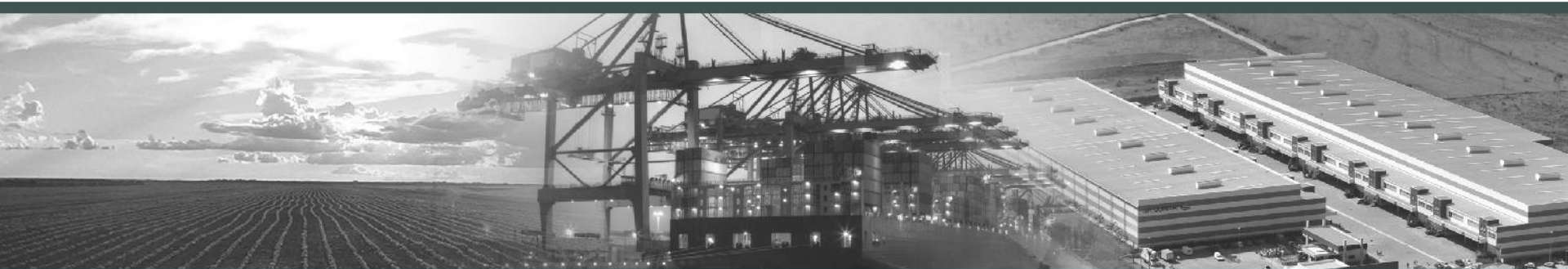


Investimento no exterior: MORTGAGE



01.

**Overview – Crise do
Subprime**

Entendendo a Crise do Subprime

- ❖ Baixas taxas de juros levaram ao aquecimento do mercado imobiliários nos EUA a partir de 2001;
- ❖ Aumento da concorrência entre os agentes financeiros no mercado de hipotecas, com consequente redução dos critérios na concessão;
- ❖ Expansão da concessão de empréstimos imobiliários mais arriscados (maiores retornos) a tomadores sem histórico ou com mal histórico de crédito, visto que o mercado financeiro “tradicional” não oferecia retornos tão atrativos.
- ❖ O boom no preço das residências, derivado da alta disponibilidade de crédito, retroalimentava esse mercado.
- ❖ Os mutuários refinanciavam seus imóveis atuais para aquisição de outros para posterior venda (assumindo a premissa de que os preços subiriam *a de eternum*).

Entendendo a Crise do Subprime

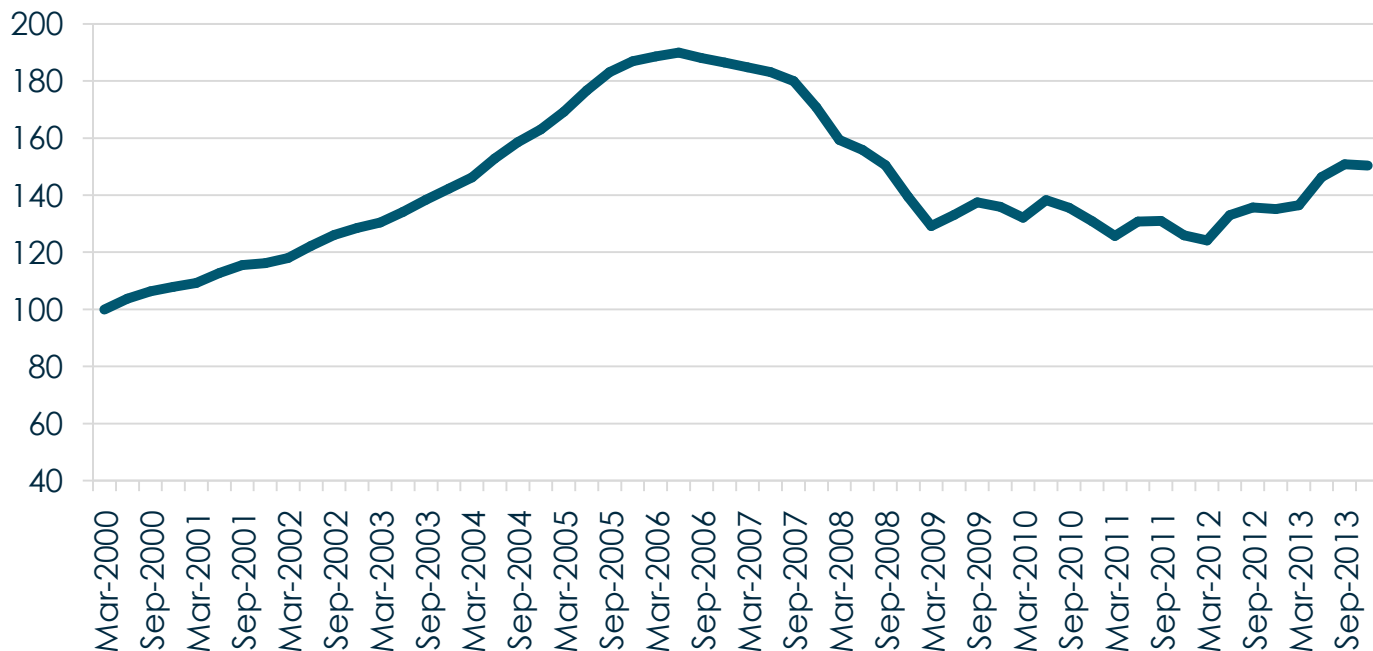
- A redução dos juros, a partir de 2001, favoreceu o aumento do consumo e propiciou o refinanciamento dos contratos imobiliários



Fonte: Federal Reserve

Entendendo a Crise do Subprime

- ❖ A redução dos juros levou a elevação dos preços dos imóveis, despertando o interesse dos mutuários e investidores no mercado imobiliário;
- ❖ O aquecimento gerou onda de refinanciamento dos imóveis pelos próprios mutuários para aquisição de outros para posterior venda.

