



bancofator 
Soluções Financeiras para um Mundo de Oportunidades

**Ativos de Base Imobiliária – O Mercado de Capitais
como fonte de recursos e alternativa de investimento.**

Seção 1 – Panorama do Mercado Imobiliário

Seção 2 – Produtos Financeiros de Base Imobiliária

Anexos – Legislação Aplicável





Panorama do Mercado Imobiliário

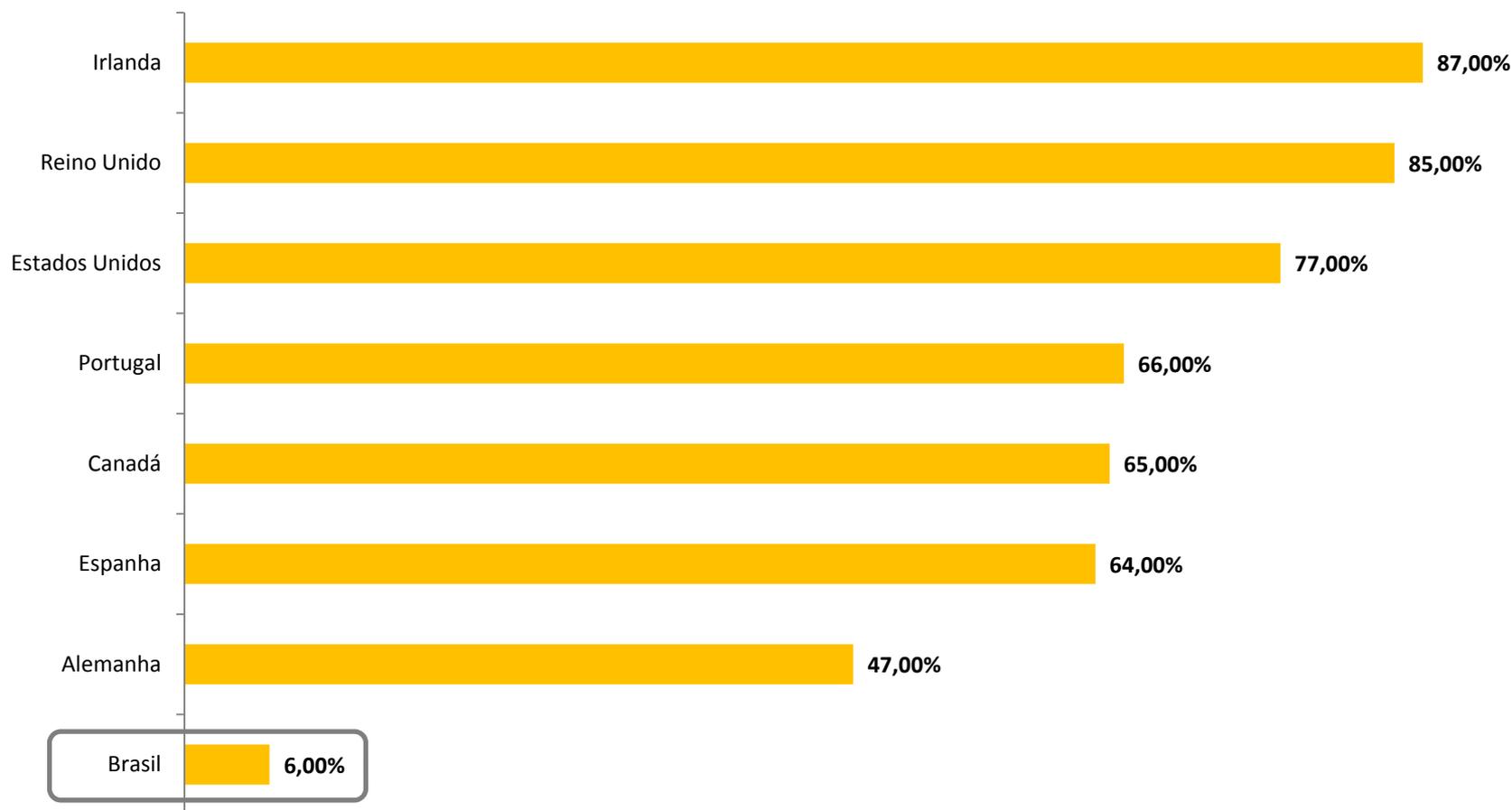
Seção 1

Área de Administração e gestão de Fundos

Relação crédito imobiliário e PIB (%) - 2012

Ainda que a demanda por crédito imobiliário no Brasil continue crescendo nos próximos anos, o país não irá atingir níveis internacionais

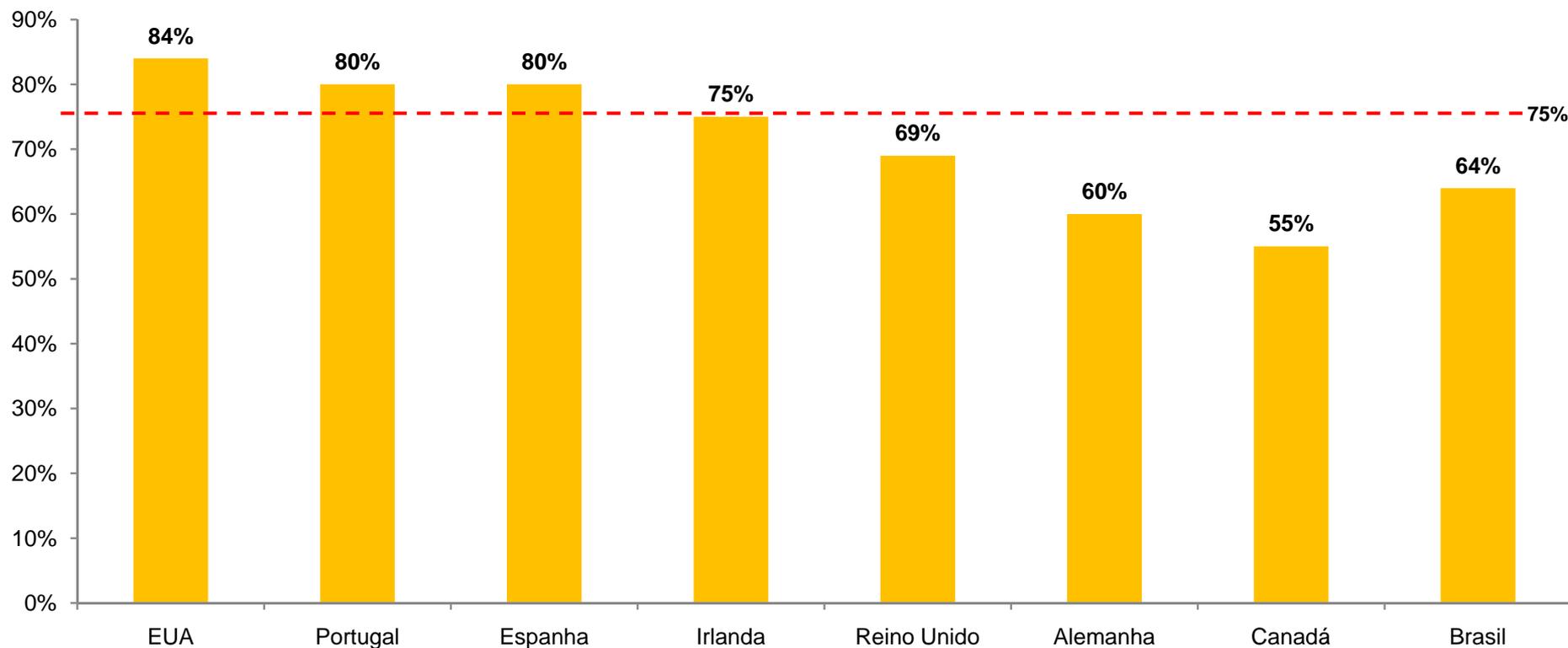
Relação Crédito Imobiliário e PIB (%)



