

O QUE PLANEJAM OS PRINCIPAIS PLAYERS
DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

OPÇÕES PARA FUNDING

Fundos imobiliários

Carlos Eduardo Peres Ferrari

Negrão Ferrari Advogados | NFA

Apoio:



Correalização:

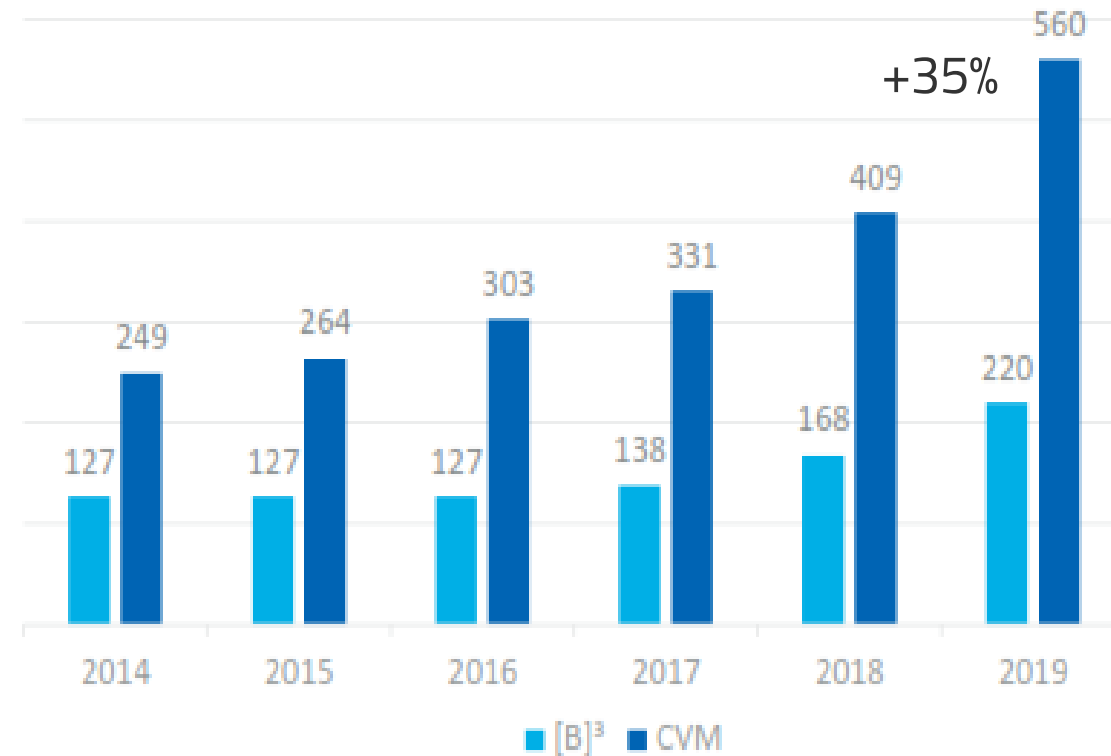
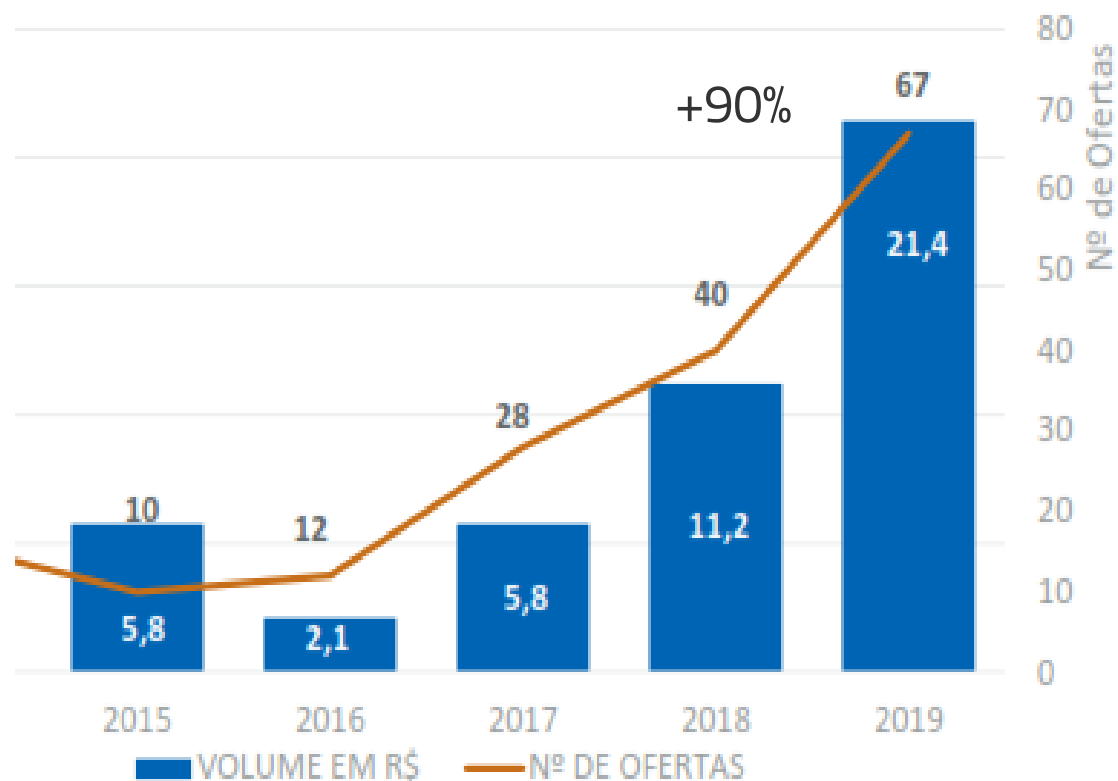