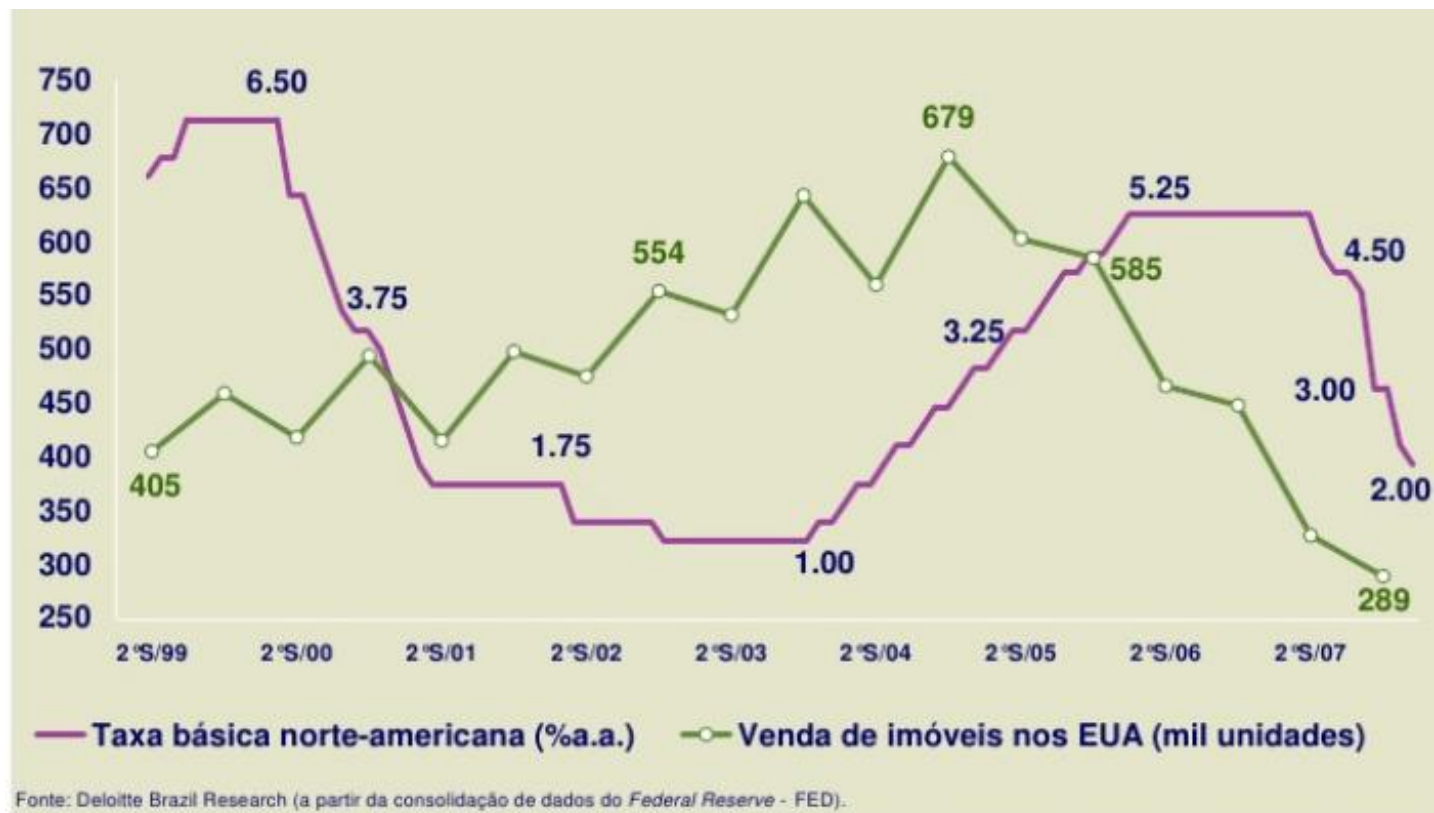


Fonte: Case-Shiller

— S&P/Case-Shiller U.S. National Home Price Index

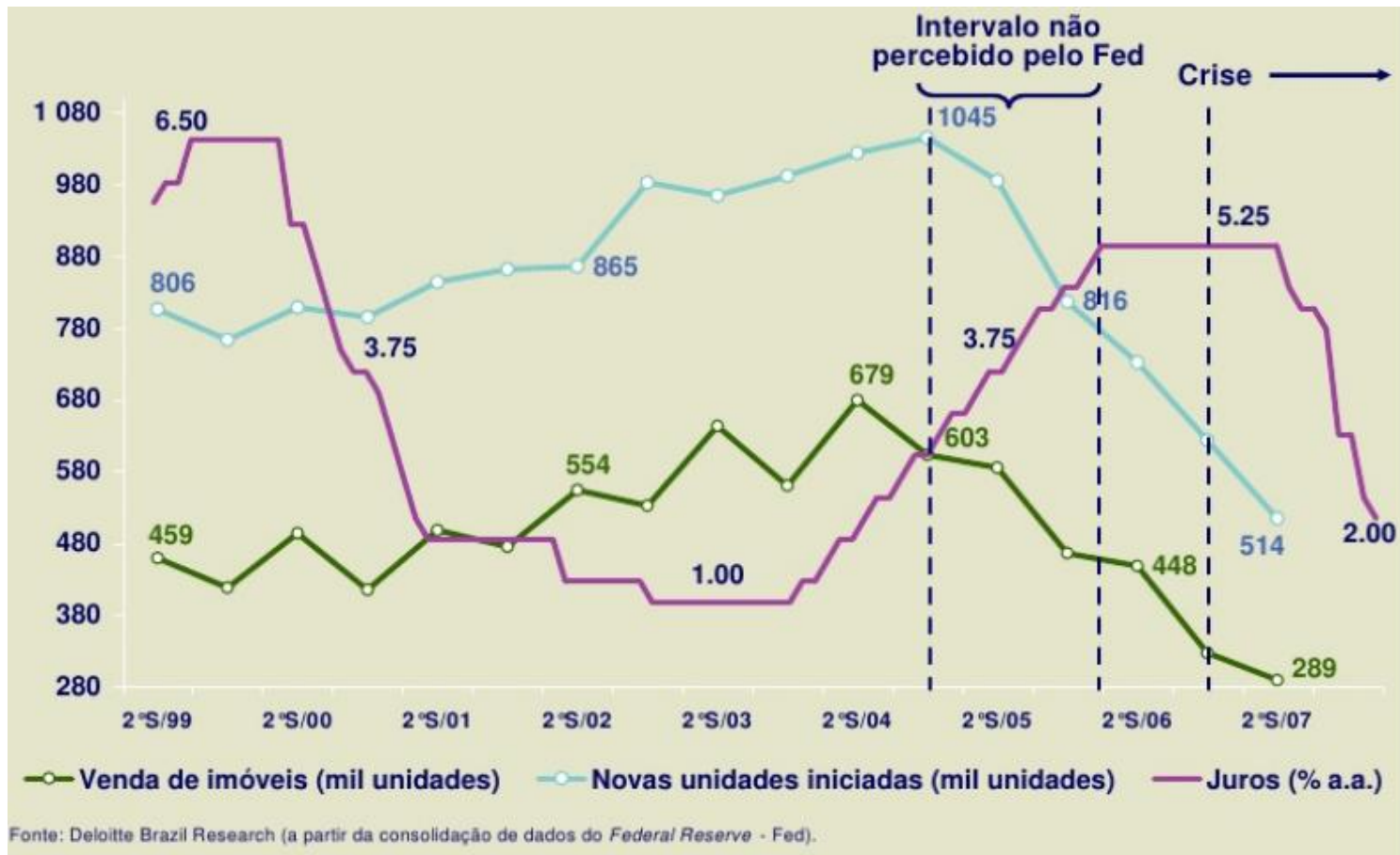
Entendendo a Crise do Subprime

- Com aumento dos juros, as vendas de imóveis sofreram queda, levando junto os preços.



Entendendo a Crise do Subprime

- Com a queda dos preços, valor dos imóveis ficou abaixo dos financiamentos (mortgages) contratados. Início da crise!!



Entendendo a Crise do Subprime

- A dispersão do risco pelo sistema financeiro (securitização) ajudou a sustentar esta dinâmica de forte expansão da liquidez, sobretudo a partir dos ativos gerados no segmento subprime.



Famílias contraem hipotecas, assumindo a permanência de juros baixos e valorização permanente das habitações

**Bancos/
Mortgage
