

RB CAPITAL

**Soluções de Financiamento e Investimento para
Projetos Imobiliários Residenciais**

I. A Conjuntura Econômica

II. Soluções Imobiliárias Residenciais

III. Atuação RB Capital no Setor Imobiliário

Década de 90

- **Instabilidade monetária:** hiperinflação;
- **Altas taxas de juros**, atreladas a graves problemas fiscais;
- **Mercado de Capitais pouco desenvolvido;**
- **Legislação desfavorável** ao desenvolvimento do mercado de crédito imobiliário;
 - Ferramentas legais inapropriadas para garantir a eficiência das transações imobiliárias;
- **Governo** aparece como **principal fomentador** do setor imobiliário, através de entidades públicas como a CEF, o BNDES e o Banco do Brasil;
- Investidores **pouco sofisticados;**
- **Incorporadores** pouco capitalizados.

2005: Início do ciclo virtuoso da Economia Brasileira

- **Estabilidade monetária:** inflação sob controle;
- Taxa de juros em **baixas históricas;**
- **Desenvolvimento do mercado de capitais;**
- Medidas do Governo para tornar a **legislação favorável** ao desenvolvimento do setor imobiliário;
- **Alongamento dos prazos dos contratos em geral**, essencial para viabilizar o financiamento no setor imobiliário;
- **Participação crescente do setor privado** no financiamento imobiliário, historicamente ausente no setor;
- **Sofisticação** dos investidores;
- Mais de **uma década de superávit fiscal;**
- **Incorporadores** mais capitalizados (IPO e debentures).

Os bons fundamentos macroeconômicos, combinados com uma legislação favorável e a consequente sofisticação dos investidores, corroboram para um **ambiente favorável** ao desenvolvimento do **mercado de crédito imobiliário**.

Conjuntura Econômica

Uma Economia Pouco Alavancada...

▶ Juros baixos e estabilidade

macroeconômica devem incentivar a **expansão do crédito**, especialmente para o setor imobiliário:

- Alongamento dos Contratos

▶ Esforços do Governo Federal para

diminuir **déficit habitacional** estimado em 7 milhões de unidades e garantir os fundos necessários para o **desenvolvimento imobiliário comercial** e da **infraestrutura** no País:

- Por regulação, **65% das captações em poupança** devem ser alocadas para o crédito habitacional
- Incentivos para utilização de **fontes alternativas de recursos para o setor**, por meio de instrumentos do mercado de capitais (CRI e FII)

- ▶ Uma população **crecente, envelhecendo** e **com maior renda** suporta a substancial e crescente demanda por imóveis residenciais e comerciais atualmente no Brasil.

▶ Fundamentos Macroeconômicos Saudáveis Suportando um Crescimento Sustentado do Mercado Imobiliário Brasileiro:

Total de Crédito (%PIB)



Fonte: BCB

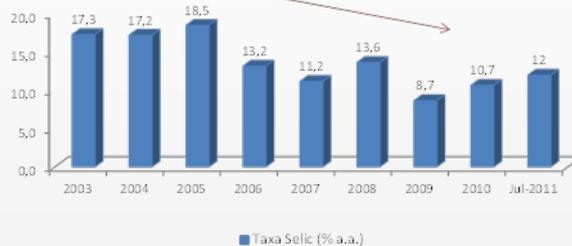
Crédito Habitacional (%PIB)



Fonte: BCB

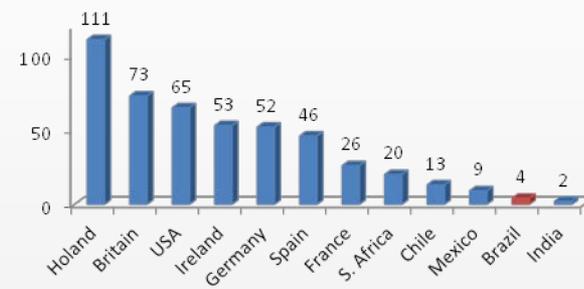
Projeção: ABECEIP

Taxas de Juros em Baixas Históricas



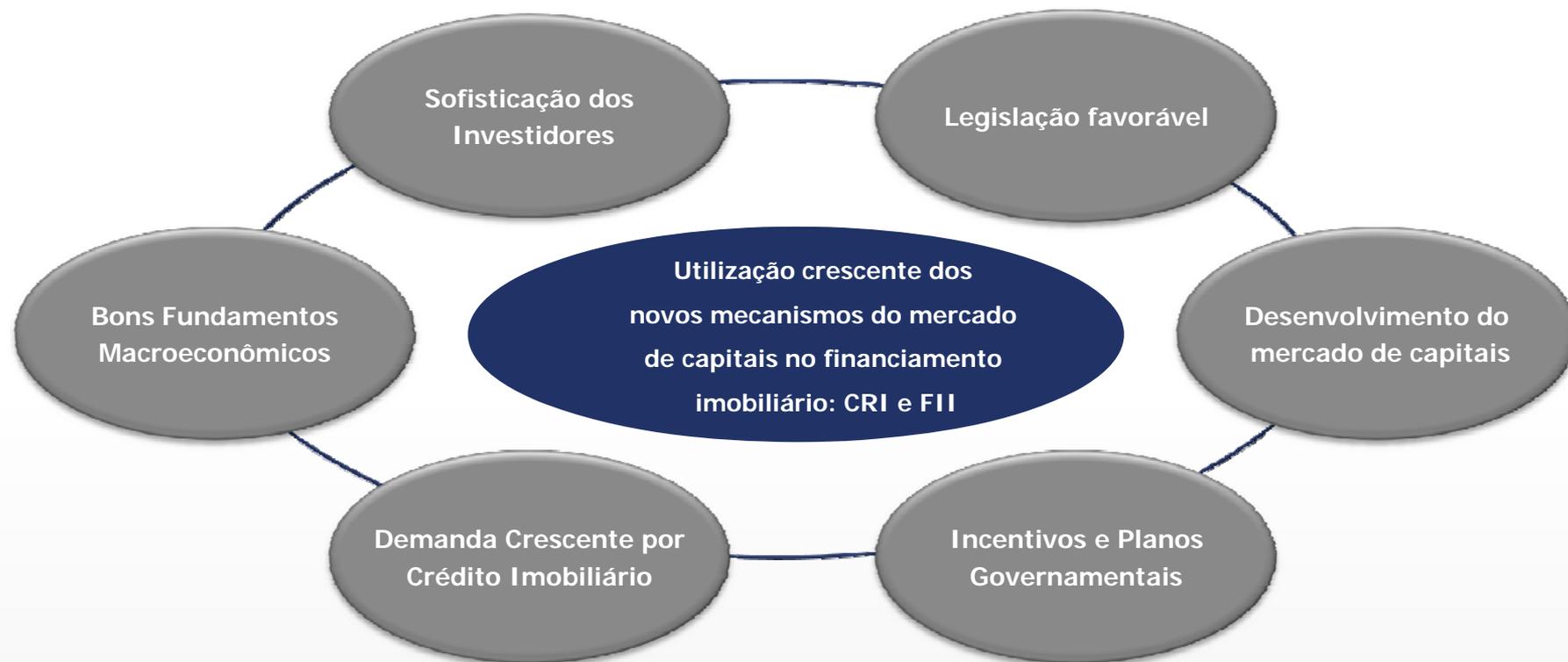
Fonte: BCB

Crédito Habitacional (%PIB)