Realização:



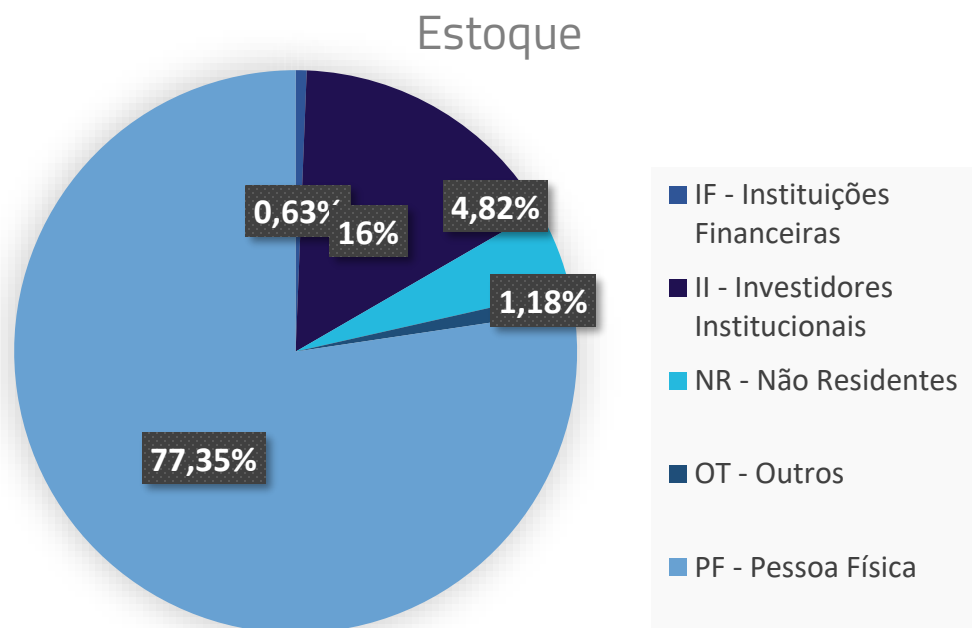
Mercado de Fundos Imobiliários

Evolução de Ofertas Públicas



Mercado de Fundos Imobiliários

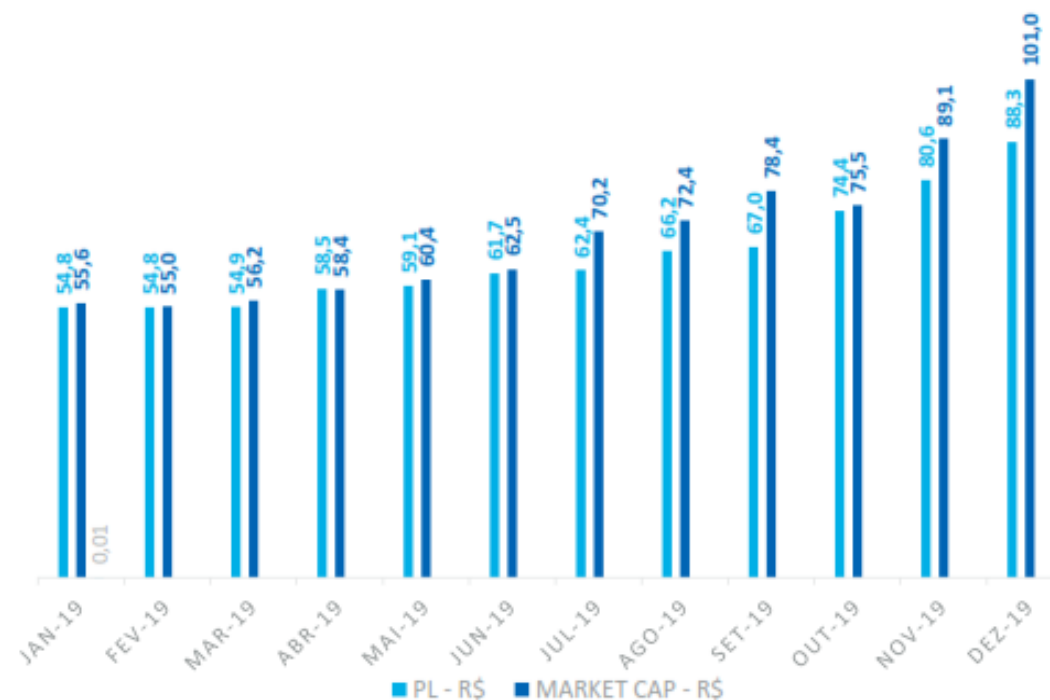
Participação por tipo de investidor



Patrimônio Líquido e Valor de Mercado*

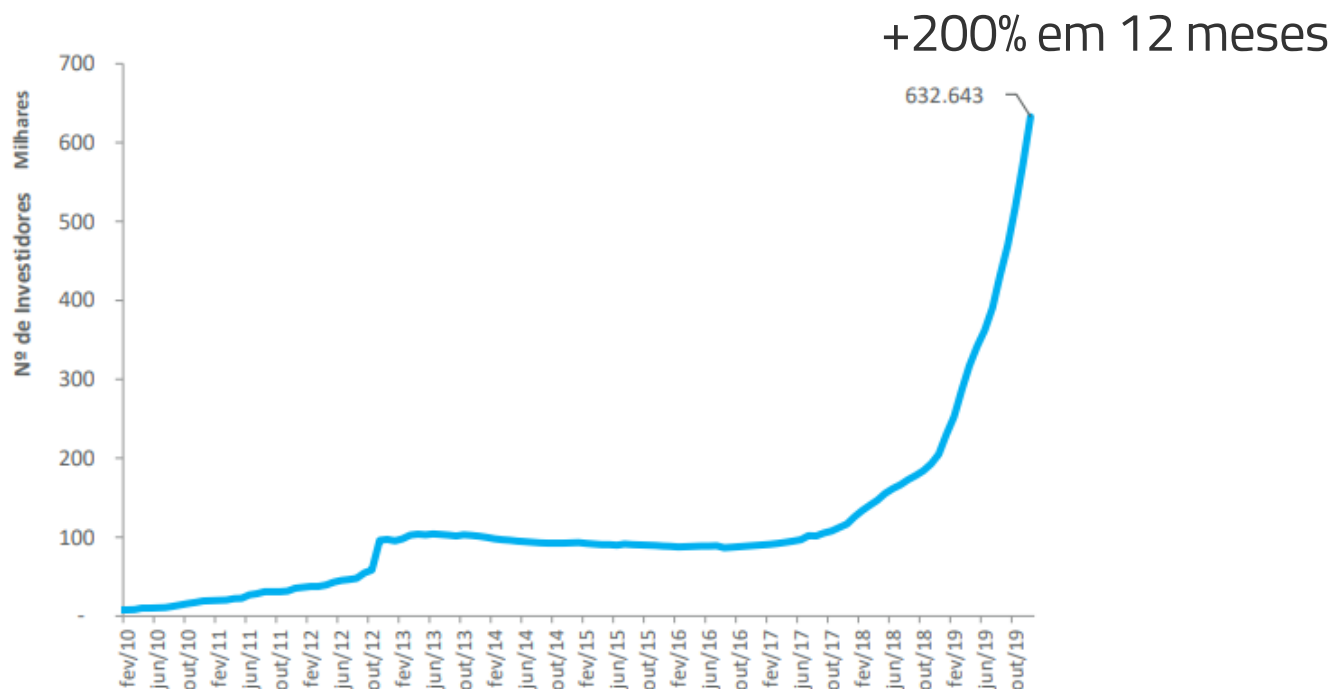
Em (30/12): R\$ 88,29 bilhões

+89%



Mercado de Fundos Imobiliários

