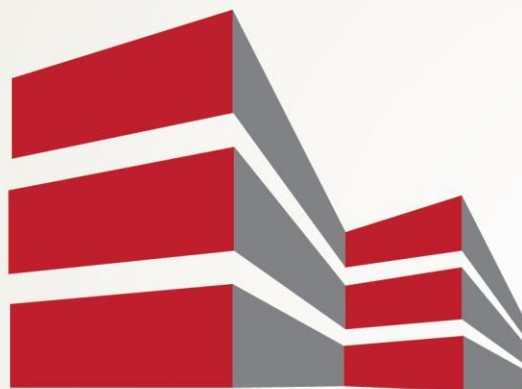




ÁPICE



- Esta apresentação foi preparada para uso e benefício exclusivo da ADIT Ceará. As informações aqui contidas não podem ser divulgadas ou de qualquer forma distribuídas, em sua totalidade ou parcialmente, para terceiros, ou utilizadas para qualquer outro propósito, sem a prévia e expressa autorização da ÁPICE CONSULTORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES (“ÁPICE”).
- As informações contidas nesta apresentação refletem as condições existentes e nossa percepção do mercado e/ou da eventual operação de securitização até a presente data, estando, desta maneira, sujeitas a alterações. Ao preparar esta apresentação, a ÁPICE não realizou nenhuma verificação independente, entendendo que as informações disponíveis através de fontes públicas eram completas e verdadeiras com relação a todos os seus aspectos relevantes.



ÁPICE

Dados Demográficos

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA



População: 190,7 Milhões*

- 69% entre 15 e 65 anos de idade

PIB 2011: R\$ 4,14 trilhões

Número de domicílios: 57,3 Milhões*

*Censo 2010



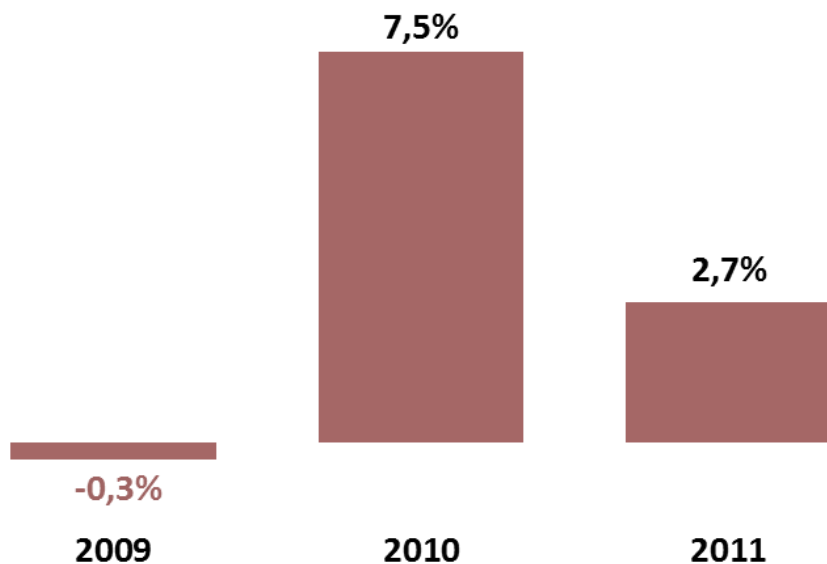
ÁPICE

Ambiente Macroeconômico

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

PIB – Variação anual (%)