Área de Administração e gestão de Fundos

Loan-to-value ratio*

Nos países mais impactados pela crise imobiliária o nível de LTV (medida do % do imóvel que é financiado) era acima de 75%. O Brasil possui um nível abaixo de 65% de LTV um nível considerado seguro para as métricas de crédito



Em 2007, 29% dos novos financiamentos com LTV >90%

Em 2007, 16% dos novos financiamentos com LTV >95%

Fonte: Bain & Company; análise Banco Fator

Área de Administração e gestão de Fundos

Risco de Bolha Imobiliária

Ainda que o nível de comprometimento da renda no Brasil (em torno de 22%) seja preocupante, o país atualmente se encontra em uma situação muito mais confortável do que as outras nações que passaram pelas “bolhas imobiliárias”

Comprometimento da renda

- EUA: 19%
- Espanha: 52,6%
- Brasil: 22%

Desemprego

- EUA: 9,6%
- Espanha: 24,3%
- Brasil: 5,3%

EUA	<ul style="list-style-type: none">• LTV pré-crise: 84%• Prazos de até 50 anos• <i>Interest Only Loans</i> disponíveis
Espanha	<ul style="list-style-type: none">• LTV pré-crise: 80%• Prazos de até 50 anos• <i>Interest Only Loans</i> disponíveis
Brasil	<ul style="list-style-type: none">• LTV atual: 64%• Prazos de até 30 anos• <i>Sem carência</i>

Brasil Nível de comprometimento de renda exige atenção

Baixo desemprego deve sustentar o financiamento de imóveis, reversão pode ser preocupante

