

**CBIC**

Câmara Brasileira da Indústria da Construção

**BRAZILIAN**  
Finance & Real Estate



**ENIC** 2011

83º ENCONTRO NACIONAL DA  
INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

**10,11 E 12 DE AGOSTO  
WTC - SÃO PAULO**



## Financiamento do Mercado Imobiliário - Visão do Investidor

**Letra de Crédito Imobiliário - LCI**

**Estrutura do CRI e sua robustez**

**Características do mercado Brasileiro em relação ao Americano**

**Produtos imobiliários impulsionam o financiamento do mercado imobiliário**

## Financiamento do Mercado Imobiliário - Visão do Investidor

**Letra de Crédito Imobiliário - LCI**

Estrutura do CRI e sua robustez

Características do mercado Brasileiro em relação ao Americano

Produtos imobiliários impulsionam o financiamento do mercado imobiliário

Letra de Crédito Imobiliário (LCI) é uma opção diferenciada de investimento de renda fixa com grandes vantagens ao investidor.

Brazilian Mortgages é a maior Companhia Hipotecária em atuação no Brasil financiando desde a construção de empreendimento residencial até aquisição de imóvel residencial.

Como Instituição Financeira, a Brazilian Mortgages está sob supervisão do Banco Central do Brasil e pode emitir Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

As LCIs são títulos de crédito, nominativos, de emissão da Brazilian Mortgages que têm como lastro financiamentos imobiliários, garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária.

As LCIs têm benefício fiscal para investidores pessoa física, e mostram uma demanda crescente

### Características dos Lastros (Jun/11):

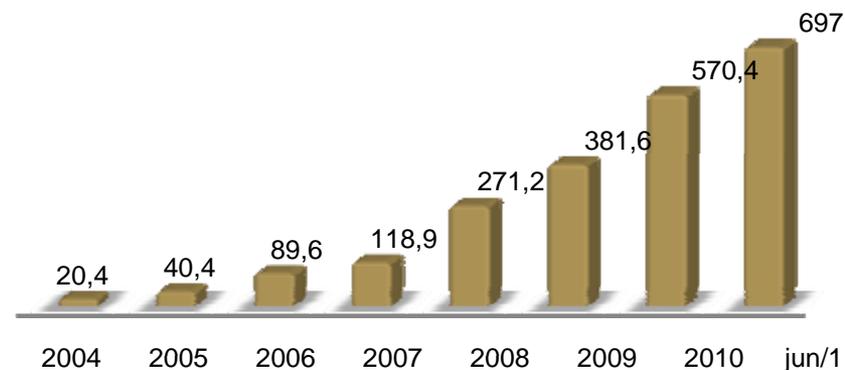
Carteira de Crédito	Volume	% Garantia (garantia real / financiamento)
Pessoa Física	R\$ 283 milhões	220%
Pessoa Jurídica	R\$ 528 milhões	338%

### Rentabilidade:

Exemplo: LCI com remuneração de 90% do CDI e seu equivalente em Título de RF

Prazo	LCI	Título - RF
6 meses (IR de 22,5%)	90% do CDI	116% do CDI
12 meses (IR de 20,0%)	90% do CDI	112,5% do CDI
24 meses (IR de 15,0%)	90% do CDI	106% do CDI

### LCIs emitidas pela Brazilian Mortgages (R\$MM)



Seu desenvolvimento é uma importante fonte de recursos para o setor financeiro imobiliário

# Financiamento do Mercado Imobiliário - Visão do Investidor

Letra de Crédito Imobiliário - LCI

**Estrutura do CRI e sua robustez**

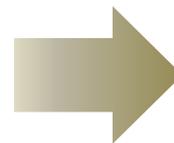
Características do mercado Brasileiro em relação ao Americano

Produtos imobiliários impulsionam o financiamento do mercado imobiliário

aparato legal para securitização está consolidado

Maiores avanços com a introdução dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

