



FUNDING IMOBILIÁRIO

*As novas alternativas para o
setor imobiliário*

Fernanda Amaral

13/06/2019

Formas de financiamento imobiliário (dívida)

Financiamentos bancários tradicionais:

- Plano Empresário

Financiamento via mercado de capitais:

- Securitização de recebíveis imobiliários

Fundos de Investimento Imobiliário

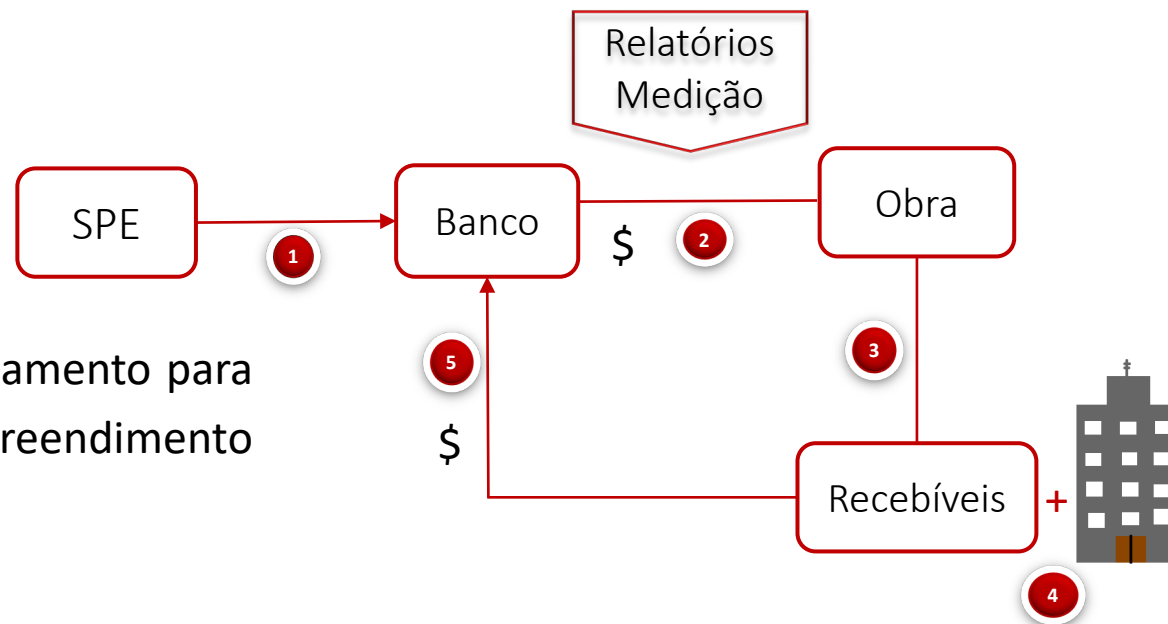
Tipos de Fundos:

- FIIs de Imóveis de Renda
- FIIs de Desenvolvimento / Incorporação
- FIIs de Títulos Imobiliários

Financiamentos Pessoa Jurídica – Financiamento à Construção

Plano Empresário

- Financiamento à produção
 - Utilização de recursos de poupança
 - Custo médio de mercado: TR + 8,5% a.a. / 10% a.a.
 - Garantias usuais - Hipoteca do terreno e benfeitorias, fiança dos sócios e cessão fiduciária dos recebíveis
 - Liberação de recursos só pode ocorrer depois da constituição das garantias (registro)
- Prazo usual: 24 meses de liberação (fase de obras) + 06 meses de carência
 - Forma de liquidação: repasse e recursos próprios
 - % média de financiamento concedido: até 80% do custo de construção (não abrange terreno)
 - Gatilho praticado para a liberação da primeira parcela: 15% de obras executadas e 30% de vendas das unidades



1 – Incorporadora obtém junto à Instituição Financeira financiamento para a construção/desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário.

2 – Os recursos são liberados contra a apresentação de relatórios de medição e direcionados à Obra. Constituição de patrimônio de afetação.

3 – As unidades são comercializadas pela SPE.

4 – O empreendimento imobiliário é hipotecado ao Banco.

5 – A carteira de recebíveis decorrentes da comercialização das unidades é cedida fiduciariamente ao Banco como garantia de pagamento do financiamento.

Financiamento via mercado de capitais

Securitização Imobiliária e Certificados de Recebíveis Imobiliários



FIIs de Imóveis de Renda - Características

Ativos-Alvo: empreendimentos imobiliários, em sua maioria já concluídos, que geram renda ao investidor por meio de fluxo de aluguéis:

- Lajes Corporativas
- Centros de Distribuição / Logística
- Plantas Industriais
- Shopping Centers
- Agências Bancárias
- Hotéis, etc.

Rentabilidade: basicamente decorrente dos aluguéis auferidos pelo ativo.

Estes FIIs tipicamente procuram estabelecer contratos de locação de longo prazo, reajustados anualmente por índices de inflação com inquilinos de boa qualidade de crédito.

FIIs de Renda representam aproximadamente 72% dos FIIIs do mercado

FIs de Incorporação e Desenvolvimento Imobiliário

Ativos-Alvo: projetos em desenvolvimento, através da participação na incorporação de empreendimentos imobiliários ou da aquisição de Sociedades de Propósito Específico (SPEs) com este objetivo

Rentabilidade: basicamente decorrente da venda ou locação do empreendimento:

- Venda de unidades na planta (principalmente residencial), com ganho de capital entre valor da venda e custo de construção
- Construção de empreendimentos comerciais para locação e venda, com objetivo principal de ganho de capital entre o valor da venda e o custo de construção
- Construção de empreendimentos comerciais para locação desde o início da construção, mediante renda garantida durante o período de desenvolvimento do projeto, e até mesmo após a sua conclusão (tipicamente até 01 ano após habite-se)

FIs de Desenvolvimento representam aproximadamente 3% dos FIs do mercado

Ativos-Alvo: títulos com lastro imobiliário, como:

- Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)
- Letras de Crédito Imobiliário (LCIs)
- Letras Hipotecárias (LHs)
- Cotas de FIIs (Fundos de Fundos)
- Ações de empresas do setor imobiliário

Rentabilidade: decorrente das receitas auferidas pelos títulos, como juros e atualização dos instrumentos de crédito (CRIs, LHs e LCIs) distribuição de rendimentos das cotas de FIIs e ações, assim como eventuais ganhos decorrentes da venda destes títulos.

FIIs de Títulos Imobiliários representam aproximadamente 25% dos FIIs do mercado



Obrigada!

Fernanda Amaral

+55 (11) 3141-9130

fernandaamaral@felsberg.com.br

Av. Cidade Jardim, 803, 5º andar, Itaim Bibi
São Paulo – SP, Brasil, CEP 01453 000

FELSBERG
ADVOGADOS