Critérios para financiamento são mais rigorosos

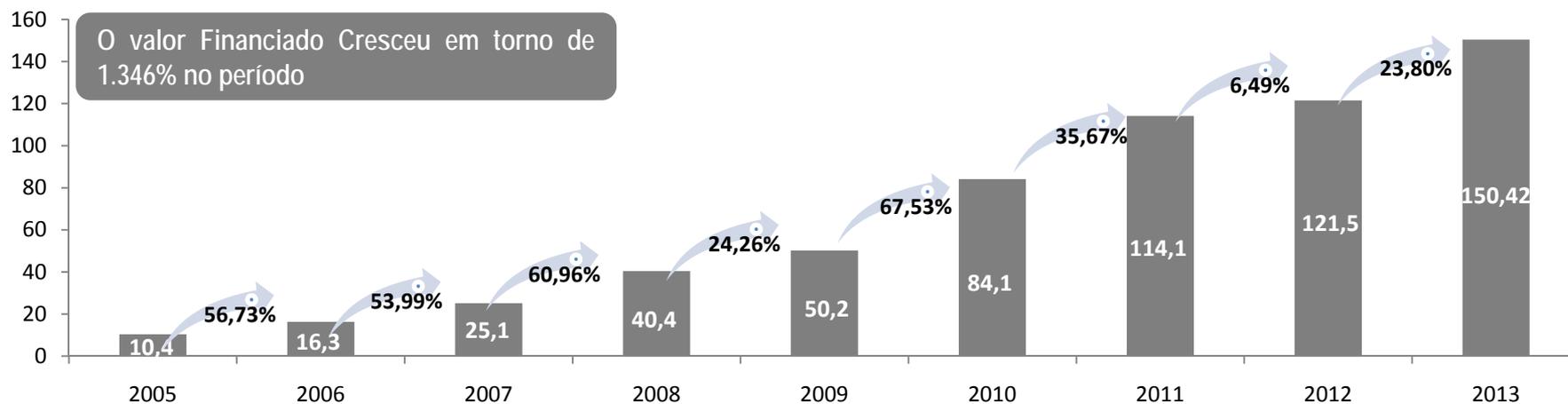


Produtos Financeiros de Base Imobiliária

Seção 2

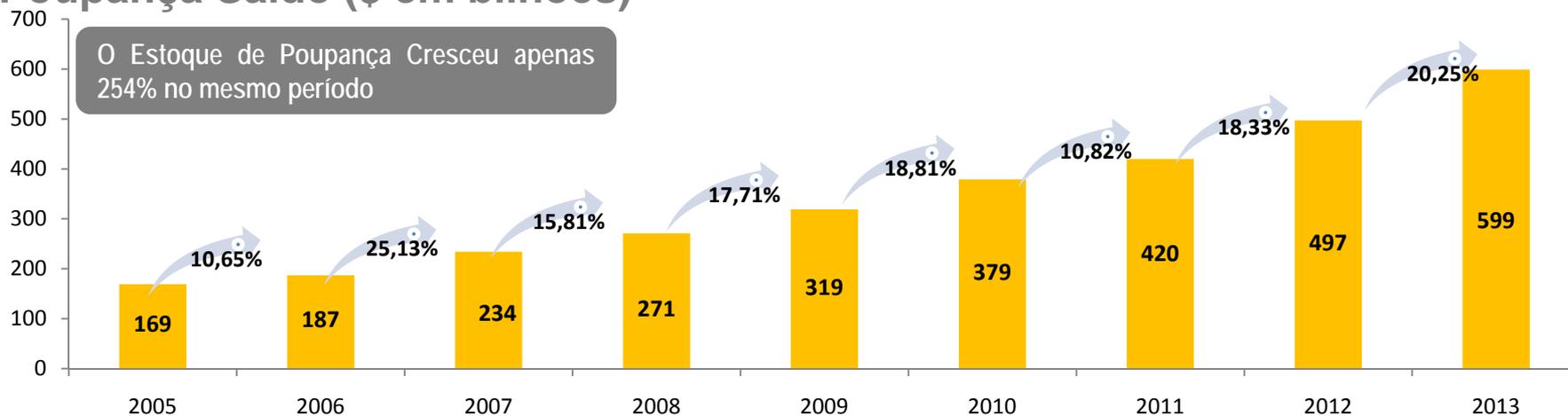
Área de Administração e gestão de Fundos

Financiamento pela Poupança + FGTS (\$ em bilhões)



Fonte: ABECIP, BCB e CEF; análise Banco Fator

Poupança Saldo (\$ em bilhões)