Número de Investidores



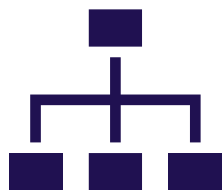
- Veículos imobiliários mais acessíveis e difundidos para investidores individuais
- Novo patamar de liquidez, com a participação de diferentes tipos de investidores
- Ciclo imobiliário de recuperação inicial com potencial de crescimento
- Desbancarização, tecnologia e inovação
- Migração de renda fixa (R\$2.2tri x R\$100bi)

Estruturação de Fundos para o Setor Imobiliário



Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

X



Fundo de Investimento em Participações (FIP)

- FII de Títulos e Valores Mobiliários
- FII de Renda
- FII de Desenvolvimento*

*A mesma estrutura pode ser adaptada para FIP

FII x FIP

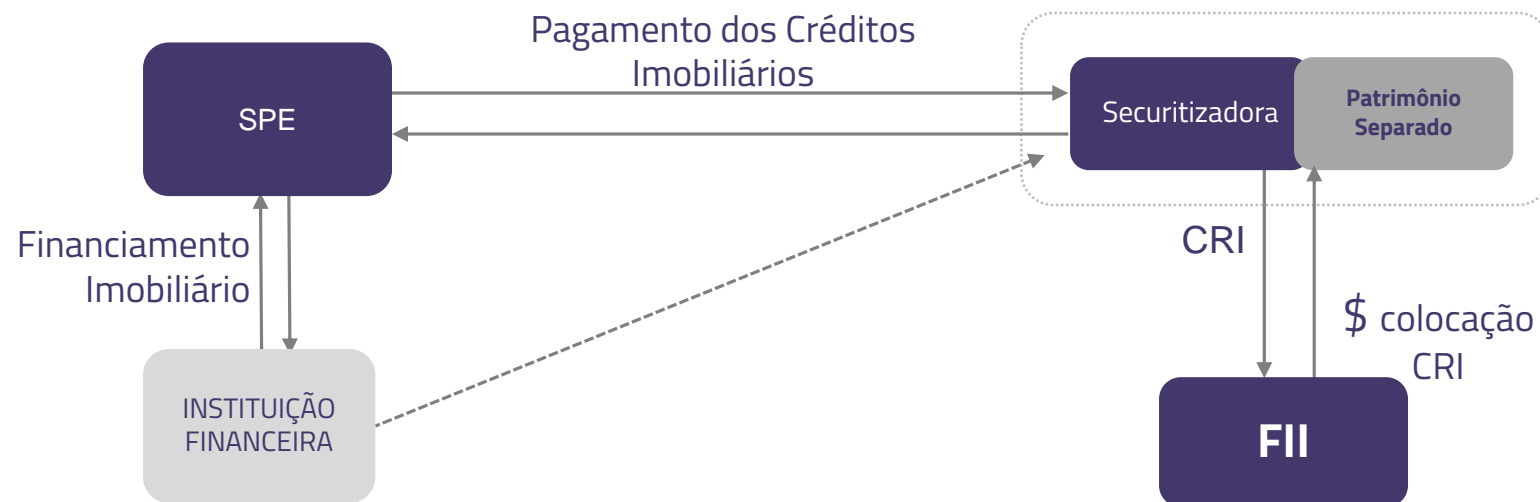
Vantagens de Fundos de Investimento para o Desenvolvimento Imobiliário

