

Por Bruna Chieco

Os investimentos alternativos se tornam fundamentais em um cenário de incertezas e volatilidade, sendo uma opção de diversificação e descorrelação entre ativos nas carteiras dos investidores. Para discutir o tema, durante o 14º Seminário Gestão de Investimentos nas EFPC, gestores apresentaram suas visões sobre os avanços trazidos pela Resolução CVM nº 175, especialmente no que diz respeito à estruturação e governança de fundos com esses ativos.

O evento reúne, entre os dias 28 e 29 de maio, em São Paulo, experts e gestores de destaque no mercado financeiro e previdenciário para discutir estratégias inovadoras, diversificação de portfólio e eficiência operacional.

Os gestores da Fram Capital demonstraram, durante o painel, como a RCVM 175 viabiliza estruturas mais sofisticadas e customizadas, especialmente no segmento de fundos imobiliários com divisão de classes de risco.

Fabio Mazzeo, responsável pelas Relações com Institucionais da asset, destacou a dificuldade das EFPCs em aprovar investimentos. “É necessário respeitar regras internas e externas, inclusive políticas de investimento, cenários de taxa de juros, e riscos regulatórios”, pontuou.

Segundo ele, com a RCVM 175, é possível montar estruturas que atendam aos requisitos das EFPCs, inclusive no que se refere a ALM (Asset Liability Management) — ou seja, garantir que os fluxos de pagamento dos investimentos estejam alinhados com os compromissos futuros da entidade.

Um ponto-chave foi a ideia de garantir que o imóvel esteja 100% na classe sênior, o que significa que a EFPC investe em uma classe com prioridade de pagamento e menor risco. Ele ressaltou a importância da previsibilidade de fluxo de caixa e da visão de longo prazo, fundamentais para o passivo previdenciário.

Entre os fundos imobiliários que podem se encaixar neste perfil estão os voltados para ativos reais (por exemplo, imóveis físicos), especialmente em situações especiais (como imóveis subutilizados ou com potencial de valorização).

Cesare Rivetti, responsável pela estrutura de Fundos Imobiliários com Ativo Real da Fram Capital, destacou que essa estrutura permite oferecer aos investidores uma rentabilidade mínima pré-estabelecida (na classe sênior), com potencial de valorização adicional (na classe subordinada, caso o imóvel tenha bom desempenho).

Isso favorece a separação entre risco e retorno para diferentes perfis de investidores; exatamente o que os fundos de pensão procuram: previsibilidade e proteção ao patrimônio. “Ter o capital necessário que nos permite aproveitar oportunidades específicas é uma vantagem enorme, e esse capital é de longo prazo, que vem dos fundos de pensão”, pontuou.

Private Equity Imobiliário - A CVM 175 também flexibiliza a estrutura de fundos fechados, especialmente os voltados para estratégias mais sofisticadas, como private equity e special situations, permitindo a criação de classes de cotas com regras específicas de governança, distribuição de resultados, e amortização.

Nesse sentido, os fundos de private equity imobiliário se tornam mais uma opção atrativa aos investidores, segundo apresentou Máximo Lima, CEO da HSI. “Desenvolvemos os produtos, compramos uma posição de controle e administramos os ativos. Esse processo é o que faz a diferença”, disse.

Ele destacou o papel central da gestão operacional ativa como diferencial competitivo, sendo essa

classe de ativos uma alternativa segura para investidores institucionais e qualificados devido à maior transparência e proteção jurídica ao cotista.

“Em um país com juros tão altos, o investidor compra NTN-Bs e não quer mexer nos investimentos. Mas as EFPC não deveriam colocar todos os ovos na mesma cesta; qualquer composição de carteira deve ter diversificação”, pontuou Lima.

Ainda que os ativos alternativos sejam ilíquidos e com maior risco, a rentabilidade deve compensar esses fatores. “Os ativos alternativos são de maturação e horizonte longos, e o investidor deve entender que será remunerado pelo tipo de risco que está tomando. Por isso, é preciso ter capital para esse tipo de alocação”, ressaltou.

Fabio Mazzeo complementou afirmando que a diversificação das EFPC deve focar no longo prazo, mas a partir de investimentos com um retorno confortável ao participante. “O dirigente deve criar condições alternativas que ofereçam uma segurança maior”.

O 14º Seminário de Investimentos nas EFPC é uma realização da Abrapp com o apoio institucional da UniAbrapp, Sindapp, ICSS e Conecta. Patrocínio Black: XP Investimentos. Patrocínio Ouro: ASA, AZ Quest, BNP Paribas Asset Management, Bradesco Asset Management, Brunel Partners, Fram Capital, HSI, Itajubá Investimentos, Mirae Asset, Sparta, SulAmérica Investimentos, Tarpon, Tivio Capital, Trígono Capital, Vinci Compass. Patrocínio Prata: 4UM Investimentos, Aberdeen Investments, BB Asset, Icatu Vanguarda. Patrocínio Bronze: Aditus, ARX Investimentos, Augme Capital, Consepro AI, Constância Investimentos, DWS, Galapagos Capital, HMC Capital, Investo, Itaú Asset Management, Novus Capital, Opportunity, Porto Asset, Real Investor, RJI Investimentos, Safra, Santander Asset Management, Teva Indices, V8 Capital. Apoio: Bahia Asset Management, BRZ Investimentos, MAPFRE Investimentos, Pátria Investimentos.

Fonte: [Abrapp em Foco](#), em 28.05.2025.