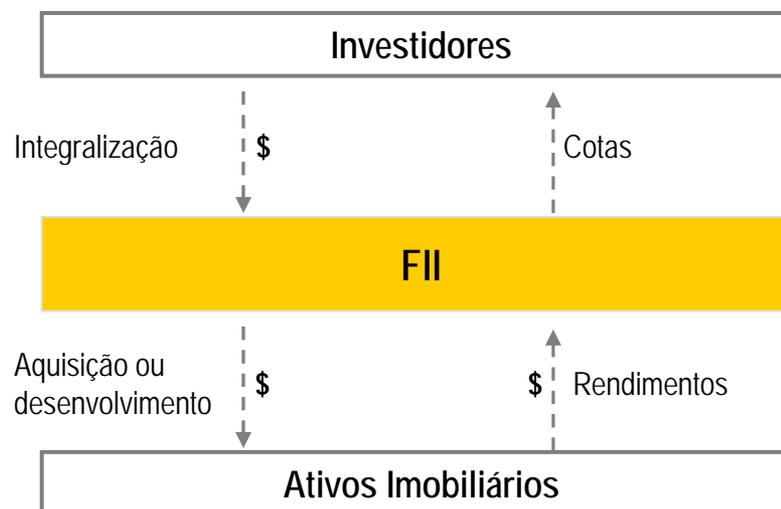
Fonte: IPEADATA; análise Banco Fator

Área de Administração e gestão de Fundos

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Características e Estrutura

- ✓ Criação – Lei 8.668/93 e ICVM 205/94, alterada pela ICVM 472/08.
- ✓ Possuem registro na CVM, lastreados em ativos imobiliários.
- ✓ Perfil de renda variável.
- ✓ Cotas negociadas no mercado secundário (Bolsa).
- ✓ Distribuição de rendimentos, pelo menos semestral, de 95% de seus rendimentos aos cotistas.
- ✓ Demonstrações financeiras auditadas por auditor independente semestralmente.



Vantagens:

- Renda Isenta¹ de IR para Pessoas Físicas;
- Diversidade de Aplicação;
- Menor *ticket* de investimento, comparado a outras modalidades de investimento no mercado imobiliário;

¹ Foi definida, pelo artigo 3º da Lei 11033, a isenção de IR para as pessoas físicas, desde que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo.

Área de Administração e gestão de Fundos

Evolução do Mercado de Fundos Imobiliários

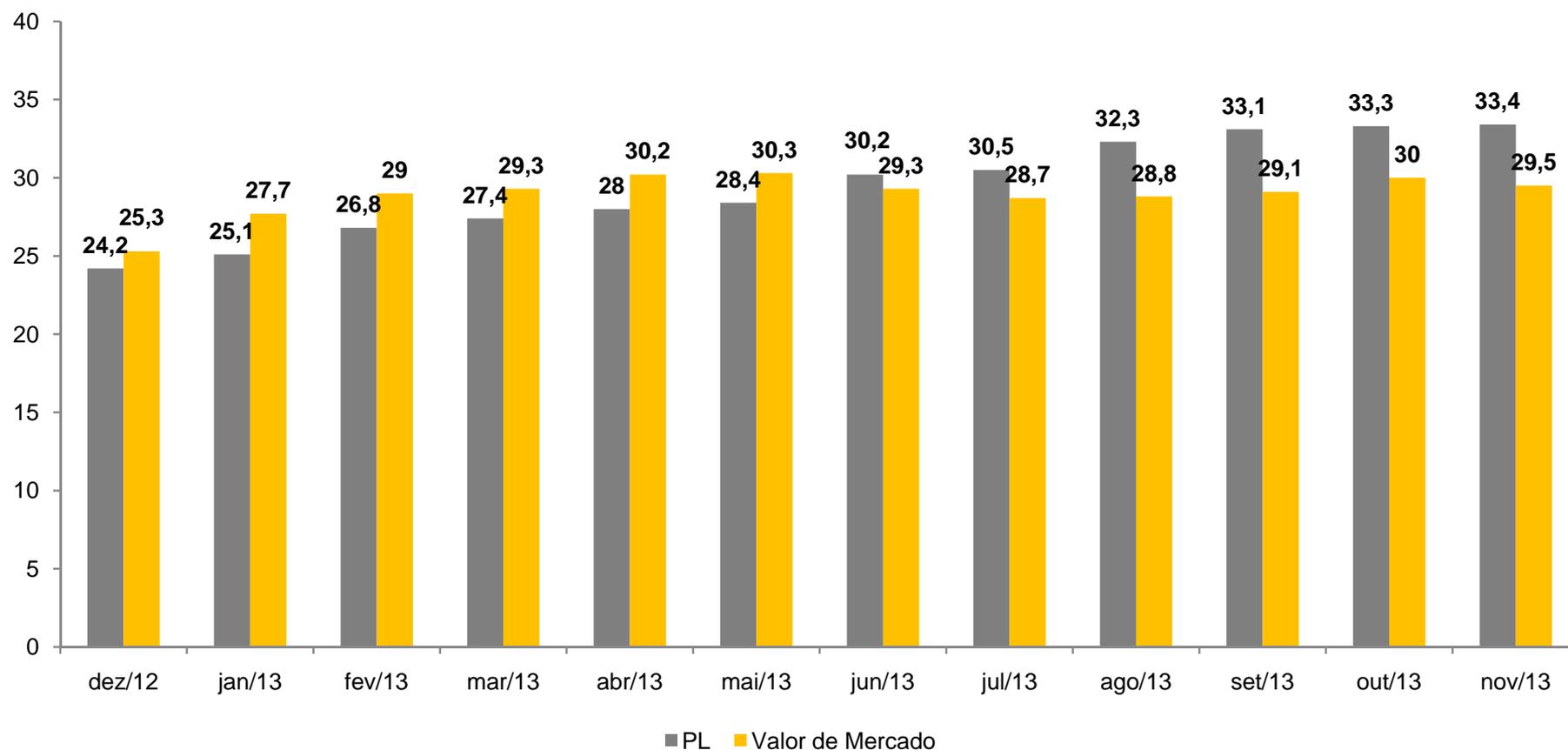
A partir de 2011 o mercado de fundos imobiliários chamou atenção dos investidores devido a sua estrutura e benefícios as pessoas físicas. Desde então, a indústria vem se aperfeiçoando principalmente quanto a governança e qualidade da informação aos cotistas.