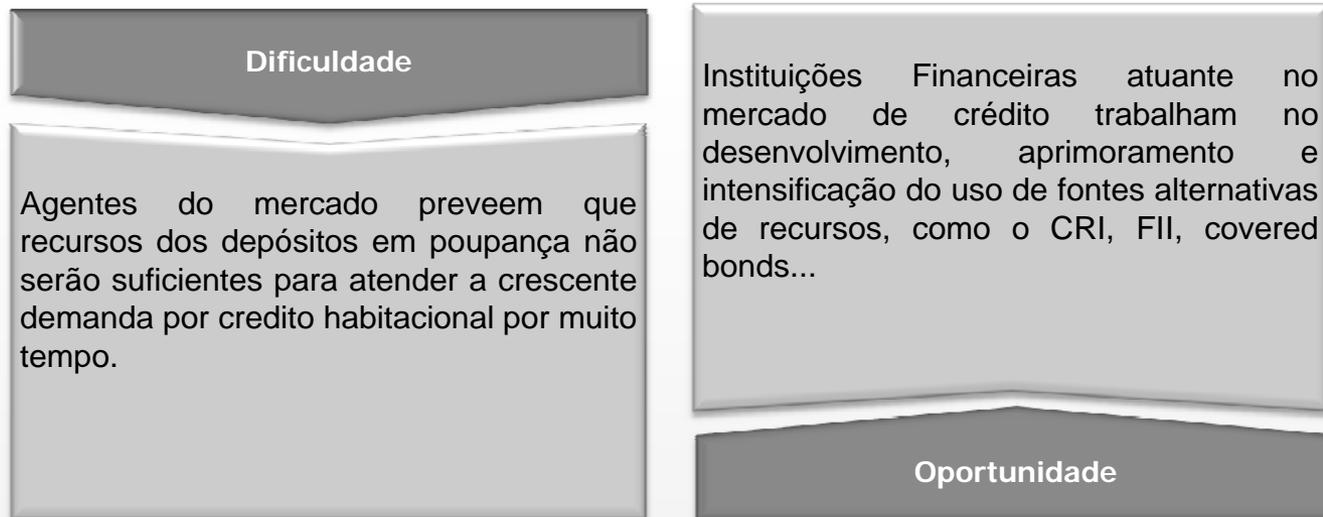
Fonte: OECD

- ▶ Principais fatores que têm contribuído para o desenvolvimento do mercado de crédito imobiliário:



A **conjuntura atual** da economia brasileira contribui para a **expansão do setor imobiliário** e para o conseqüente aumento da demanda por crédito no setor. Os **CRI** e **FII** aparecem como **instrumentos eficientes** para fazer frente a essa expansão e às necessidades de financiamento e crédito

- ▶ Como forma de fomentar o crédito imobiliário, o Conselho Monetário Nacional adota regras de direcionamento dos depósitos de poupança (Resolução 3.347/06 do CMN) onde 65% dos depósitos em poupança dos bancos devem ser destinados ao mercado de crédito imobiliário;
- ▶ Modelo tradicional de levantamento de recursos pelos incorporadores através de Plano Empresário é praticamente a única alternativa de financiamento de do setor com base nos projetos. Emissão de ações e debêntures são feitas com base nos balanços das companhias e atingem um público muito restrito.



I. A Conjuntura Econômica

II. Soluções Imobiliárias Residenciais

III. Atuação RB Capital no Setor Imobiliário

Soluções Imobiliárias Alternativas de Financiamento para o Setor Residencial

Coincorporação Residencial

Descrição da Operação

- Participação em incorporações residenciais (i) como sócia investidora em SPE em estágio inicial ou avançado de desenvolvimento ou (ii) via permuta de terreno (já adquirido ou não) por % do VGV, compartilhando os riscos dos projetos com os incorporadores.

