

Investimentos Alternativos: Um must

- > Ativos alternativos diversificam e aumentam a rentabilidade esperada de uma carteira de investimentos
- > São cada vez mais acessíveis
- > Os diferentes tipos de ativos alternativos e suas combinações se adaptam aos objetivos de retorno, liquidez e tolerância ao risco dos investidores

Na última década, a indústria de Ativos Alternativos registrou um crescimento médio anual de 10,2%, excedendo a USD 1,2 *trilhão* em *fundraising*¹ em 2021, segundo o J.P. Morgan. Apesar da pandemia que abalou o mundo em 2020 e abrandou a dinâmica da classe de ativos, 2021 foi um ano de forte recuperação. Nos próximos 5 anos, espera-se que o AUM (ativos sob gestão) cresça em média 14% por ano, o que implicaria um crescimento superior a 23 trilhões de USD, sendo as subclasses de ativos mais favorecidas o Private Equity (PE), Private Debt (PD) e Real Assets.

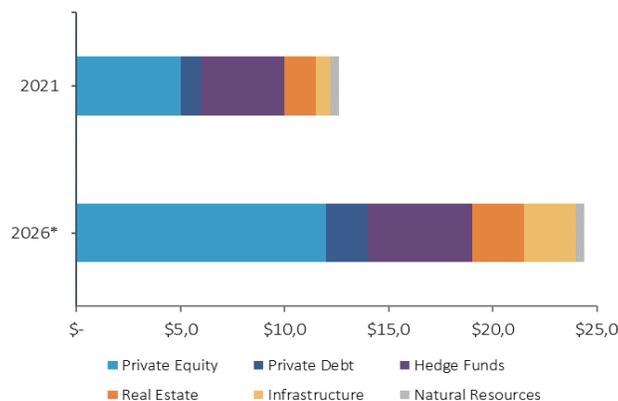
Mercado Privado

Em 2021, os ativos de *Private Equity* especialmente *Venture Capital*² (VC), foram favorecidos. De acordo com a empresa de pesquisa independente PitchBook, o investimento em VC dobrou no período 2020-2021 para USD 329,9 *bilhões*, mas o número de transações (*deals*) não coincidiu com o aumento do capital adicional, refletindo o crescimento do tamanho por transação individual. O Ano de 2021 foi apelidado de "ano dos Unicórnios"^{*}, já que nos primeiros 5 meses, 199 empresas alcançaram valorizações acima de USD 1 bilhão, dentre as quais 15 são latino-americanas.

De acordo com a Cambridge Associates, especializada em estudos e gestão de ativos alternativos, nos últimos 12 meses (até setembro de 2021), os fundos de PE registraram rentabilidade de aproximadamente 48%. Na mesma linha, segundo a empresa Preqin, o valor total dos *deals* de PE foi de USD 804 mil (valor anual), ou seja, 70% a mais do que em 2019. Da mesma forma, o valor dos *exit*³ de PE ascendeu aos USD 767 bilhões, um aumento de 92% em relação a 2019.

AUM Ativos Alternativos

Usd trilhões | 2021-2026*



Fonte: BlackRock Alternative Investments Academy 2022.

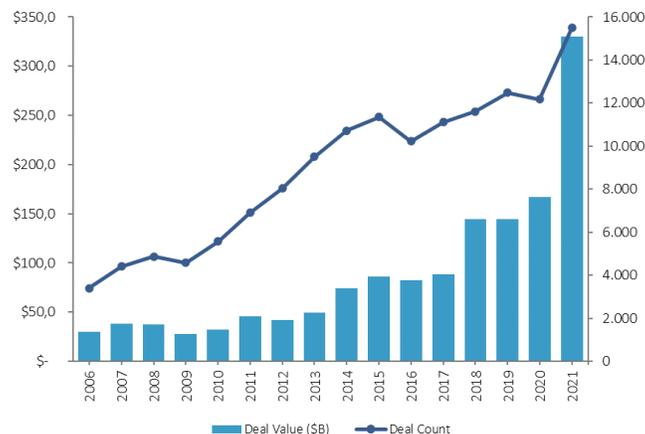
Private Equity Fundraising

Por região | Usd Bilhão



Fonte: BlackRock Alternative Investments Academy 2022.

Investimento Venture Capital

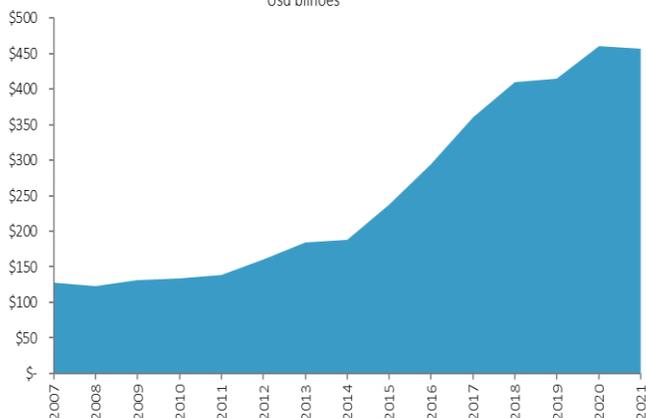


Fonte: PitchBook US Venture Capital.

1,2, 3: veja a última página do glossário

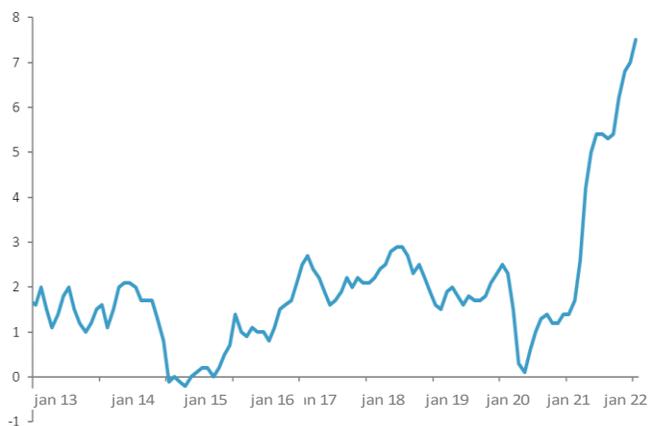
* Unicórnios são empresas que alcançam uma avaliação de menos USD 1.000 milhões sem ser listadas na bolsa de valores

Dívida Privada Dry Powder
Usd bilhões



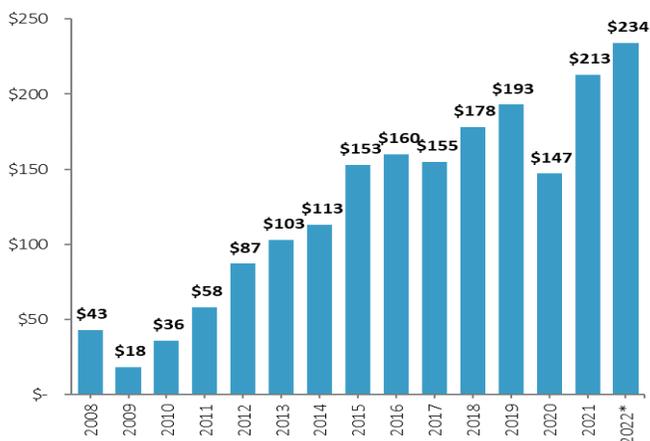
Fonte: Pitchbook Global Annual 2021 Private Debt Report

Inflação EUA
Var. % YoY



Fonte: Bloomberg, dado a partir de 1º de março de 2022

Investimentos em Multifamily
Usd Bilhões



Fonte: Pesquisa CBRE

Embora o cenário inflacionário seja um dos principais desafios de 2022, as perspectivas para PE são positivas, impulsionadas por taxas de juros negativas e interesse dos investidores em obter maiores rentabilidades. Por outro lado, os fundos que seguem a Estratégia *Buyout*⁴ manterão seu *momentum*, especialmente devido ao baixo custo de empréstimos, que, em termos reais, são ainda menores. No entanto, é fundamental acompanhar as valorizações e avaliar o quão justas elas são.

Crédito Privado / Direct Landing

Antes do início da pandemia, os fundos de *Private Debt* não se destacavam em métricas ou rentabilidade em comparação com outras subclasses de ativos alternativos. No entanto, as restrições de crédito, o baixo valor em renda fixa e o aumento das taxas de juros nominais levaram ao *fundraising* de PD a USD 191,1 bilhões em 2021.

Os investidores foram atraídos pelo potencial que oferece essa classe de ativos, gerando retornos não corrigidos do mercado público, renda corrente, funcionando como uma cobertura hedge contra a inflação ao financiar os empréstimos com taxas flutuantes (*floating rate*) e proteger contra um aumento da taxa base.

O PD parece atraente para 2022, pois, segundo Preqin, estima-se um crescimento médio anual de 11,4% para os próximos 5 anos de ativos sob gestão como resultado de: (i) a inflação, (ii) o crescimento do *Private Equity* que exigirá financiamento para estratégias de *Buyout*, (iii) menor acesso ao crédito para empresas.