	Características até 2009	Atualmente
Motivação	Eficiência fiscal ou desmobilização.	Investimento via mercado de capitais
Tamanho	Até R\$ 200 milhões	Fundos com PL maior que R\$ 200 milhões
Investidores	Institucionais, com pouca pessoa física apenas em canais de distribuição específicas.	Principalmente pessoa física
Liquidez	Eventual	Diária
Padronização	Baixa	Alta
Gestão	Passiva	Ativa
Players	Número reduzido	Grande número
Ativos	Único imóvel	Possibilidade de mais de um imóvel e de ativos de base imobiliária.

Área de Administração e gestão de Fundos

FII's – Valor de Mercado e Patrimônio Líquido

Com o aumento da taxa de juros os Fundos imobiliários passaram a ter seu valor de mercado aprox. 15% abaixo do valor de seus patrimônios



Fonte: Bovespa; análise Banco Fator

Área de Administração e gestão de Fundos

Mapeamento do Mercado de Fundos Imobiliários

Apesar da indústria de Fundos Imobiliários estar altamente concentrada no setor de Lajes Corporativas (50% do Índice Ifix), as melhores oportunidades encontram-se nos segmentos de Logística, Shoppings e Títulos com lastro imobiliário.

Fundos Concentrados

Fundos Diversificados

	Fundos Concentrados	Fundos Diversificados
Lajes Corporativas	Nº de fundos: 30 % do Índice Ifix: 22,20% Yield Médio do segmento: 10,65% a.a.	Nº de fundos: 4 % do Índice Ifix: 28,0% Yield Médio do segmento: 8,61% a.a.
Agências Bancárias	Nº de fundos: 5 % do Índice Ifix: 14,16% Yield Médio do segmento: 7,77% a.a.	n/a
Educação	Nº de fundos: 3 % do Índice Ifix: 1,36% Yield Médio do segmento: 8,88% a.a.	n/a
Logística	Nº de fundos: 3 % do Índice Ifix: 1,84% Yield Médio do segmento: 9,60% a.a.	Nº de fundos: 4 % do Índice Ifix: 4,20% Yield Médio do segmento: 8,52% a.a.
Shoppings	Nº de fundos: 14 % do Índice Ifix: 4,97% Yield Médio do segmento: 7,98 % a.a.	Nº de fundos: 2 % do Índice Ifix: 5,64% Yield Médio do segmento: 9,42% a.a.
Títulos com Lastro Imobiliário	n/a	Nº de fundos: 14 % do Índice Ifix: 13,29% Yield Médio do segmento: 9,90% a.a.
Fundo de Fundos	n/a	Nº de fundos: 4 % do Índice Ifix: 1,86% Yield Médio do segmento: 9,90% a.a.

