

BRAINSTORM

COMO AS NOTÍCIAS INFLUENCIAM OS SEUS INVESTIMENTOS

DE VOLTA AO BÁSICO

Investidor global abandona
“hedge funds” e privilegia imóveis



POR DANY ROIZMAN,
DA BRAINVEST

Os investidores mais endinheirados mundo afora têm abandonado os **HEDGE FUNDS** e o mercado de ações e migrado para **IMÓVEIS** e **PRIVATE EQUITY**. Sinal dos tempos, estão voltando para o básico, os ativos reais.

Uma pesquisa da **TIGER 21**, associação com cerca de 500 membros e que coletivamente reúne mais de **US\$ 50 BILHÕES** em recursos sob gestão, mostra que ao fim do segundo trimestre, os indivíduos com patrimônio entre US\$ 10 milhões e US\$ 1 bilhão, tinham 33% da sua carteira em imóveis, sete pontos percentuais acima do observado no mesmo período do ano passado. É o maior percentual em uma década, quando a entidade passou a fazer esse tipo de métrica.

Em contrapartida, a alocação média em hedge funds caiu para a mínima histórica de **4%**, fatia que se compara apenas aos **5%** observados no quarto trimestre de 2008, quando os mercados mundiais foram solapados pela quebra do banco americano **LEHMAN BROTHERS** e a economia dos Estados Unidos passou a depurar os estoques de hipotecas de alto risco, (“subprime”) no setor financeiro.

Mas foi justamente sob os pesados **ESTÍMULOS MONETÁRIOS** que surgiram desde então que o **RETORNO** das posições em **RENDA FIXA** nos hedge funds definhou. Com taxas de juros próximas de zero ou até negativas por quase uma década nas economias desenvolvidas, os gestores de recursos tiveram que suar a camisa para trazer desempenho satisfatório aos cotistas. Ao longo do tempo, os **PREÇOS INFLARAM** sem base em fundamentos. Faltaram opções de investimentos em **TÍTULOS SOBERANOS** e as cotações responderam apenas ao fluxo decorrente da farta liquidez global. Adicionalmente, as pressões regulatórias levaram as gestoras a reduzir o nível geral de alavancagem das suas estratégias.

Foi um período em que as principais gestoras de hedge funds aproveitaram para arrumar a casa: reduziram o quadro de pessoal e **CORRIGIRAM OS EXCESSOS** do início da década de 2000. Contudo, os melhores talentos ainda atuam no setor, em estratégias de trading sistemático ou de busca de prêmio de risco.

Por ora, os gestores se deparam com um desafio nada trivial: enfrentar a redução do balanço dos bancos centrais e o aperto de liquidez que esse processo enseja. Há dúvidas se as autoridades monetárias como o **FEDERAL RESERVE** (Fed, o BC dos EUA) ou o **BANCO CENTRAL EUROPEU** (BCE) conseguirão conduzir o processo de normalização monetária de forma ordenada, sem grandes estragos nos mercados. Não por outra razão mostram relutância na retirada dos estímulos mesmo sob o risco de exagerar no zelo. O tempo dirá se aprenderam com os erros passados. No entanto, o grande problema ainda é a falta de crescimento e a ineficiência das recentes políticas de retomada econômica.

Nesse ambiente, a **MIGRAÇÃO PARA ATIVOS DE BASE IMOBILIÁRIA** tem sido generalizada, tanto para empreendimentos propriamente dito, quanto para fundos imobiliários e estruturas de securitização. A percepção dos investidores e planejadores financeiros é que por se tratar de uma alocação em ativos reais, essa pode ser uma **BOA PROTEÇÃO** num eventual revés do mercado que traga perdas para títulos de renda fixa e ações.

Há, aparentemente, **OPORTUNIDADES** em regiões e segmentos diversos, desde complexos de apartamentos residenciais em mercados secundários e terciários nos Estados Unidos até a incorporação de imóveis residenciais na Espanha, especialmente nas regiões de Madri e Barcelona. Na Itália também há bons ativos, já que os bancos, sob pressão regulatória para reduzir a alavancagem e **LIMPAR SEUS BALANÇOS**, têm colocado seus estoques à venda. O mercado inglês, que recentemente abriu para **FUNDOS PRIVADOS**, tem apresentado opções em **IMÓVEIS RESIDENCIAIS** com potencial para render bons frutos.

As estruturas montadas para **GARIMPAR ATIVOS** em segmentos específicos, em que há barreira de entrada para novos competidores, parecem ser as mais adequadas para os investidores dispostos a esse tipo de diversificação. Nesse negócio, vale a especialização de quem tem o **DOMÍNIO DO SETOR** e os contatos certos para adquirir as propriedades em primeira mão, antes que sejam colocadas no mercado.

Isso porque um dos maiores riscos no setor de “**REAL ESTATE**” é justamente uma identificação ineficiente dos ativos. Há também a necessidade de uma boa estruturação dos **VEÍCULOS DE INVESTIMENTOS** para garantir que as aquisições ocorram com o melhor planejamento tributário e de liquidez. Ter um **PARCEIRO LOCAL** que conheça em profundidade esses mercados também é recomendável, pois são esses especialistas que transitam com facilidade em todas as fases da compra de imóveis em **DIFERENTES PAÍSES** e nichos de mercado.

A vantagem nas estruturas internacionais em comparação às locais é que fora do Brasil esses investimentos são tradicionalmente **MAIS LÍQUIDOS** e guardam uma maior variedade de alternativas.