Setor Imobiliário

À medida que mais investidores buscam refúgio face a inflação, o setor imobiliário se torna atrativo. Nos últimos dois anos, houve mudanças profundas que testaram a capacidade humana de se adaptar rápida e eficientemente a um novo modo de vida. Trabalho flexível, e-commerce e telemedicina são algumas mudanças estruturais ou megatendências que estão aqui para ficar.

4: veja a última página do glossário

Antes da pandemia, o preço das moradias já havia subido devido à alta demanda. Atualmente, com problemas nas cadeias globais de suprimentos, o aumento do custo dos insumos pressionará ainda mais os preços, diminuindo os incentivos para comprar. Somados a isso, a geração *Millenals* e a *Z* não tem incentivo para comprar, apenas 40% desse grupo nos EUA é o proprietário de uma moradia. Nesse sentido, pode-se ver um atrativo na Estratégia *Core⁵* e *Core+* do setor *Multifamily⁶*, já que crescerá a demanda por moradia de aluguel e para investidores em rendas imobiliárias. Vale ressaltar que os contratos são reajustados a cada 6 a 12 meses pela inflação.

Por outro lado, o aumento de 200% nos custos de envios em 2021, os problemas na cadeia de suprimentos e o aumento de 20% nas vendas de *e-commerce*, impulsionaram a compra/venda de armazéns e instalações para *last-mile deliveries⁷*. Por exemplo, em 2021 a Amazon abriu 43 novos armazéns.

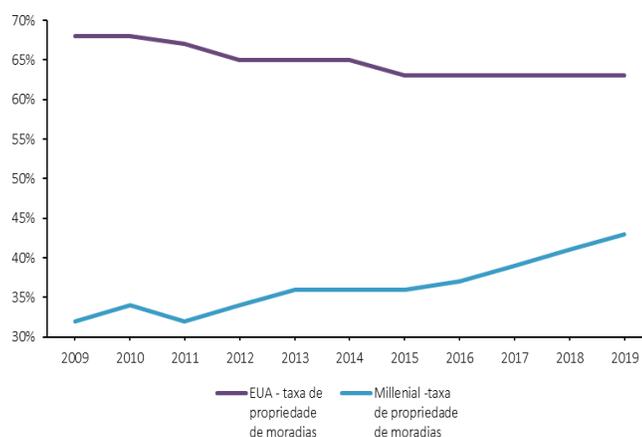
O setor imobiliário se apresenta como uma oportunidade de diversificação do portfólio, acesso à renda estável e cobertura contra a inflação, apoiado por expectativas de crescimento económico pós-pandemia, oferta limitada de espaço e fundamentos robustos.

Infraestrutura

O investimento em infraestrutura tem despertado o interesse dos investidores nos últimos anos. No período 2010-2021 o *fundraising* no setor cresceu 10,8% média anual, excedendo USD 123 *bilhões* em 2021. De acordo com dados da BlackRock, essa classe de ativos apresenta uma oportunidade de USD 100 trilhões nas próximas 3 décadas, resultado de tendências estruturais como descarbonização, digitalização e descentralização.

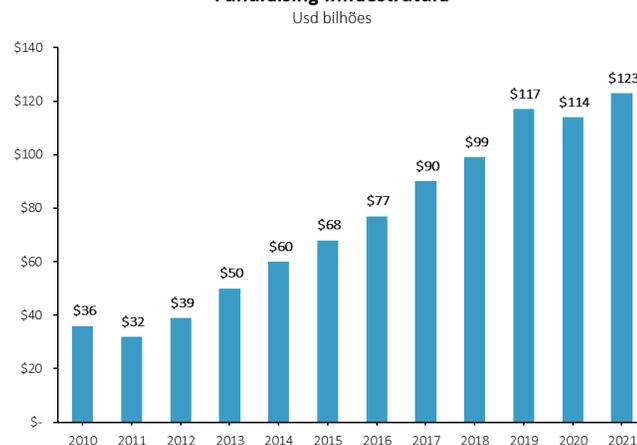
A meta da economia líquida de emissões. (*net zero*) requer investimentos em todos os setores, com foco em energia renovável. Por outro lado, o rápido crescimento digital requer mais e melhor infraestrutura física, por exemplo, torres de telecomunicações. Países como França, Suécia, Japão, Coreia, Nova Zelândia, entre outros, tem metas *net zero* para 2050. Da mesma forma, a Alemanha anunciou uma redução no prazo em 15 anos, de 2050 a 2035 para cumprir a redução das emissões.

Tendências taxa de propriedade de moradia de Millenals



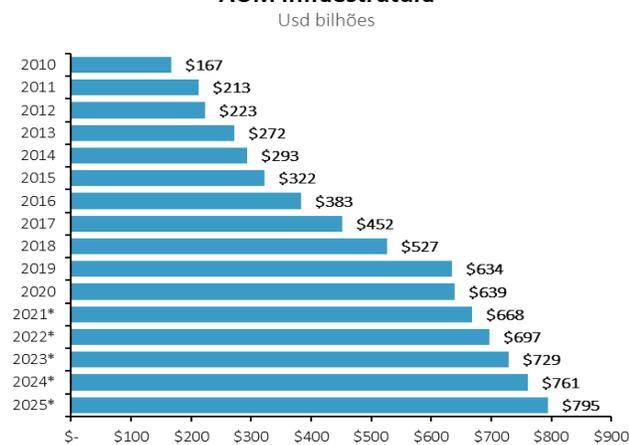
Fonte: Tendências Emergentes da PWC em Imóveis 2022

Fundraising Infraestrutura



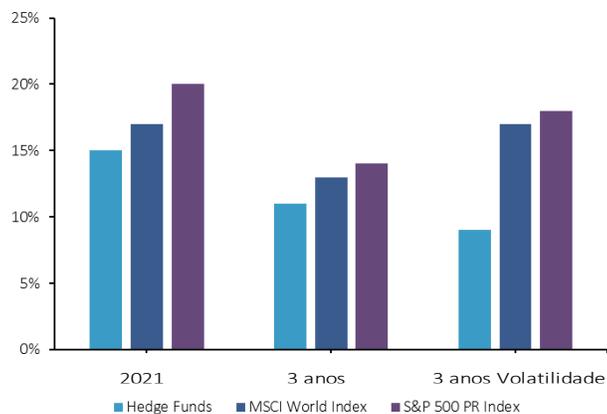
Fonte: BlackRock Alternative Investments Academy 2022, Infraestrutura

AUM Infraestrutura



Fonte: Preqin, O Futuro das Alternativas 2025

Desempenho HF v/s MSCI World Index y S&P 500 PR Index



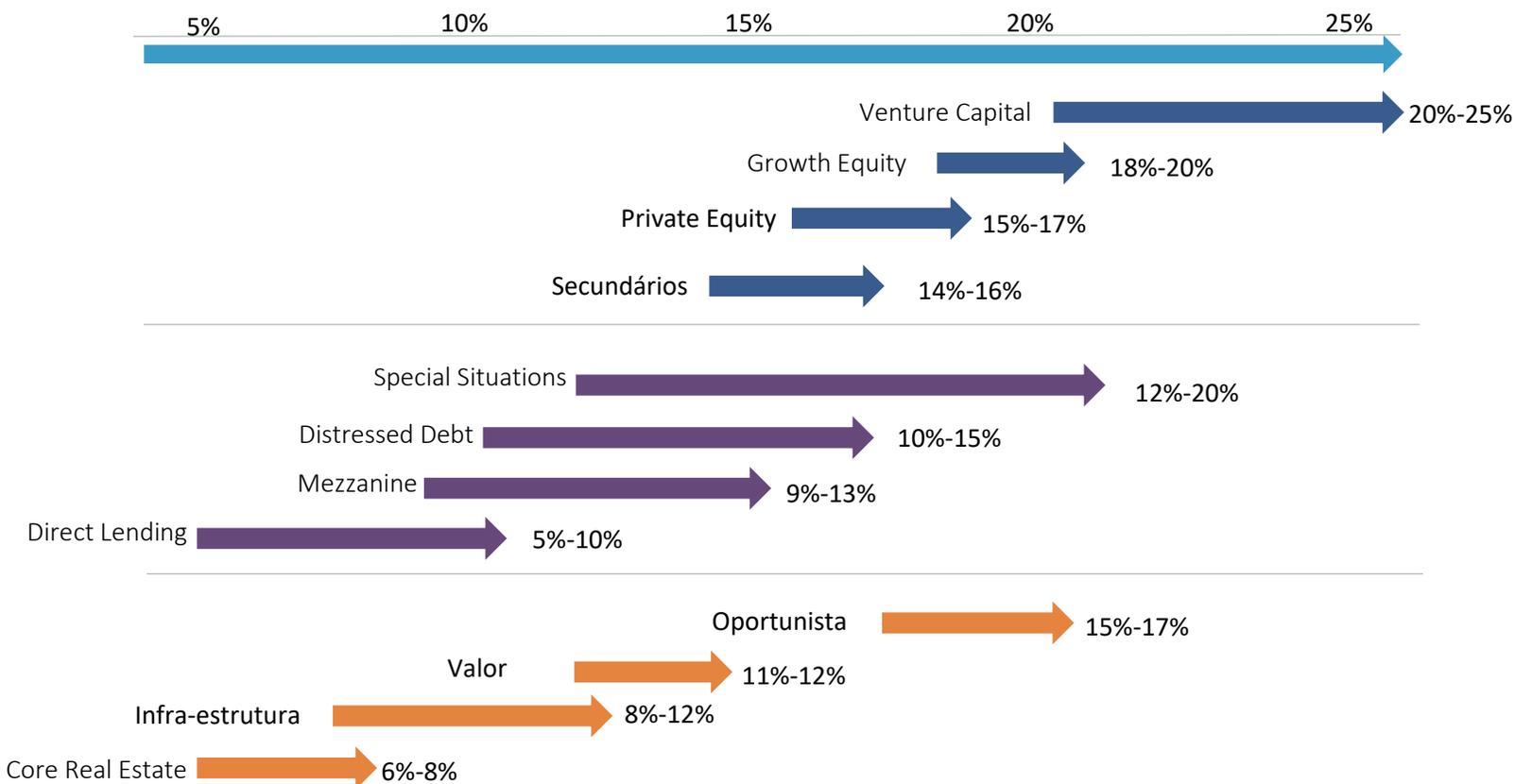
Fonte: Preqin Pro, base anualizada

Para os investidores, essa classe de ativos parece atraente, uma vez que tem uma correlação quase zero com o mercado público e fornece renda estável. Ao lado disso, projeta-se um crescimento de 25% nos próximos 5 anos no AUM de veículos privados para o setor, ou seja, USD 795 *bilhões*.

Hedge Funds

Em 2021, segundo o J.P Morgan, o HF médio teve rentabilidade de 10,2% superior em relação a 2020, levando o AUM a ultrapassar os USD 4.32 *trilhões* no primeiro trimestre de 2021. Dado o cenário de volatilidade global esperado para 2022, as expectativas para HF são positivas, uma vez que são caracterizados por possuir maior flexibilidade nas estratégias que realizam (uso de dívida, derivativos, venda curta ou longa, etc.) beneficiando-se, assim, do alto nível de dispersão nas valorizações. Assim mesmo, os HF que seguem estratégias macro tirarão proveito os maiores prêmios de maior risco associados à maior instabilidade global gerando rentabilidades atraentes.

Retornos Esperados



Fonte: Cambridge Associates



Glossário:

- > Fundraising: Captação de recursos
- > Venture Capital: Capital de risco
- > Exit: Planos de saída ou resgate dos investimentos
- > Buyout: Aquisição de uma empresa na qual os fundos utilizados para financiar a operação são, em sua maioria, instrumentos de dívida
- > Dry Powder: Capital disponível para investir
- > Core: Estratégia com menor risco e rentabilidade. Foco na obtenção de rendimentos recorrentes e seguros de longo prazo
- > Multifamily: Construir para alugar
- > Last-mile deliveries: Último transporte de produtos ao usuário final

As opiniões contidas neste relatório não devem ser consideradas como uma oferta ou um pedido de compra ou venda, para subscrever ou resgatar, para contribuir ou retirar qualquer tipo de títulos, mas são publicados para fins informativos apenas para nossos clientes. As projeções e estimativas apresentadas foram elaboradas pela nossa equipe de trabalho, apoiada pelas melhores ferramentas disponíveis, porém, isso não garante que elas serão atendidas. As informações contidas neste relatório não correspondem a objetivos específicos de investimento, situação financeira ou necessidades particulares de qualquer destinatário do relatório. Antes de fazer qualquer transação de valores mobiliários, os investidores devem informar-se sobre as condições da operação, bem como os direitos, riscos e responsabilidades implícitos nela, para os quais as empresas do grupo Compass e/ou pessoas relacionadas ("Compass Group"), não se responsabiliza por qualquer responsabilidade direta ou indireta, decorrentes do uso das opiniões contidas neste relatório. Qualquer opinião expressa neste material está sujeita a alterações sem aviso prévio de Compass Group que não assume nenhuma obrigação de atualizar as informações nele contidas. O Compass Group, suas pessoas relacionadas, oficiais ou outros funcionários, podem fazer comentários de mercado, orais ou escritos ou transações que reflitam uma opinião diferente daquelas expressas neste relatório.