Efeito RMG

 Segmentos mais atraentes para investimento.

Área de Administração e gestão de Fundos

Caso Prático 1 – Corporate Office Fundo – BRCR11

O valor de fechamento da cota de R\$ 128,12, em março de 2014, representava:

- ✓ Desconto de 24,4% com relação ao valor patrimonial da cota.
- ✓ Valor médio de R\$ 7.762/m² de ABL.

- Constituído em jun / 2007
- Atualmente o maior fundo imobiliário em bolsa
- Negociado em Média 3,6 MM / dia no mercado secundário
- ABL Total do portfólio – 302.041 m²
 - 28,4% (imóvel classe B)
 - 38,2% (imóvel classe A)
 - 33,4% (imóvel classe AAA)
- 15 empreendimentos no portfólio
- Receita Superior a 70 MM no 1º tri / 2014



Área de Administração e gestão de Fundos

Caso Prático 2 – Floripa Shopping – FLRP11B

Dado o valor atual da cota do fundo no mercado de bolsa, o valor por m² de Área Bruta Locável do imóvel é de aprox R\$2.100,00 totalizando um desconto de 40% sobre seu valor de aviação.

- Inaugurado em nov / 2006
- Área total do terreno – 31.729 m²
- ABL Total – 29.714 m²
- Vagas de Garagem – 1.100
- 6 elevadores e 15 escadas rolantes
- 7 salas de cinema – 1.500 lugares
- Administração - Aliansce





Anexos

Seção 3

Área de Administração e gestão de Fundos

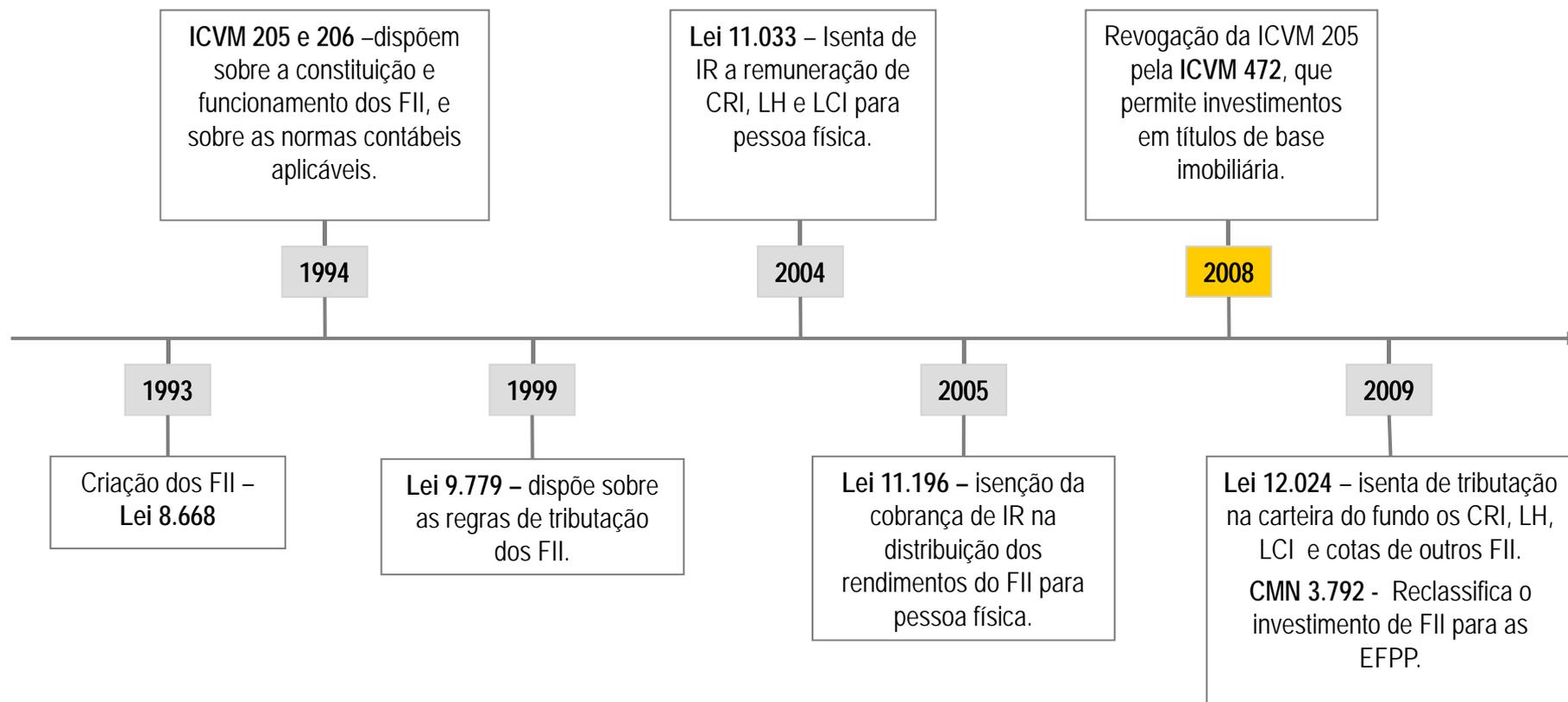
Características e estrutura de Fundo de Investimento Imobiliário (FII).



