos um momento interessante para o mercado de fundos imobiliários. Apesar de enfrentarmos uma pequena frustração, com o ritmo menor que o previsto da queda de juros, ainda assim é interessante olhar para essa classe de ativos devido ao valor atraente do atual patamar de preços”, indicou.

O especialista explicou que existe uma nova legislação que regula as emissões de CRIs, com vedação às emissões de empresas que não sejam do setor imobiliário. Com isso, deve-se verificar uma maior tendência de migração de recursos para os fundos imobiliários. Esses ativos oferecem o atrativo de oferecer menor média de volatilidade em comparação com outros mercados, como de ações ou crédito privado, estando mais vinculadas à principal variável das taxas de juros.

Private equity - Filipe Caldas, Fundador da Carbyne Investimentos, dividiu a classificação dos private equities em 4 categorias: venture capital, growth, buyout e situações especiais. Ele apontou

que considera o segmento de growth, que é formado por empresas jovens com potencial de expansão acelerada, o mais interessante no mercado brasileiro. Ele apresentou também as vantagens da gestão ativa de fundos de fundos, como forma de eliminar o fator da curva joga, verificada nos anos iniciais dos investimentos primários em private equity.

O gestor apontou ainda a vantagem de se investir com foco em mercados regionais, no caso da Carbyne, com concentração em empresas dos estados do Espírito Santo, Santa Catarina e Paraná. São estados com alto crescimento do PIB, baixo desemprego, em que a gestora se apresenta como principal parceira na compra e venda de empresas.

Carlos Zacherti, do Postalís, defendeu a importância de buscar oportunidades com os investimentos alternativos, debêntures e fundos imobiliários, de acordo com o potencial de spread e nível de risco, mas ponderou que um elemento essencial é a liquidez. Em alguns setores onde o mercado secundário ainda é incipiente, a aplicação de recursos de planos de benefícios já maduros (com fluxos de pagamentos mais altos), fica mais restrita. E recomendou que o mais importante é mensurar o risco e analisar a correlação com o restante da carteira.

O Seminário Gestão de Investimentos nas EFPC é uma realização da Abrapp com apoio institucional da UniAbrapp, Sindapp, ICSS e Conecta. O evento conta com patrocínio Black: S&P Dow Jones, XP. Ouro: ASA, AZ Quest, BNP Paribas, Bradesco Asset, Carbyne Investimentos, Fator Soluções, Franklin Templeton, Galapagos Capital, HMC, Inter, Investo, Itajubá Investimentos, Perfin, Rio Bravo, Santander, Sparta, Sulamérica Investimentos, TAG Investimentos, Tarpon, Trígono Capital, Vinci Partners. Prata: BB Asset, Novus Capital, Porto Asset. Bronze: Aditus, ARX Investimentos, XTrackers, Itaú Asset, RJI Investimentos, V8 Capital, Safra. Apoio: Apoena, Bahia Asset, HSI, IAP - Itajubá Previdência, Marsche, Método, Pátria Investimentos.

Fonte: [Abrapp em Foco](#), em 27.06.2024.