Brokers**

Concederem crédito a devedores com histórico desconhecido ou duvidoso (subprime); ausência de incentivos para análise mais criteriosa do risco.

**Bancos de
Investimento**

Tomam esses créditos (expectativa de valorização das habitações), incorporam-nos com outros créditos em produtos complexos (CDOs)

**Agências
de Rating**

Conferem a estes produtos uma percepção de segurança

SIVs

Mantêm fora de balanço o crédito de maior risco

**Mercado de
Papéis Comerciais**

Instituições obtêm financiamento oferecendo como colateral estes créditos

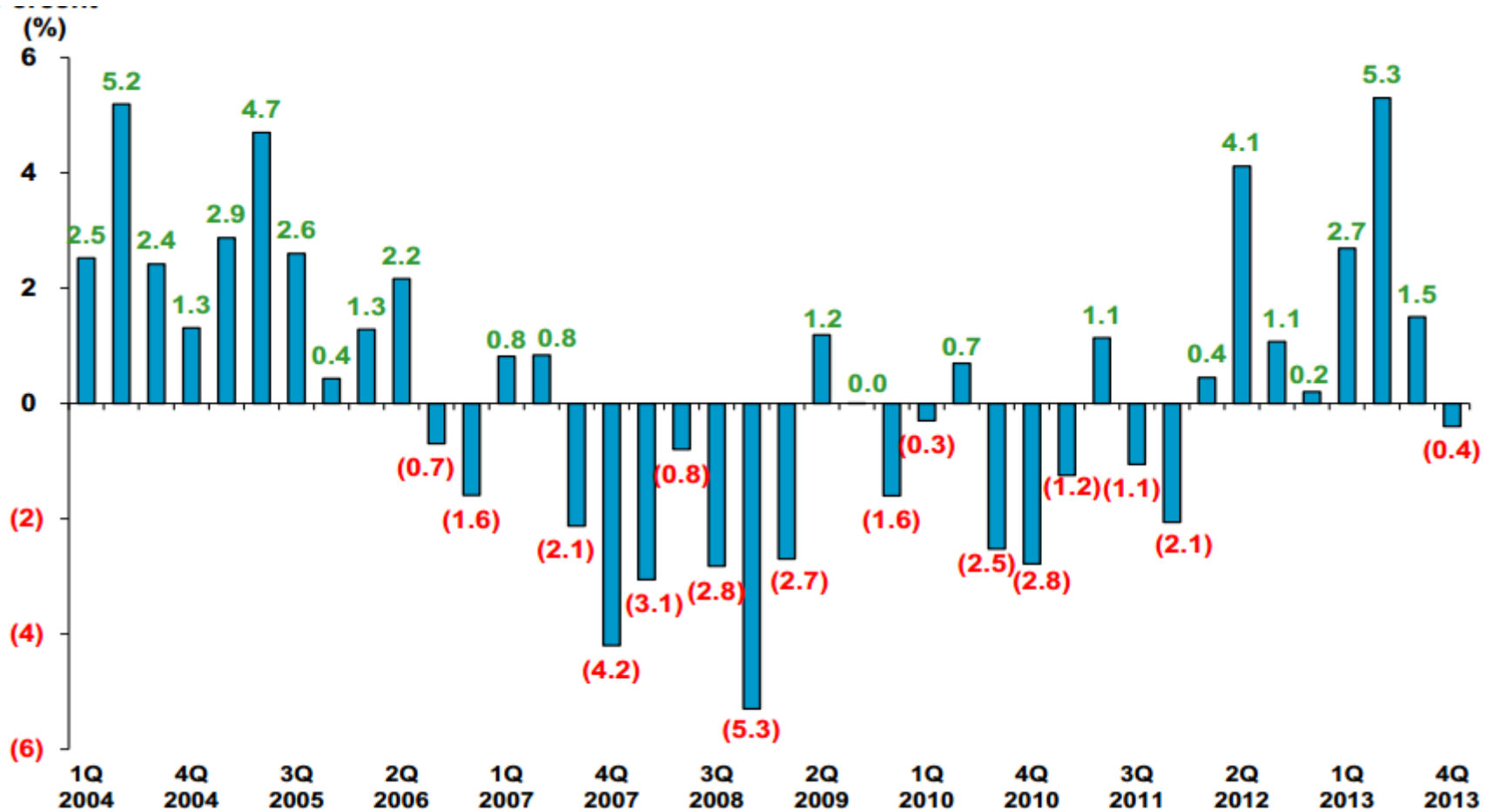
**Fundos de investimento,
hedge funds, fundos de
pensões, seguradoras, etc.**

Tomam estes produtos com expectativas de retornos elevados, e sem uma noção clara dos riscos associados

02.

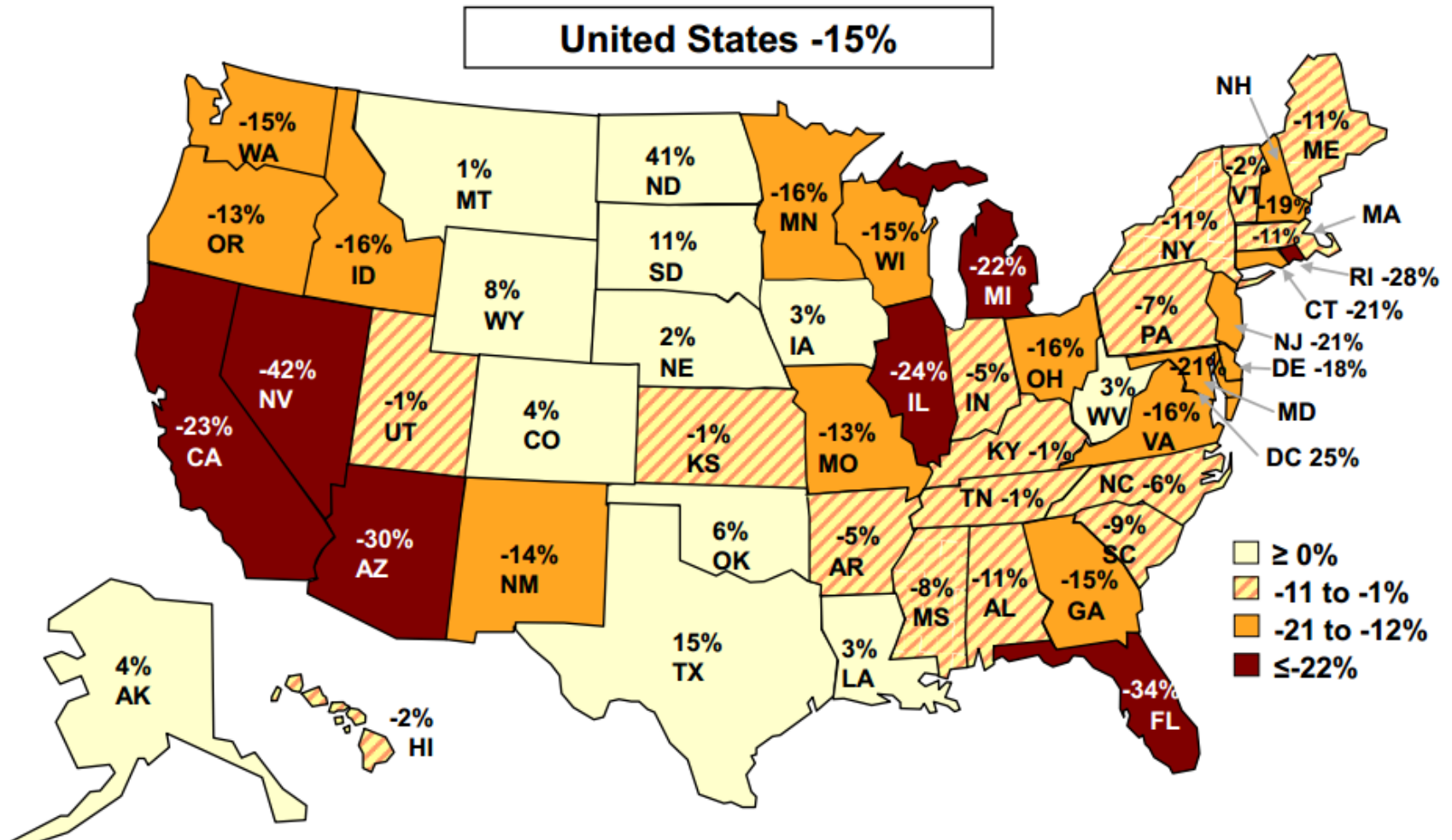
Overview – Mercado Atual

Preço das casas acumulou queda de 15% desde junho/2006



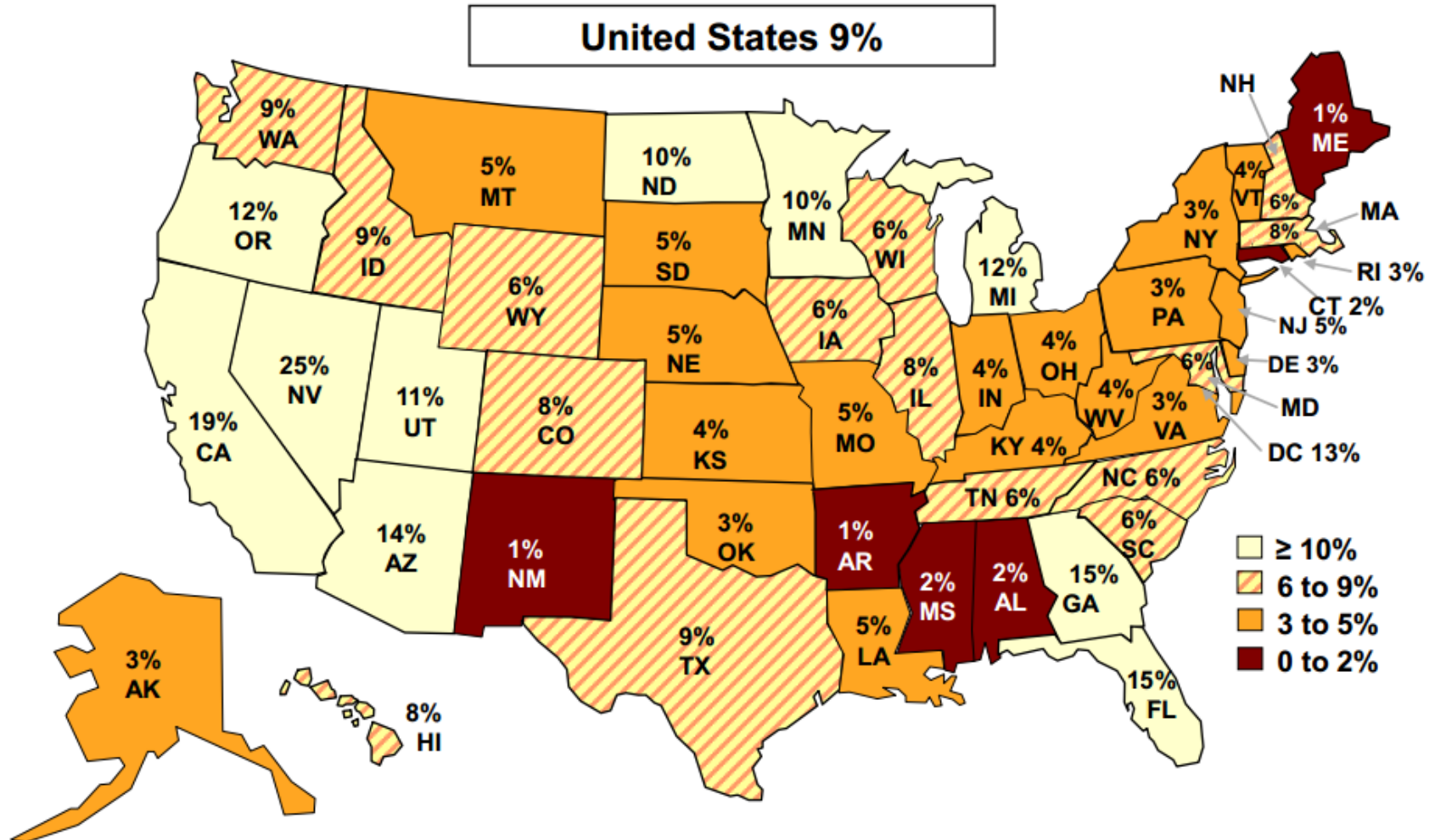
Fonte: Freddie Mac

Desempenho dos Preços por Estado – jun/06 a dez/13



Fonte: Freddie Mac

Desempenho dos Preços por Estado – dez/12 a dez/13



Fonte: Freddie Mac



03.

Oportunidades

ONDE ESTÃO AS OPORTUNIDADES?

- ❖ Expressiva desvalorização do mercado imobiliário nos EUA e a falta de crédito geraram grandes oportunidades para investidores com liquidez.
- ❖ Devido a falta de crédito na economia americana em 2008, houve um aumento na inadimplência em geral.
- ❖ Os imóveis de baixo valor, foram rapidamente tomados pelos bancos como garantias.
- ❖ O desejo dos bancos é por uma venda rápida e, com isso, a queda do valor de venda e alta dinâmica no mercado.

Por que Florida?

- 🌿 Importante destino turístico mundial, com cerca de 94,7 milhões de turistas em 2013¹;
- 🌿 Popular destino para os cidadãos aposentados, chegando a receber 700 novas pessoas por dia em 2011²;
- 🌿 Possui mais de 1.250 campos de golfe³;
- 🌿 Economia diversificada, sendo as principais fontes de renda: turismo, agricultura, óleo & gás e tecnologia*.