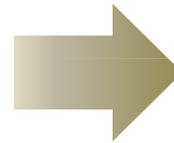
- ▶ “Sistema Financeiro Imobiliário” (SFI)
  - Estrutura que permite ao mercado de capitais participar no financiamento do setor imobiliário
  - Principais inovações:
    - ✓ Companhias Securitizadoras
    - ✓ CRIs
    - ✓ Regime Fiduciário
    - ✓ Melhoria do crédito
- ▶ Alienação Fiduciária
  - Garantia ao credor fiduciário
  - Processo de retomada rápido, reduzindo custos
- ▶ Benefício fiscal para pessoas físicas



Securitização

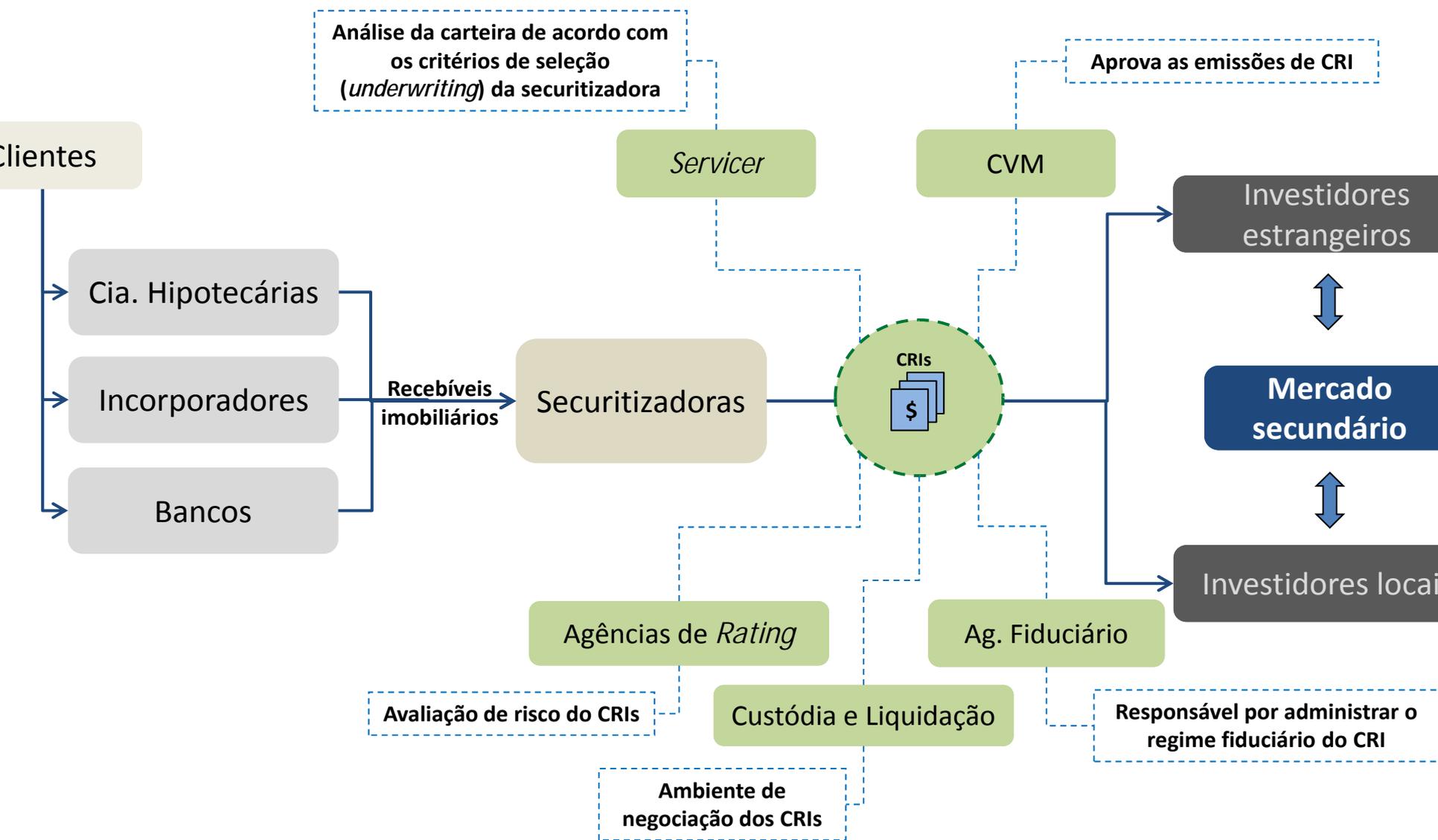


Maior proteção  
ao credor



Incentivo Fiscal

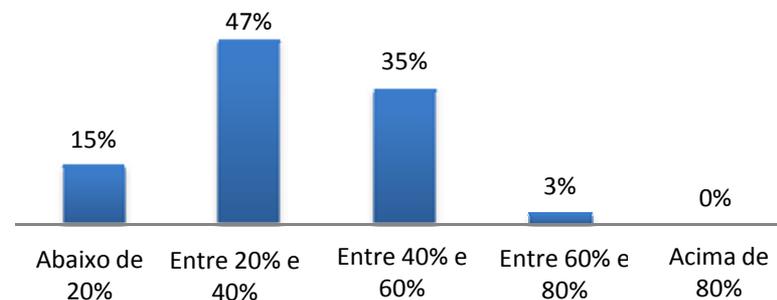
CRIs tem uma estrutura segura com mecanismos para proteger os recursos dos investidores



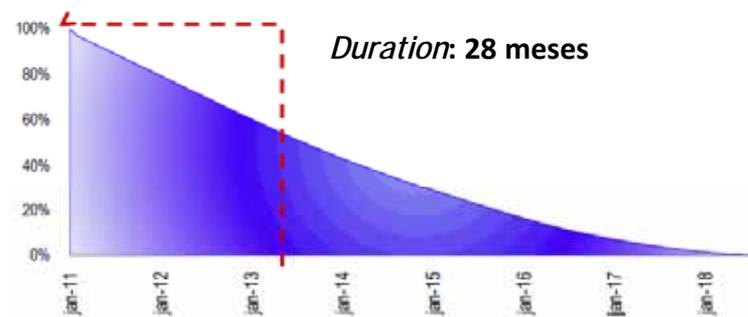
## RI da CEF: Primeiro CRI residencial distribuído em rede de agências bancárias

<b>Série Senior:</b>	R\$ 232.766.000,00
<b>U.</b>	R\$ 1.000,00
<b>Investimento mínimo:</b>	R\$ 10.000,00
<b>upom:</b>	10,00% a.a.
<b>ndexador:</b>	TR
<b>encimento:</b>	11/10/2018
<b>ating:</b>	AAA (bra) atribuído pela Fitch Ratings
<b>de contratos lastro:</b>	4.300
<b>garantias:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Regime Fiduciário</li> <li>✓ Serie Junior (10%)</li> <li>✓ Alienação Fiduciária</li> <li>✓ Fundo de Reserva</li> </ul>

### LTV da Carteira



### Evolução do Saldo Devedor



úncio de página inteira publicado em Jornal descrevendo o CRI da Caixa