► Principais Vantagens para o Incorporador:

- Uso discricionário dos recursos levantados
- Fortalecimento do caixa sem diluição no capital ou aumento de passivo
- Menor custo em relação ao IPO; estruturação mais fácil
- Redução do ciclo operacional e antecipação de resultado
- Gestor especializado e independente, com expertise financeira
- Compartilhamento de risco
- Maior capacidade de investimento em novos projetos

Investimento em projeto
imobiliário residencial



Estrutura



Soluções Imobiliárias Alternativas de Financiamento para o Setor Residencial

Financiamento à Produção

Descrição da Operação

- Financiamento do custo de cerca de 80% do custo de produção e do terreno através de modelo equivalente ao Plano Empresário, com liberação dos recursos por medição. "Agente repassador do FGSTS".

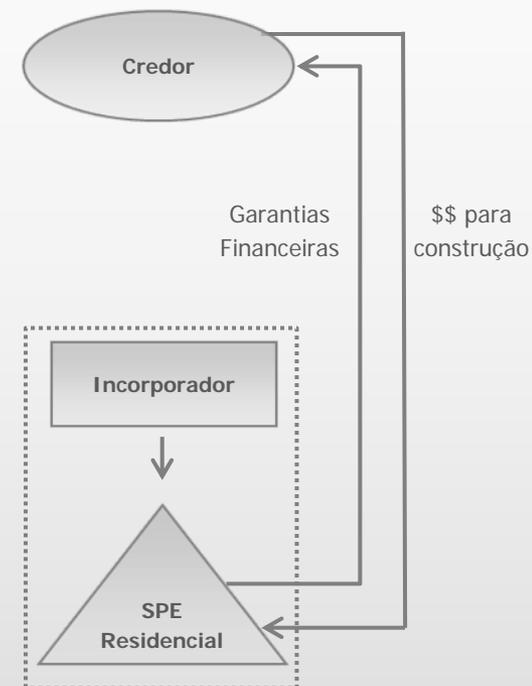
► Principais Vantagens para o Incorporador:

- Fonte de recursos pouco onerosa para o incorporador (indexada a TR)
- Possibilidade de financiamento do terreno
- Facilidade e agilidade para a obtenção do financiamento
- Avaliação de crédito considera mais o risco associado ao projeto do que o risco de crédito do incorporador

Operação de financiamento
a produção a projeto
imobiliário residencial



Estrutura



Soluções Imobiliárias Alternativas de Financiamento para o Setor Residencial

Securitização de Recebíveis Imobiliários Residenciais

Descrição da Operação

- Securitização de carteiras de recebíveis residenciais
- Lastro das operações: (i) contratos de compra e venda de unidades habitacionais e (ii) contratos de financiamento habitacional

► Principais Vantagens para o Incorporador:

- Fonte alternativa de financiamento "off balance", via antecipação do fluxo futuro da carteira
- Uso discricionário dos recursos
- Fortalecimento do caixa, sem diluição no capital ou aumento de passivo
- Redução do ciclo operacional dos projetos

Originadores dos Créditos Imobiliários:

Aquisição de carteiras de recebíveis residenciais, oriundos de (i) contratos de compra e venda de unidades habitacionais e (ii) contratos de financiamento habitacional, com posterior emissão de CRI