- 🌿 Comércio exterior – 43% das exportações dos EUA para as Américas Latina e do Sul saem da Flórida**.

¹<http://media.visitflorida.org>

²<http://quickfacts.census.gov/qfd/states>

³<http://www.stateofflorida.com/Portal/DesktopDefault.aspx?tabid=95>

*http://www.economywatch.com/world_economy/usa/states/florida-economy.html

**<http://www.inboundlogistics.com/cms/article/florida-gateway-to-the-americas/>

IMÓVEIS COM MAIOR POSSIBILIDADE DE VALORIZAÇÃO:

- Imóveis localizados em pontos atrativos para turistas sul-americanos;
- Condomínio de imóveis;
- Imóveis já locados;
- Imóveis com valores menores do que o custo de construção.

MORTGAGE (Financiamento imobiliário)

- 🌿 Investidores privados passaram a ser os principais agentes neste mercado devido à grande dificuldade de acesso ao crédito decorrente das novas regras estabelecidas pelos bancos.
- 🌿 A falta de crédito faz com que muitos compradores tenham de recorrer à financiamentos privados para adquirirem suas residências.
- 🌿 Com isso, o crédito tem sido concedido à taxas mais altas.
- 🌿 Já para os compradores, mesmo com taxas de financiamento maiores, o valor das parcelas do financiamento são, geralmente, muito próximas ao valor pago no mesmo imóvel quando alugado.

LEGISLAÇÃO AMERICANA PÓS CRISE:

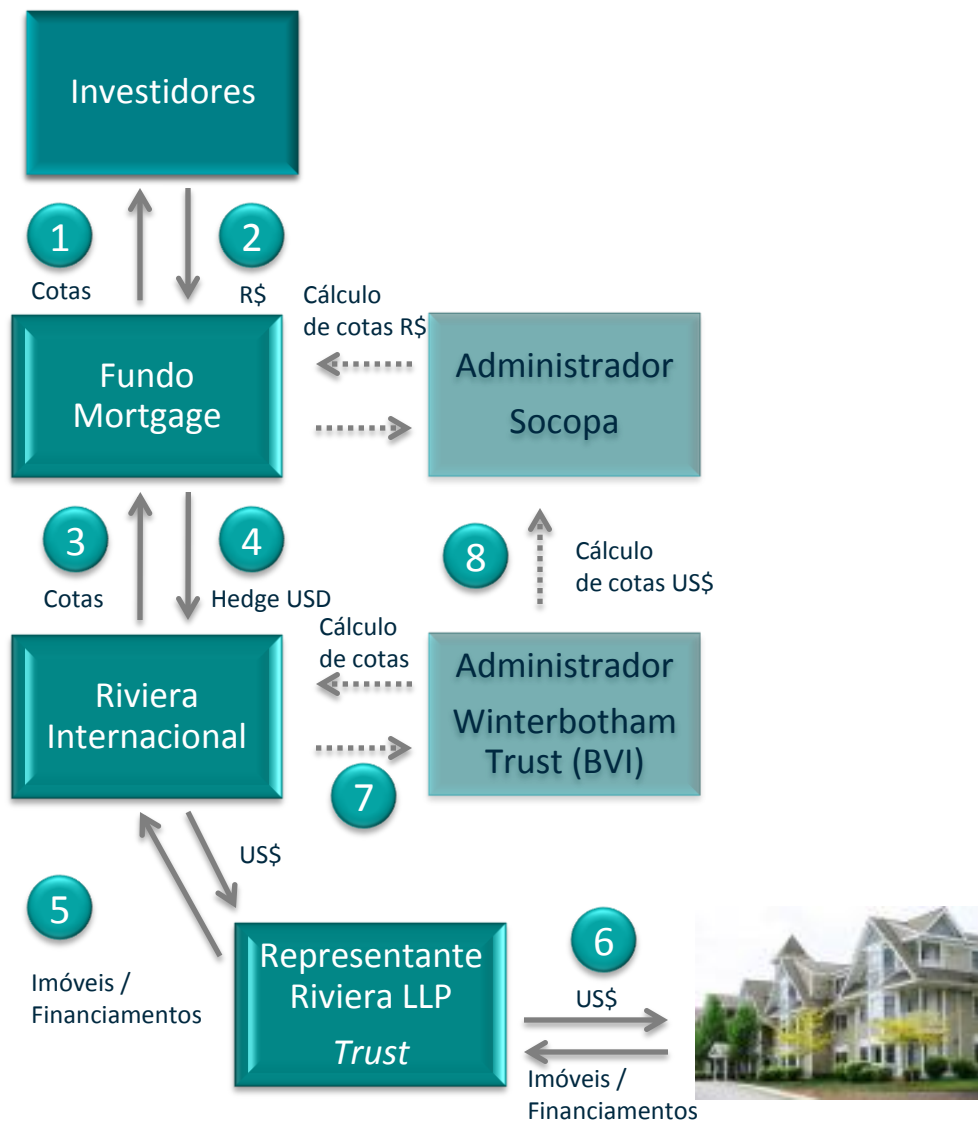
- ❖ Não há burocracia: Os imóveis podem ser tomados de volta com bastante agilidade (respaldo jurídico) em caso de inadimplência;
- ❖ Garantias: Além do próprio imóvel ser usado como garantia, o valor pago até a data da execução da garantia é **recebido integralmente** pelo financiador que poderá colocar o imóvel novamente à venda.

04.

**Como Investir
Neste Mercado?**

- ❖ O Fundo Mortgage é um produto financeiro inovador e foi criado principalmente para aproveitar as oportunidades de investimento no mercado imobiliário norte-americano.

Fluxograma Fundo Mortgage



- ❖ 1. Fundo Mortgage emite cotas que são adquiridas pelos investidores;
- ❖ 2. Investidores “pagam” pelas cotas adquiridas;
- ❖ 3. O Fundo Riviera International emite cotas que são adquiridas pelo Fundo Mortgage;
- ❖ 4. Fundo Mortgage “paga” pelas cotas adquiridas;
- ❖ 5. A Riviera International compra imóveis e financiamentos através de agente americano sediado nos EUA;
- ❖ 6. Os agentes buscam oportunidades para a aquisição de imóveis e financiamentos para a Riviera International;
- ❖ 7. Riviera International encaminha os detalhes de cada contrato para a administradora Winterbotham Trust (Bahamas Company);
- ❖ 8. A Winterbotham encaminha a carteira para a Socopa (administradora do Fundo Mortgage) para o cálculo das cotas.

PROCESSO DE SELEÇÃO DE ATIVOS

- ❖ O Fundo Mortgage tem praticamente toda sua carteira alocada no fundo Riviera Internacional;
- ❖ Para a compra de cotas do fundo Riviera Internacional, é feito o hedge de moeda para evitar exposição à variação cambial;
- ❖ Os ativos escolhidos no fundo Riviera International passam por uma análise de mercado e de crédito com rígidos critérios, conforme legislação americana, para que somente as melhores oportunidades sejam incorporadas à carteira.
- ❖ Valor mínimo de entrada para adquirir um financiamento imobiliário: 20% do valor de **venda do imóvel** (maior garantia);

Como investir no exterior e proteger o patrimônio da volatilidade do câmbio?

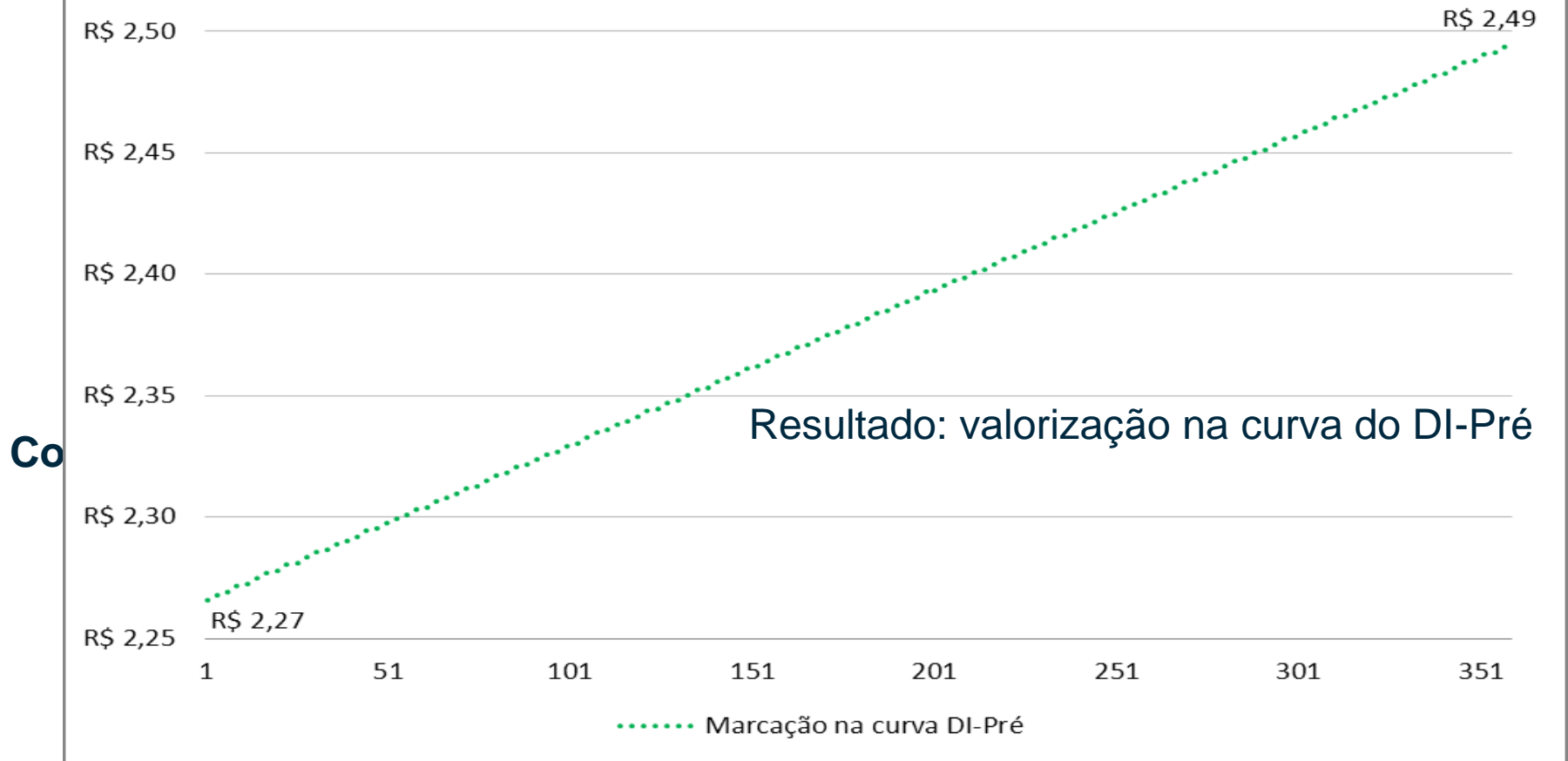
🍇 Hedge para suprimir a volatilidade;

🍇 Ferramentas utilizada para diminuir a volatilidade e garantir a rentabilidade:

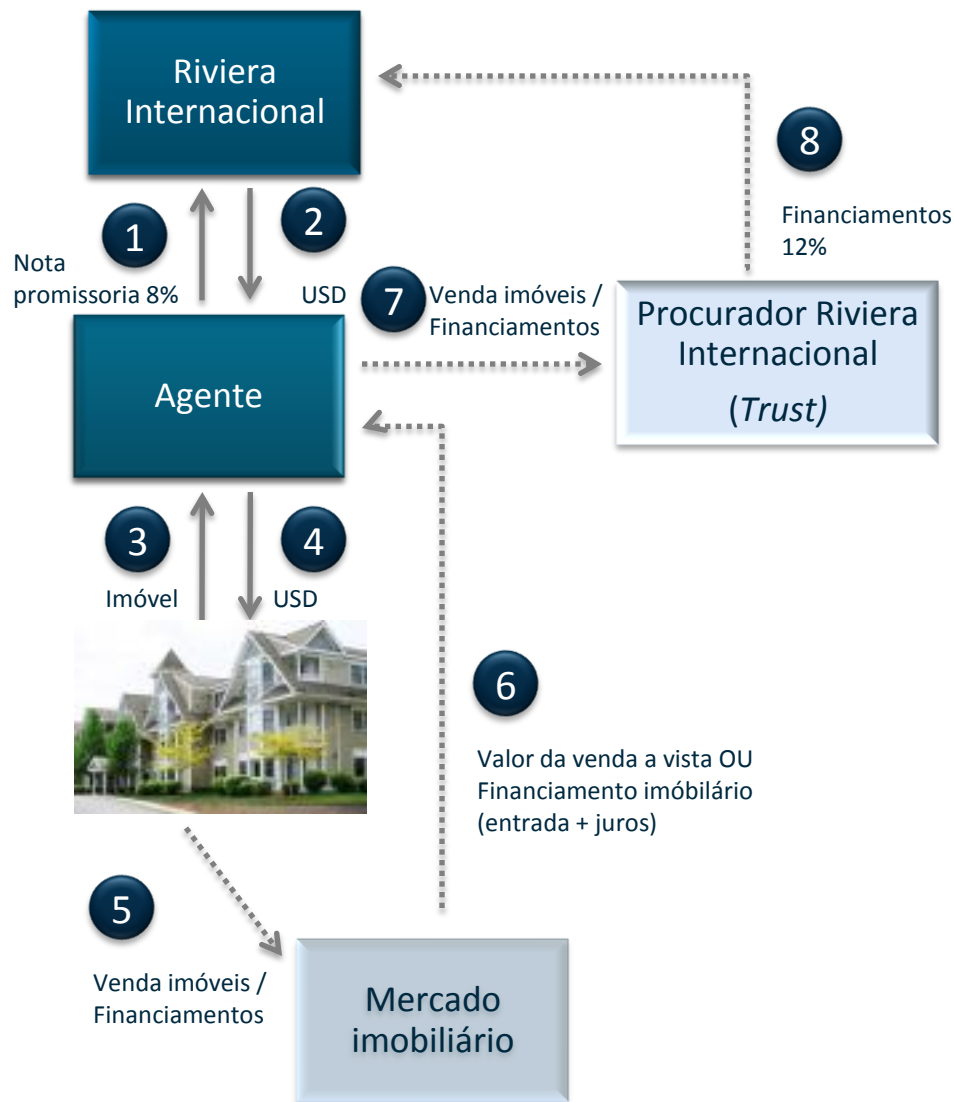
Compra de dólares á vista
+ Venda de dólares futuros.

Recebe DI-Pré

Exemplo Contrato de Dólar

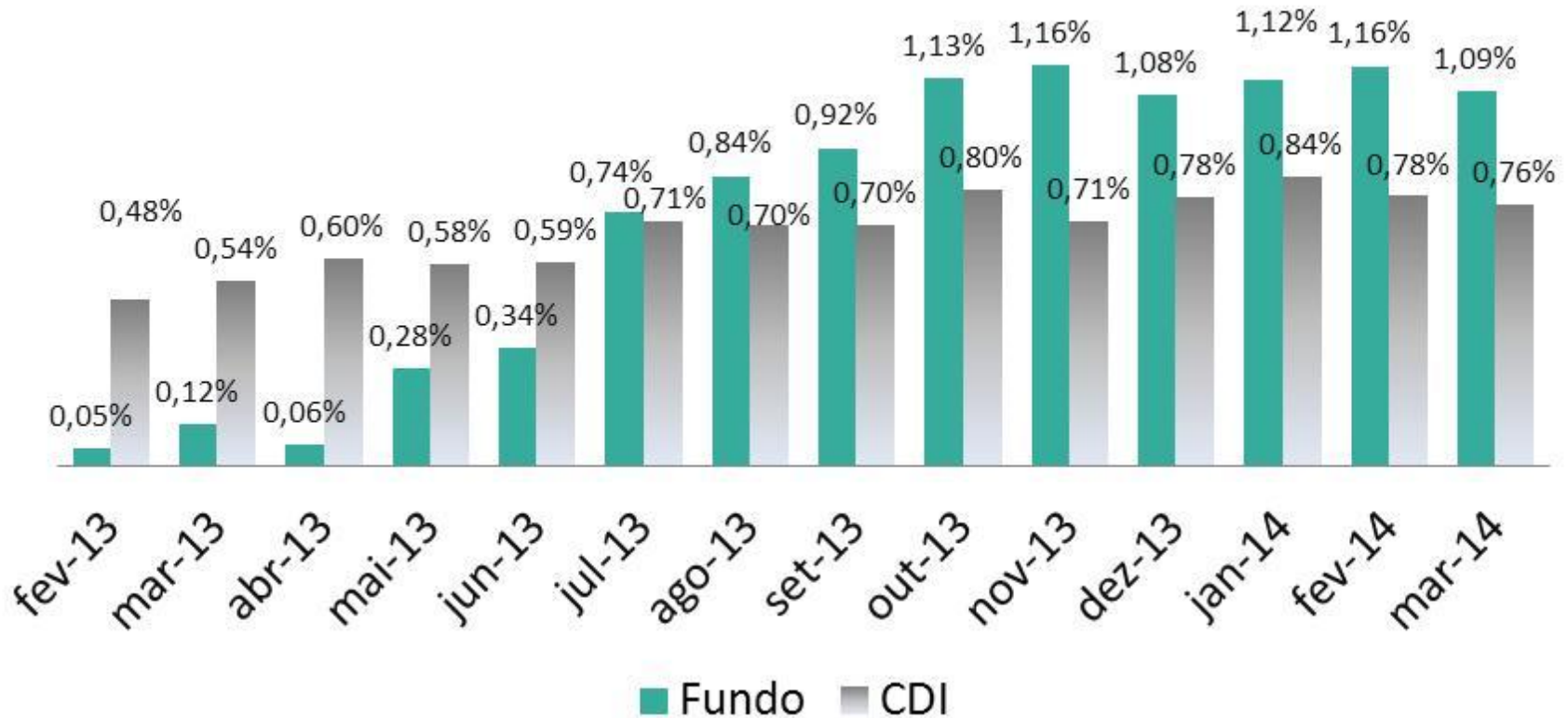


Fluxograma Fundo Riviera International



- 1. Fundo Riviera Internacional compra Nota Promissória com remuneração mínima de 8% a.a.
- 2. Os agentes recebem USD pelas notas promissórias e ficam com liquidez para compra de imóveis.
- 3. Os agentes compram imóveis. São priorizadas as compras de imóveis com valor menor que o de construção;
- 4. Os agentes pagam a vista os imóveis;
- 5. Os imóveis são vendidos a vista pelo valor justo de mercado ou são vendidos através de financiamento;
- 6. O agente recebe o ganho com a venda do imóvel ou o título da dívida do financiamento (*Mortgage*);
- 7. O agente transfere os ganhos e financiamentos imobiliários através de um procurador (*Trust*) americano;
- 8. Através do procurador, é realizado um swap do saldo devedor da nota promissória por um título recebível (financiamento) que remunera no mínimo 12% a.a.

Resultados Históricos Fundo Mortgage



PÚBLICO ALVO

- 🍇 Investidores qualificados;
- 🍇 Investimento mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- 🍇 Não estando sujeito, a limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo.

REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

- 🌿 Periodicidade cotização: Diária
- 🌿 Data de cotização da aplicação: valor da cota do dia
- 🌿 Horário para movimentação: até às 14:00hs
- 🌿 Data de cotização do resgate: valor da cota do 29 dia da solicitação do resgate
- 🌿 Data da liquidação financeira: D+1 da data de valorização da conversão de cotas
- 🌿 Liquidez: 30 dias corridos
- 🌿 Valor mínimo de aplicação inicial: R\$ 1.000.000,00
- 🌿 Valor máximo de aplicação inicial: R\$ 200.000.000,00
- 🌿 Saldo mínimo de permanência: R\$ 1.000.000,00

05.

Exemplos de Ativos

05. Exemplos de Ativos



05. Exemplos de Ativos



05. Exemplos de Ativos



05. Exemplos de Ativos



05. Exemplos de Ativos



05. Exemplos de Ativos



05. Exemplos de Ativos



05. Exemplos de Ativos



OBRIGADO!



ALVARO AUGUSTO DE FREITAS VIDIGAL

guti@socopa.com.br

(11) 3299-2004