Classificação dos Subscritores	#	Volume (R\$)
Pessoas Físicas	1.570	107.996.711,74
FII's	3	13.999.037,29
Investidor Institucional	102	118.821.626,91
<b>Total</b>	<b>1.675</b>	<b>240.817.375,94</b>

## Financiamento do Mercado Imobiliário - Visão do Investidor

Letra de Crédito Imobiliário - LCI

Estrutura do CRI e sua robustez

**Características do mercado Brasileiro em relação ao Americano**

Produtos imobiliários impulsionam o financiamento do mercado imobiliário

Brasil: Crescimento de forma sustentável, embasado em pontos importantes

Características do mercado imobiliário brasileiro irá atrair investidores:

	Estados Unidos	Brasil
<b>Desenvolvimento</b>	Setor Público	Setor Privado
<b>Loan to Value</b>	100% chegando até 120%	De 70-80%, média de aprox 60%
<b>Comprovação de renda</b>	Necessária, mas na prática não era verificada	Necessária e verificada
<b>Comprometimento de renda</b>	Até 30% da renda (para juros)	Até 30% da renda bruta
<b>Tranches</b>	Senior, Junior e subclasses sintéticas (CRIs Seniores lastreados em CRIs Seniores)	Senior e Junior
<b>Rating</b>	Igual para Senior e Seniores sintéticos	Senior
<b>Demanda do tomador</b>	Alavancagem financeira	Acesso à casa própria
<b>Garantia Final</b>	Empresas ligadas ao Setor Público	Lastro imobiliário / Alienação fiduciária