Estrutura

Originadores dos
Créditos Imobiliários



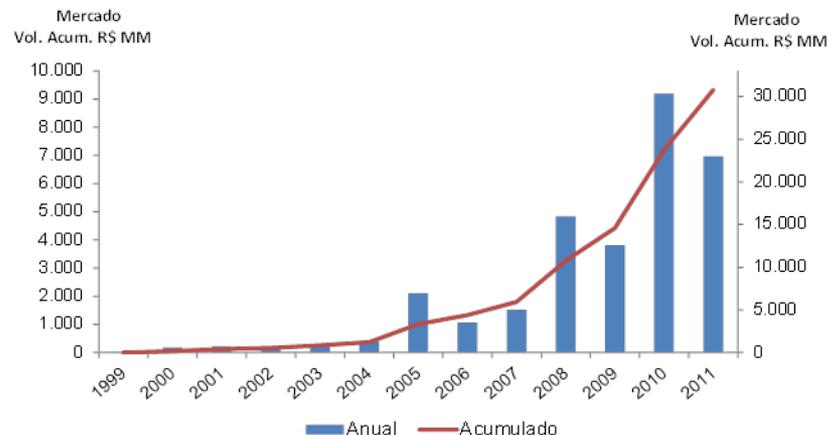
RB CAPITAL



Investidores

- O mercado de CRI já ultrapassou **R\$ 31 bilhões** em volume de emissões, realizadas principalmente por **5 companhias securitizadoras** mais atuantes neste mercado;
- No mercado brasileiro de securitização a **maior parte dos CRI tem lastro em recebíveis imobiliários comerciais**, por conta de questões regulatórias e estruturais do mercado:
 - **Regras de alocação** dos depósitos de poupança para o crédito habitacional
 - Setor residencial obrigado, por muitos anos, a **financiar suas próprias operações**. Além disso, queda dos juros tornam recebíveis residenciais altamente rentáveis para os bancos
 - Historicamente o setor bancário não atendeu à demanda por financiamento imobiliário comercial, de forma que as finanças estruturadas apareceram como uma fonte alternativa importante para fazer frente a tal demanda
- RB Capital emitiu aproximadamente **20% do total de CRI do mercado**;
- O forte crescimento do mercado de securitização brasileiro nos últimos anos segue uma experiência de outros países ao redor do mundo. O volume de crédito imobiliário em relação ao PIB no Brasil é significativamente menor do que em outras economias emergentes, como o Chile e México.

O Mercado de CRI



CRI x Recursos SBPE Direcion. a Créd. Imob.



I. A Conjuntura Econômica

II. Soluções Imobiliárias Residenciais

III. Atuação RB Capital no Setor Imobiliário

Atuação RB Capital no Setor Imobiliário

A Companhia

▶ Fundada em 1999, a RB Capital é uma companhia especializada em operações de **Crédito Estruturado** e **Securitização** e **Investimentos Imobiliários**, que se diferencia pela sua capacidade de desenvolver e financiar as operações para seus clientes:

Crédito & Securitização

- ▶ R\$ 5,9 bilhões em operações de **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)** emitidas e colocadas junto a investidores, incluindo operações **imobiliárias residenciais, comerciais** e de **shopping centers**

Investimentos Imobiliários Residenciais

- ▶ A RB Capital atua em **todas as etapas** da cadeia de valor do **desenvolvimento imobiliário**, através da **originação, seleção, estruturação** e **monitoramento** de projetos residenciais.

Investimentos Imobiliários Comerciais

- ▶ RB Capital **origina, seleciona, monitora e investe** em projetos imobiliários comerciais, visando a **aquisição, o desenvolvimento** e a **locação** de ativos imobiliários
- ▶ Porfolio com **19 projetos** de **Build-to-Suit**

Gestão de Fundos

- ▶ Gestão de uma série de **fundos** e **veículos de investimentos** voltados para o **setor imobiliário**, que montam cerca de **R\$ 2,2 bilhões** em capital comprometido

Destaques na Área Imobiliária Residencial

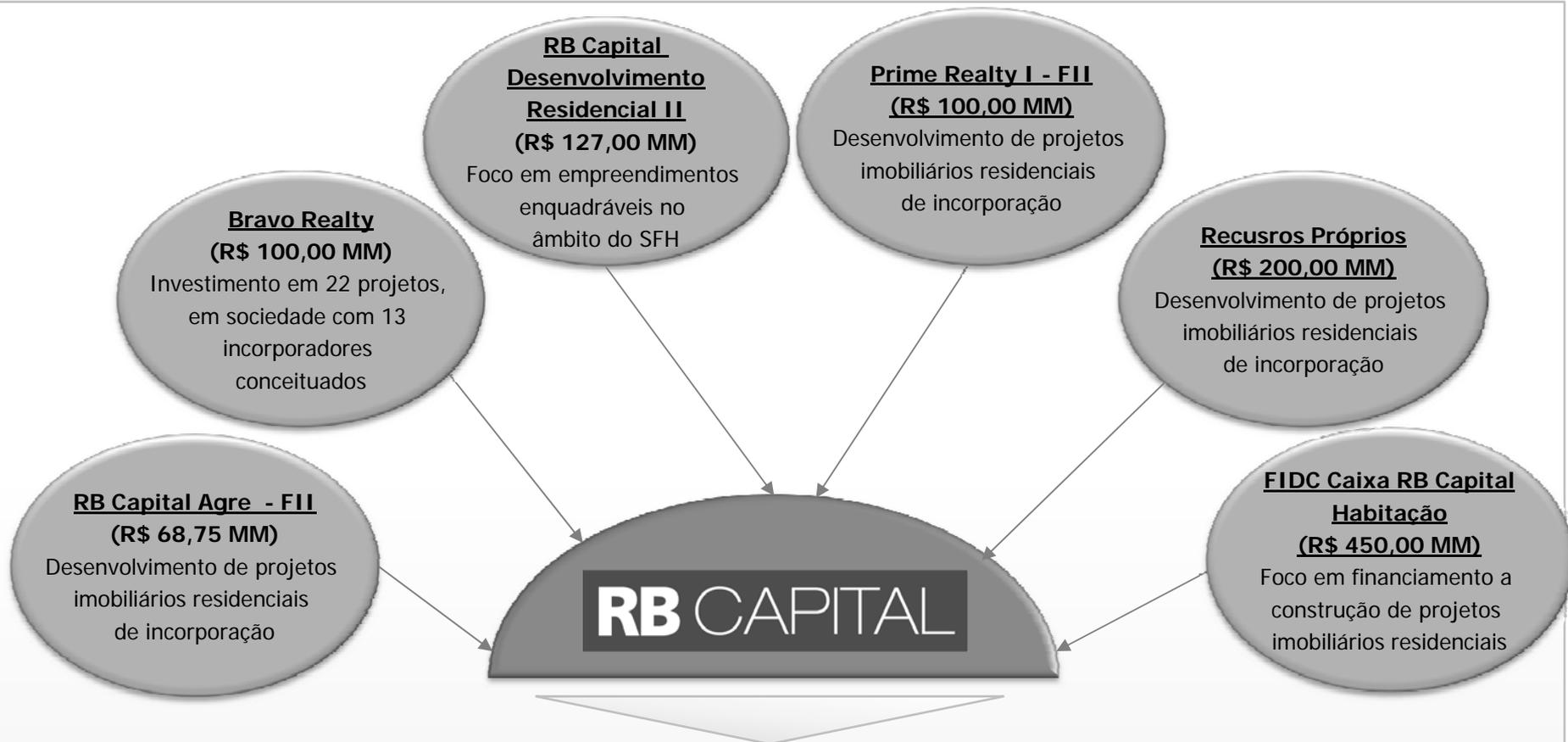
- A RB Capital possui cerca de **R\$ 830 milhões** em recursos sob gestão imobiliária já investido via **co-investimento** e **financiamento** em empreendimentos residenciais junto a conceituados incorporadores imobiliários no país.

Projetos Coinvestidos

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Volume Investido | R\$ 481 milhões |
| # de Projetos | 58 |
| # de Incorporadores | 22 |
| # Unidades Habitacionais | 15 mil unidades |
| VGW Total Estimado | R\$ 4,7 bilhões |

Projetos Financiados

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Volume Investido | R\$ 352 milhões |
| # de Projetos | 19 |
| # de Incorporadores | 11 |
| # Unidades Habitacionais | 6 mil unidades |
| VGW Total Estimado | R\$ 888 milhões |



Desenvolver e aplicar técnicas de crédito estruturado, gerando benefícios reais aos seus Clientes, Associados e Acionistas, e colaborando para o desenvolvimento do mercado de capitais no Brasil.