Tributação	Incidência de IR a alíquota de 20% sobre os rendimentos distribuídos, com base no resultado calculado pelo regime de caixa.
Benefício para Pessoa Física	Isenção de IR na distribuição dos rendimentos para pessoa física, desde que o fundo tenha no mínimo 50 cotistas, sendo que nenhum possua mais de 10% do PL do Fundo ou receba mais de 10% dos rendimentos. O Fundo deve ainda ser listado em Bolsa de Valores ou mercado de balcão organizado.
Administração	Realizada por instituição financeira autorizada pelo BACEN e fiscalizada pela CVM.
Controle	Auditoria externa anual e fiscalização da CVM. A instituição financeira deve ter áreas de <i>back office</i> , <i>compliance</i> e jurídico para dar suporte às operações.
Informações ao Mercado	Divulgação de fatos relevantes, publicação anual de balanços e informações gerais sobre o fundo, tais como pagamento de rendimentos e amortização de quotas.
Prazo	Geralmente indeterminado. A amortização do investimento ocorre apenas quando da liquidação dos ativos imobiliários.
Liquidez	Fundo fechado para aplicações e resgates, sendo possível a negociação das cotas em bolsa ou mercado de balcão organizado, viabilizando vendas fracionadas e expectativa de obter melhores valores de venda em função da isenção de IR para pessoas físicas.
Precificação	Valor do fundo depende do valor do imóvel, do valor de mercado dos valores mobiliários componentes do PL e/ou negócios ali conduzidos.
Captação de Recursos	Através de emissões primárias de cotas do fundo em moeda corrente ou integralização de ativos lastro.
Operação Imobiliária	Flexibilidade do FII para realizar operações imobiliárias diversas com regras de transparência e governança.

Área de Administração e gestão de Fundos

Evolução do Mercado de Fundos Imobiliários



Contatos

São Paulo (Banco, Corretora e FAR)

(55 11) 3049-9100 (PABX)

R. Dr. Renato Paes de Barros, 1017

11°, 12° e 13° andares

04530-001 São Paulo SP

Rio de Janeiro (Banco e Corretora)

(55 21) 3861-2500

Av. Presidente Antonio Carlos, 51 - 8° andar

20020-010 Rio de Janeiro RJ

Fator Securities LLC.*

(646) 205-1160

500 Fifth Ave. 15th floor, Suite 1520

New York, New York 10110

**A Fator Securities é subsidiária da Fator Empreendimentos.*