## Financiamento do Mercado Imobiliário - Visão do Investidor

Letra de Crédito Imobiliário - LCI

Estrutura do CRI e sua robustez

Características do mercado Brasileiro em relação ao Americano

**Produtos imobiliários impulsionam o financiamento do mercado imobiliário**

Além dos CRIs, Fundos de Investimento Imobiliário (FII) tem ganhado destaque

Legislação – CVM nº 472 (Fundo de FII e Fundo de CRIs)

Questão Fiscal Lei 12.024/09

Liquidez: transformando ativos ilíquidos em valores mobiliários

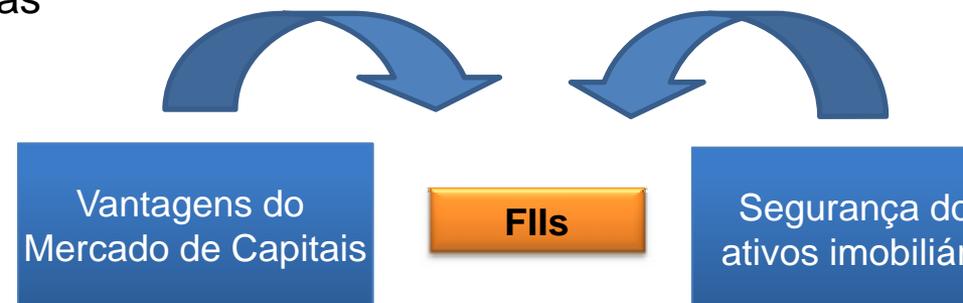
Segurança para ativos: estrutura fiduciária administrada por instituição financeira

Eficiência fiscal: FII não paga PIS/COFINS, CSLL e IR

Incentivo Fiscal: isenção de IR para pessoas físicas aplicando em cotas de FII

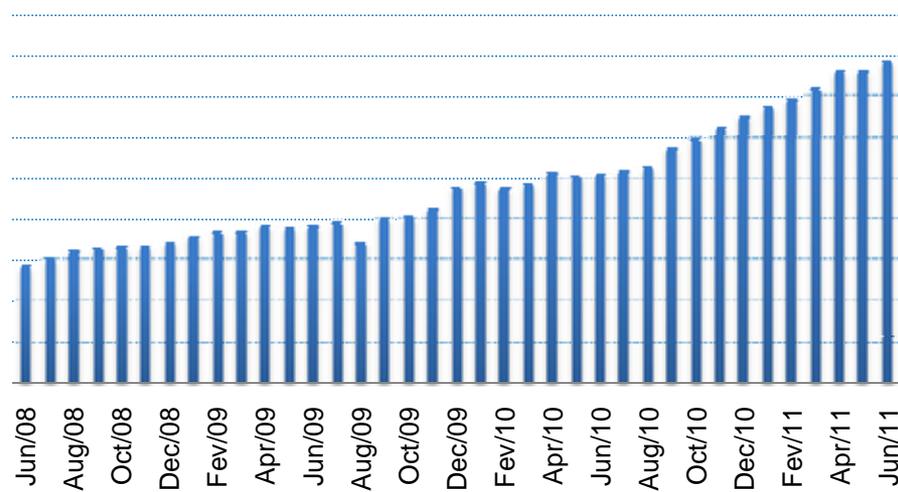
Estrutura interessante para segregação de ativos familiares e empresariais, colocando-os em veículos fiduciários

Indústria de FII no Brasil:  
R\$ 15,7 bilhões (total de ativos),  
composto por 119 FIIs