- 1 Cotistas não respondem pessoalmente por obrigações relativas aos imóveis
- 2 *Alternativa* de captação de recursos de longo prazo (investidores de varejo)
- 3 Redução de risco, transparência. Governança, controle e gestão profissional
- 4 Aspectos tributários
- 5 Maior perspectiva de retorno
- 6 Alinhamento de interesses e... *custo*

FII x FIP

	FII	FIP
TIPO DE ATIVO ALVO	Investimento direto em Imóveis	Participações societárias
*TIPO DE INVESTIDOR	Pessoas físicas (varejo)	Investidores institucionais, profissionais (fundos)
GARANTIAS	Não pode prestar aval ou onerar imóveis	Pode prestar fiança/aval e fazer empréstimos
*RESPONSABILIDADES DOS COTISTAS	Não responde, conforme previsão legal. Possui obrigação de pagamento das cotas subscritas.	Ausência de previsão legal. Pode ser chamado a realizar novos aportes de capital.
GOVERNANÇA E *INGERÊNCIA	Não exige (e até proíbe) a ingerência sobre o investimento. Vedação legal a operações com conflito de interesses.	Requer alguma ingerência: conselho de supervisão; comitê de investimentos; conselho de administração
*TRIBUTAÇÃO DO COTISTA e FUNDO	Em regra 20% PJ e PF PF isenta (50 cotistas, cotas negociadas e -10% de participação). Fundo isento *sob condições (95% e 25%)	15% PF e PJ Não residente isento (até 40% de participação) Fundo isento *se entidade de investimento
PAGAMENTO DE RENDIMENTOS	Distribuição semestral de 95% do lucro	Possibilidade de diferimento

