

BRAINSTORM^{CH}

COMO AS NOTÍCIAS INFLUENCIAM OS SEUS INVESTIMENTOS

MAPA DO TESOURO IMOBILIÁRIO



POR LAURENT CUDRÉ-MAUROUX,
DA BRAINVEST

Enquanto o mercado imobiliário no Brasil custa a ganhar tração e os fundos que reúnem os ativos da categoria parecem já ter precificado condições mais alvissareiras à frente que custam a se concretizar, o segmento de “real state” no exterior guarda algumas oportunidades totalmente descorrelacionadas dos riscos da economia doméstica e com retornos em dólar bastante convidativos. Num ano de eleições, e sem pistas de qual pode ser o resultado, tal diversificação pode ser muito bem-vinda para o investidor que gosta de compor o patrimônio com um misto de ativos reais e financeiros.

Estados Unidos, Espanha, Itália e Reino Unido são algumas geografias com estratégias desenvolvidas com **PARCEIROS LOCAIS** para extrair a **MELHOR PROPOSTA** de cada mercado e atender a diferentes perfis de riscos. Não é pouca coisa, porque é desse conhecimento que é possível filtrar as grandes oportunidades. À frente dessas iniciativas está a **STONEWEG**, uma butique de investimentos especializada em ativos de base imobiliária. A gestora tem no seu board ex-executivos do grupo Edmond de Rothschild, e também do CBRE, Nomura e Lehman Brothers. E Jaume Sabater, o fundador, é o executivo-chefe.

Para tornar esse tipo de alocação viável para o investidor brasileiro, a Brainvest selou uma **ALIANÇA** com a Stoneweg e integra o **CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA GESTORA**, além de participar ativamente na identificação de oportunidades em cada um dos mercados eleitos.

O Brasil passa atualmente por um processo que as economias desenvolvidas já vivenciaram, ao atravessar quase uma década com taxas de juros próximas de zero ou até negativas. Para **ENGORDAR O PATRIMÔNIO**, os investidores tiveram que **MUDAR A CHAVE DE RISCO** e é essa a cultura que começa a ser disseminada por aqui. Com a Selic em 6,5% ao ano e com expectativa de novo corte em maio, os padrões de rentabilidade na casa de 1% ao mês com a renda fixa local ficaram para trás. A relação risco/retorno deixa a desejar. Abrir o leque para alternativas **ALÉM-FRONTEIRAS** é possível mesmo para os perfis mais conservadores.

No Reino Unido, por exemplo, a Stoneweg tem um acordo com um gestor que tem **PARCERIA DE MAIS DE 25 ANOS** com associações de moradores para gerenciar residências de impacto social para famílias de baixa renda. O valor dos aluguéis é descontado diretamente do auxílio governamental, o que reduz substancialmente o risco de inadimplência com esse tipo de obrigação. Esse tipo de garantia faz com que o investimento não tenha relação com o que ocorre com a economia em geral. Com a renda indexada à inflação, ele pode resultar em **GANHOS DE 8% AO ANO** para os investidores. Num período de expansão do PIB, é de se esperar que dê bons frutos.

Já o **VARIA US**, listado na bolsa de Zurique desde 2016, investe em apartamentos multifamiliares nos Estados Unidos, tendo como público-alvo famílias de baixa e média renda. Esses complexos residenciais, gerenciados por uma única empresa, são usados exclusivamente para locação. Atualmente, tem mais de 50 empreendimentos residenciais em seu portfólio.

A empresa é uma das propriedades sob gestão da Stoneweg, que no total tem **2 BILHÕES DE EUROS** sob seu guarda-chuva, sendo o equivalente a US\$ 700 milhões só nos Estados Unidos. A expectativa de retorno médio é de **12% AO ANO**.

O que embasa a tese de investimentos é a **MOBILIDADE** cada vez mais comum nos EUA. As famílias não querem mais comprar um imóvel e ficar presas a **OBRIGAÇÕES COM HIPOTECAS** por anos a fio. Valorizam ter **LIBERDADE** para mudar de cidade sem carregar um ativo ilíquido. As mudanças na legislação tributária americana também são vistas como outro aspecto positivo, uma vez que tendem a proporcionar recursos adicionais para investimentos em propriedades e assegurar novas distribuições de capital.

Já as perspectivas de aumento de juros pelo **FEDERAL RESERVE** (Fed, o banco central americano) têm impacto limitado nesse tipo investimento, uma vez que, na compra das propriedades, as **TAXAS SÃO TRAVADAS POR SETE ANOS** e não há pagamento de principal nesse intervalo.

Lançado em 2015, o **VARIA SPAIN** é um investimento com prazo de quatro anos para garimpar oportunidades no **MERCADO IMOBILIÁRIO ESPANHOL**, que tem rentabilidade estimada entre **15% E 25% AO ANO**. Com **490 MILHÕES DE EUROS INVESTIDOS**, a Stoneweg aportou recursos em mais de 30 empreendimentos no país. A intenção foi aproveitar a recuperação do setor que estava dormente na Espanha desde 2008, assolado pela crise hipotecária e bancária que sucedeu a quebra do americano Lehman Brothers.

Na **ITÁLIA**, a estratégia do **VARIA** se dá em duas frentes. A primeira delas tem o objetivo de entrar em ativos problemáticos — **“DISTRESSED”**, como se diz no jargão do mercado — para tirar proveito da recuperação dos seus preços. A janela de saída prevista é de dois a três anos. Nesse caso, a Stoneweg controla a aquisição dos ativos, o gerenciamento e o plano de negócios.

Outra fonte de geração de renda no mercado italiano está em **ATIVOS DE CRÉDITO NÃO-PERFORMADOS**, mas com garantias que asseguram o principal investido. Com as mudanças da regulação bancária pós-Lehman, os grupos financeiros no país têm o **INCENTIVO LEGAL** para reduzir seus balanços e tirar esse tipo de risco das suas demonstrações financeiras. Com um novo **MARCO REGULATÓRIO** para recuperação de créditos, para o investidor também ficou mais atraente esse tipo de alocação. Na Itália, o ganho potencial se situa entre **20% E 25% AO ANO**.

Pesando riscos e retornos potenciais, é possível encaixar investimentos para diferentes perfis. Um aplicador que queira uma **OPÇÃO MAIS CONSERVADORA** poderia avaliar o **VARIA UK**, enquanto o **MAIS ARROJADO** teria o **VARIA ITALY** como alternativa. Tanto nos Estados Unidos quanto no Reino Unido, os investidores apenas correm o risco de gestão, pois os imóveis estão prontos. Já nos casos dos ativos na Espanha e, em parte, na Itália há o risco de desenvolvimento.

Para quem se pergunta se não haveria **OPÇÕES VIÁVEIS TAMBÉM NO BRASIL**, vale lembrar que **POUCOS INVESTIMENTOS** no segmento imobiliário no país proporcionam retornos em dólar na mesma proporção. Além disso, algumas famílias veem valor em estar expostas a moedas mais estáveis como o euro ou o dólar.

Sem contar que a **JUSTIÇA NO BRASIL** é reconhecidamente **MOROSA**. Para se ter uma ideia, nos Estados Unidos é possível despejar um inquilino inadimplente em duas semanas. Do lado político, Espanha e Itália são mercados que estão crescendo com um ambiente mais estável que o Brasil de hoje.