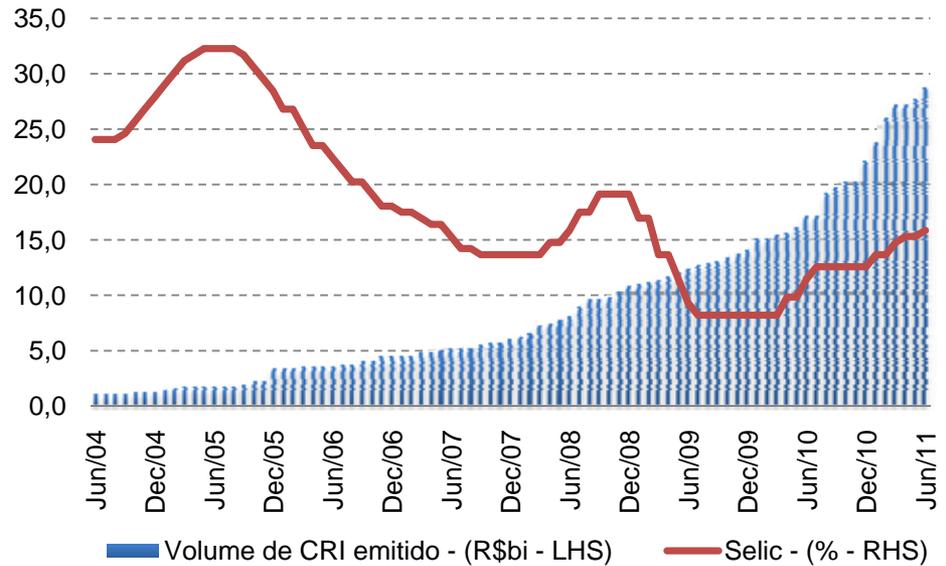


Volume de FII e CRIs emitidos cresce em larga escala

### FIs - Evolução de Total de Ativos (R\$ bi)



### CRI - Evolução de Emissões



As emissões de CRIs são a opção imediata para sustentar o crescimento do mercado imobiliário

Emissões de CRIs injetam recursos novos para financiamento do mercado imobiliário



Culturalmente investidor local tem grande apetite por aplicação em imóveis

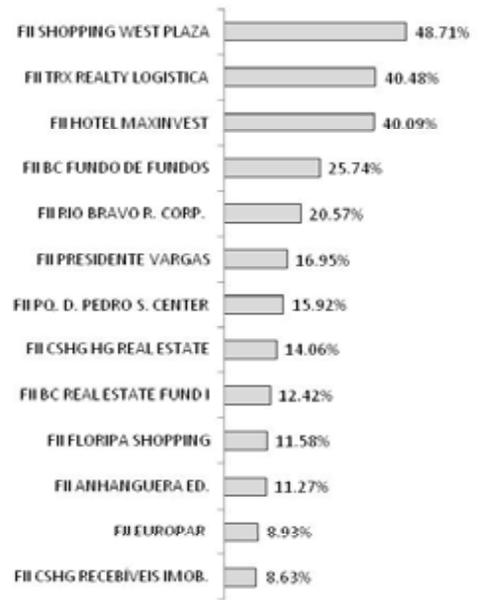


**Vantagens dos FIIs de CRIs:**  
 Atende apetite e conservadorismo do investidor  
 Dá liquidez aos CRIs;  
 Reduz o investimento mínimo de R\$300mil para R\$1mil;  
 Benefício Fiscal para PF\*



**Mercado Secundário Crescente**

**Liquidez**  
(cotas negociadas 12M/cotas emitidas)



**Ranking Rentabilidade Acumulada (12 meses)\***  
FII's Administrados pela Brazilian Mortgages / Ourinvest

FII HOSPITAL DA CRIANÇA	26.15%
FII HOSP N. S. LOURDES	18.78%
FII ALMIRANTE BARROSO	18.66%
FII HOTEL MAXINVEST	16.75%
FII TORRE ALMIRANTE	15.49%
FII TORRE NORTE	12.79%
FII ANHANGUERA ED.	11.45%
FII FLORIPA SHOPPING	10.56%
FII BC FUNDO DE FUNDOS	10.40%
FII PQ. D. PEDRO S. CENTER	10.10%
CDI	10.01%
FII SHOPPING WEST PLAZA	10.00%
FII CAMPUS FARIA LIMA	9.77%
FII MAX RETAIL	9.32%
FII BC REAL ESTATE FUND I**	3.00%

\*Soma dos Rendimento s/ Valor de Face (Jul/10 a Jun/11)

\*\* Fundos com menos de 1 ano de operação no Varejo

\* O FII deve ter mais de 50 cotistas e o investidor individualmente não pode ter mais de 10% do PL do FII

# Obrigado!