Estrutura para Desenvolvimento via Securitização



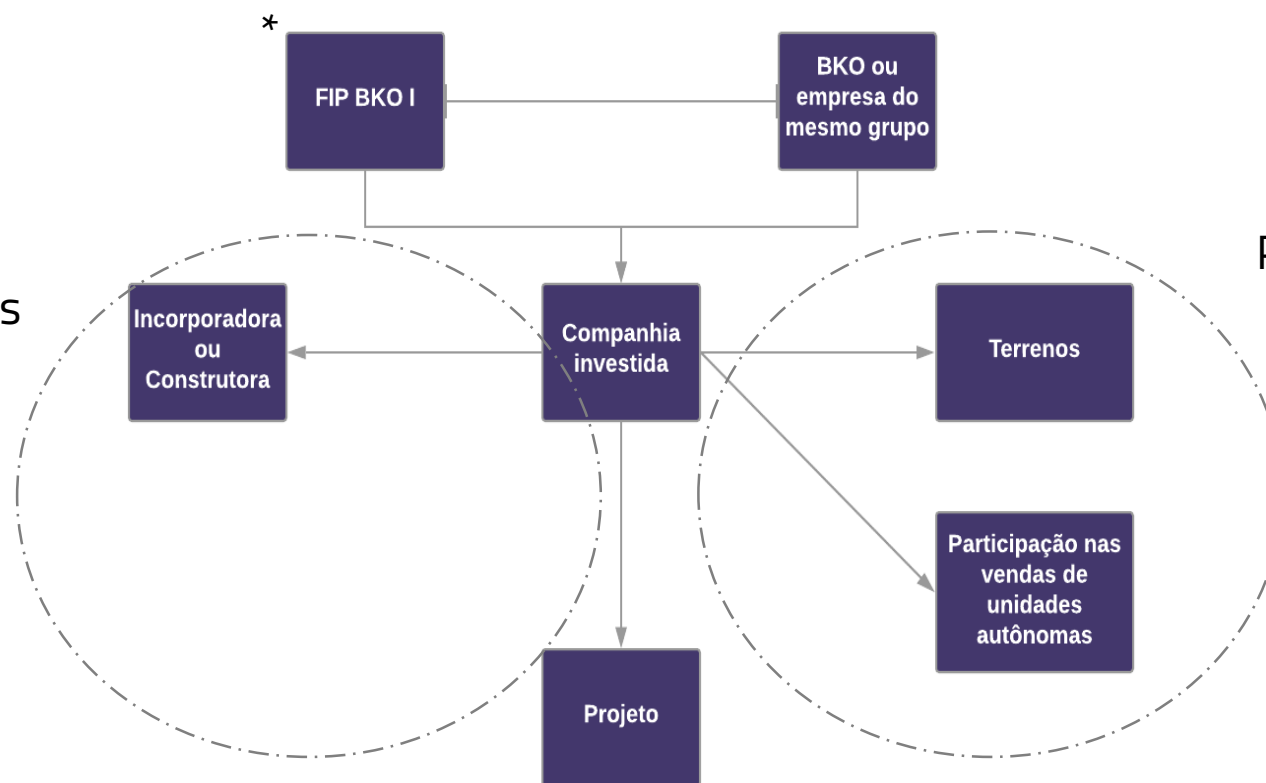
*A estrutura de financiamento pode ser adaptada para aquisição de estoque de unidades pelo FII

Crescimento de 138%. Em 2019 os CRI atingiram o valor recorde de R\$ 21,73 bilhões
Prazo médio 10 e 15 anos representaram 32% do total e acima de 15 anos somaram 8,6%

Estrutura para Desenvolvimento com SPE

1. Investimentos em Incorporações Imobiliárias

2. Investimentos em Permutas Imobiliárias



FIP Multiestratégia
R\$ 50.107 Milhões
Oferta. Maio de 2015

*A mesma estrutura pode ser adaptada para FII



Desafios para o investimento

- Limitação para investimentos com partes relacionadas (incorporador, construtor ou sócio, com mais de 25% das cotas)
- Responsabilidade solidária do administrador pelas obrigações tributárias
- Captação de novos recursos pelo FII (estouro de obra) depende da emissão de cotas e aportes

- Originação e seleção de ativos, *due diligence* e governança
- Riscos do investimento adequados com a carteira do FII
- Determinação de custos e prazos do investimento
- Estruturação comercialmente viável e alinhamento de interesses

Motivadores da Estrutura

- SOLUÇÃO EFICIENTE DE FUNDING PARA INCORPORAÇÃO. Plataforma inovadora, eficiente e segura garante investimentos em incorporação imobiliária.



PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



*O case refere-se à criação de uma nova plataforma financeira imobiliária sob a gestão da BREI, empresa que investirá em empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais desenvolvidos no Brasil. O modelo traz como principais vantagens itens como **sustentabilidade, governança e controle, gerência de processos, alinhamento de interesses e exclusividade, além de maior segurança para o provedor de crédito.***

O QUE PLANEJAM OS PRINCIPAIS PLAYERS
DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Obrigado!

Carlos Eduardo Peres Ferrari
carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

Apoio:



Correalização:



Realização:

