

FUNDOS IMOBILIÁRIOS - POR QUE ELES VOLTARÃO COM FORÇA EM 2017?

"A queda na taxa de juros e, principalmente a adequação dos preços no mercado imobiliário fará com que os fundos imobiliários tenham a possibilidade de apresentar maiores e melhores resultados, além da isenção de IR", diz Telêmaco Genovesi Jr, Sócio e Gestor da GGR Investimentos



Em busca de diversificar seus ativos, o investidor deve observar com novos olhos os fundos imobiliários em 2017. Especialistas avaliam que alguns fatores como **a redução da inflação (IPCA) e consequentemente da Selic (podendo esta chegar em breve a um dígito)**, o que torna o fundo imobiliário um forte atrativo para o investidor adicionar a seu patrimônio financeiro, como salienta Telêmaco Genovesi Jr., Sócio e Gestor da GGR Investimentos. "Muitas **oportunidades** surgem justamente por conta da grande **depreciação dos preços** no mercado imobiliário e da necessidade de adequação das empresas, investidores e indivíduos por conta da crise, aliado à forte queda prevista na taxa de juros. Com a alta concentração da maioria dos investidores na classe de ativos de Renda Fixa, LCIs, LCAs, CDBs, Tesouro Direto, fundos DI, entre outros que **não terão a mesma rentabilidade em 2017** como tiveram em 2016, dá a oportunidade para que gestores especialistas busquem ativos imobiliários bem precificados, com boas garantias, e principalmente evitando o longo caminho que era percorrido anteriormente, com tantos "intermediários" que consomem grande parte da rentabilidade através de cobranças de taxas, tendam a possibilidade de obter maiores e melhores resultados".

Apesar da isenção de imposto de renda e das taxas atrativas dos aluguéis, o investidor deve se atentar principalmente aos possíveis **ganhos ou perdas** na venda dos imóveis, como diz o Gestor da GGR Investimentos. Além dessa vantagem, Telêmaco Genovesi Jr comenta outras **qualidades implícitas** dos fundos imobiliários: "De 2013 até hoje, os investidores aprenderam a investir em fundos imobiliários. Agora, todos querem saber mais detalhes. Aplicar em **renda fixa** que tenha como ativo um imóvel é uma garantia imensa. É como o mercado gosta de falar: "você vê o tijolo" diz Genovesi Jr.

O Planejador Patrimonial Fernando Marcondes, criador do **Modelo BPC (Blindagem do Poder de Compra)**, explica o porquê adicionar os **ativos imobiliários** na carteira de investimentos é importante para um investidor que queira proteger seus patrimônios de possíveis crises financeiras e não deseja perder seu **poder de compra**. "A alocação diversificada em ativos **com alta expectativa de retorno** é essencial, e sempre deve existir, não se pode deixar todos os ovos em uma única cesta, a diversificação é um seguro grátis contra crises, acertar a hora de entrar ou sair de um ativo ou classe de ativo é extremamente difícil, e, na maioria dos casos, no longo prazo, pode trazer resultados muito aquém do esperado, assim como alocar em diferentes classes de ativos como renda fixa, ações, multimercado, *private equity*, Bolsa EUA, juntamente com um percentual adequado em ativos imobiliários é parte imprescindível de uma diversificação saudável, mas sempre sendo orientado por um bom planejador patrimonial **especialista**. Essas ações são importantes para a proteção e manutenção do poder de compra de nosso patrimônio", conta o Planejador Financeiro. Portanto, também para Marcondes, o Fundo Imobiliário sempre faz parte, assim como as outras classes de ativos, de uma diversificação eficiente, e principalmente agora, não apenas pela queda dos juros, mas sim pelas ótimas oportunidades deixadas pela crise. "A diversificação não serve somente para proteger nas crises, mas também para aproveitar as oportunidades, pois nas crises que surgem grandes oportunidades", diz Fernando Marcondes.

Sobre as boas oportunidades, o Planejador Financeiro explica como investe em fundos imobiliários. "Além das taxas de aluguel, garantias, rating, o grande ganho é obtido buscando o **ganho imobiliário, investir em bons imóveis, com contratos atípicos de aluguel e de longo prazo, com boas garantias e rating, assim como buscar operações que possam "encurtar o caminho" entre a origem da operação e o fundo, economizando assim muitas taxas que seriam cobradas no meio deste caminho, aumentando o retorno e garantias**. Agora, com a crise, apareceram muitas oportunidades que não podem ser desprezadas". Na hora de escolher o melhor para gerir os ativos, Marcondes indica um perfil dedicado sobre o gestor. "É fundamental ter, no mercado de risco, um gestor sério que viva e atue intensamente no mercado para que se obtenham **excelentes resultados**. Com um retorno esperado de **longo prazo**, assim como investir em ações, a maneira mais segura é utilizar fundos de investimento indicado por um gestor especialista que 'toma café da manhã, almoça e janta' pensando no mercado imobiliário. É ele que irá tomar as decisões de o que e quando comprar ou vender", finaliza Fernando Marcondes.

Sobre o Grupo GGR

O grupo GGR é formado por três empresas: a GGR Gestão de Recursos, a GGR Planejamento Patrimonial e a GGR Estruturação.

GGR Investimentos

Com mais de 6 anos de história, a GGR Investimentos atualmente é uma das mais conceituadas gestoras e estruturadoras de fundos e demais produtos financeiros. Atualmente, possui um total de 10 fundos, totalizando mais de R\$ 480 milhões sob sua gestão. Durante sua história, a GGR Investimentos já estruturou mais de R\$ 1 bilhão de operações em crédito com lastro imobiliário. Com *expertise* de mais de 20 anos, MBA em finanças pelo INSPER e passagens por grandes instituições financeiras nacionais e internacionais, o sócio gestor Telêmaco Genovesi Junior participa ativamente na estruturação de todas as operações.

GGR Planejamento Patrimonial

Inspirado nos modelos dos grandes *multi-family offices* e na filosofia de alocação de investimentos dos gestores de *endowments* americanos, foi criado o modelo BPC de planejamento patrimonial. Diferente de tudo o que existe atualmente disponível para o investidor brasileiro, o modelo engloba um minucioso estudo da situação patrimonial imobilizada, financeira, econômica e fiscal do núcleo familiar, inflação pessoal, exposição ao risco e outras variáveis, que resulta em uma estratégia adequada para criar uma estrutura protetora dos ativos e manter o poder de compra durante décadas. Com mais de 29 anos trabalhando em alocação de recursos, o sócio Fernando Marcondes participa pessoalmente de todos os estudos, seguindo seu "modelo BPC – (Blindagem de Poder de Compra)". Nos últimos 13 anos, a GGR Planejamento Patrimonial auxiliou mais de 300 clientes, totalizando o volume financeiro de R\$ 1,5 bilhão. O foco está em construir de forma sólida e proteger o poder de compra real do patrimônio e a previdência do cliente.

GGR Estruturação

Diante da necessidade e falta de parceiros capacitados para estruturar operações de crédito, FIPs, Fundos Imobiliários e, principalmente, monitorar de perto as operações após as liquidações, seguindo as exigências da GGR Investimentos, foi criada a GGR Estruturação para atender tal demanda. Com mais de R\$ 1 bilhão em operações estruturadas, já é uma das estruturadoras mais conceituadas do mercado.

Luana Gasparotto
luana@gueratto.com.br
+55 11 3499-3434 | +55 11 9 4792-4395
Rua Sena Madureira, 533, Ibirapuera
04021-051, São Paulo – SP
www.gueratto.com.br

GUERATTO PRESS

Assessoria de Imprensa Boutique

WE DELIVER RESULTS, NOT EXCUSES!

AVISO LEGAL.
Esta mensagem é reservada e sua divulgação, reprodução ou qualquer forma de uso é proibida e depende de prévia autorização desta instituição.
O correio eletrônico é uma ferramenta de trabalho e sua utilização indevida não é responsabilidade desta instituição. Se você recebeu esta mensagem por engano, favor eliminá-la imediatamente.

LEGAL ADVICE
This message is confidential and its disclosure, distribution, reproduction or any other form of use might be prohibited and shall depend upon previous and proper authorization. The electronic mail is for professional use only and the institutional does not accept any liability for its undue use. If you have received this e-mail by mistake, please delete it immediately.