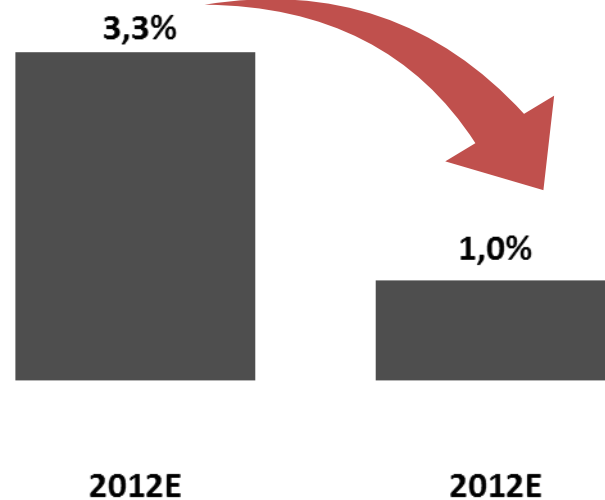
Dados efetivos



Estimativas Focus/BC para 2012

*Estimativa de
jan/2012*

*Estimativa de
dez/2012*



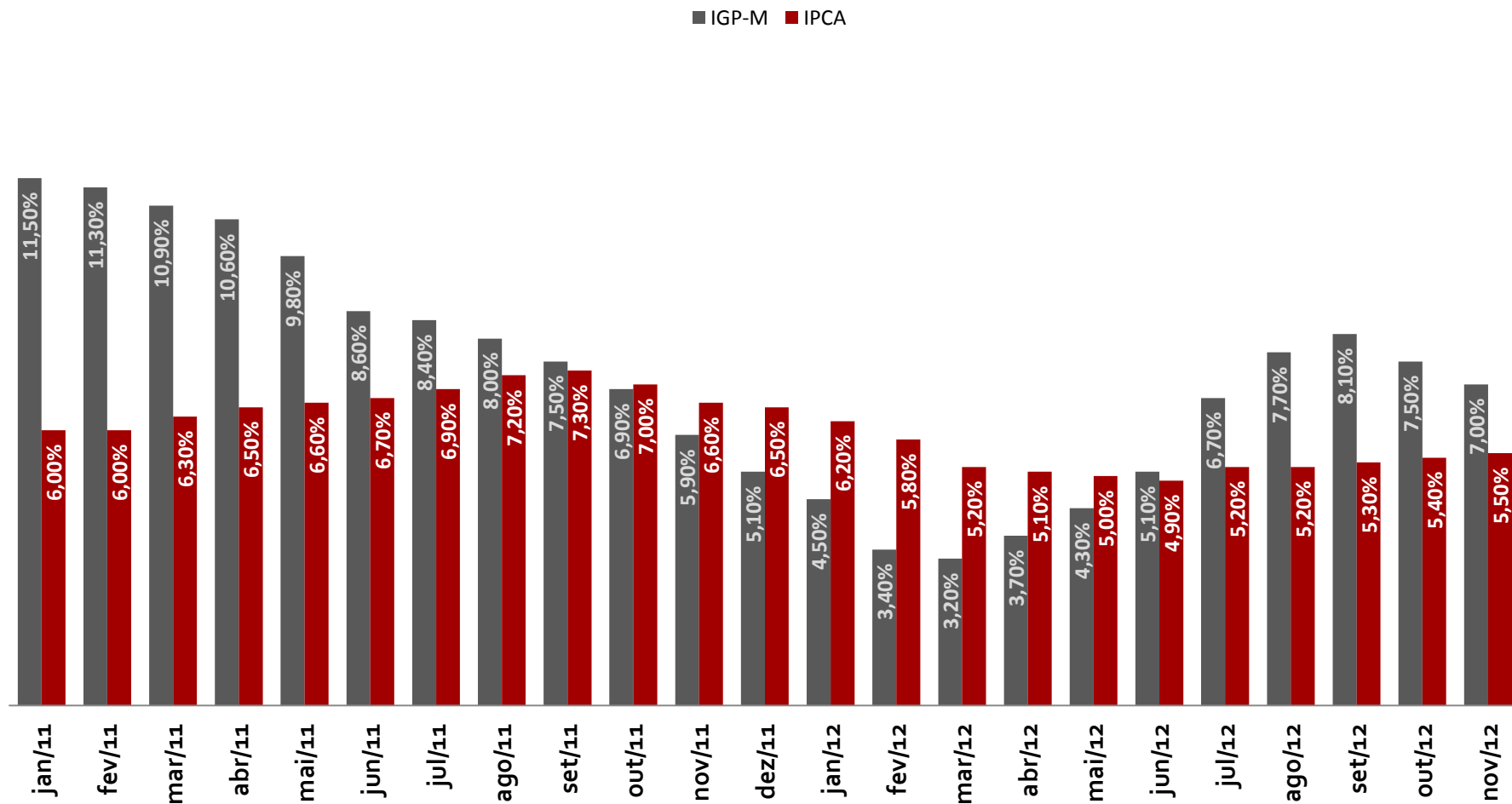
*Mercado ficou
pessimista ao
longo do ano*



ÁPICE

Inflação – Variação Últimos 12 meses (%)

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA



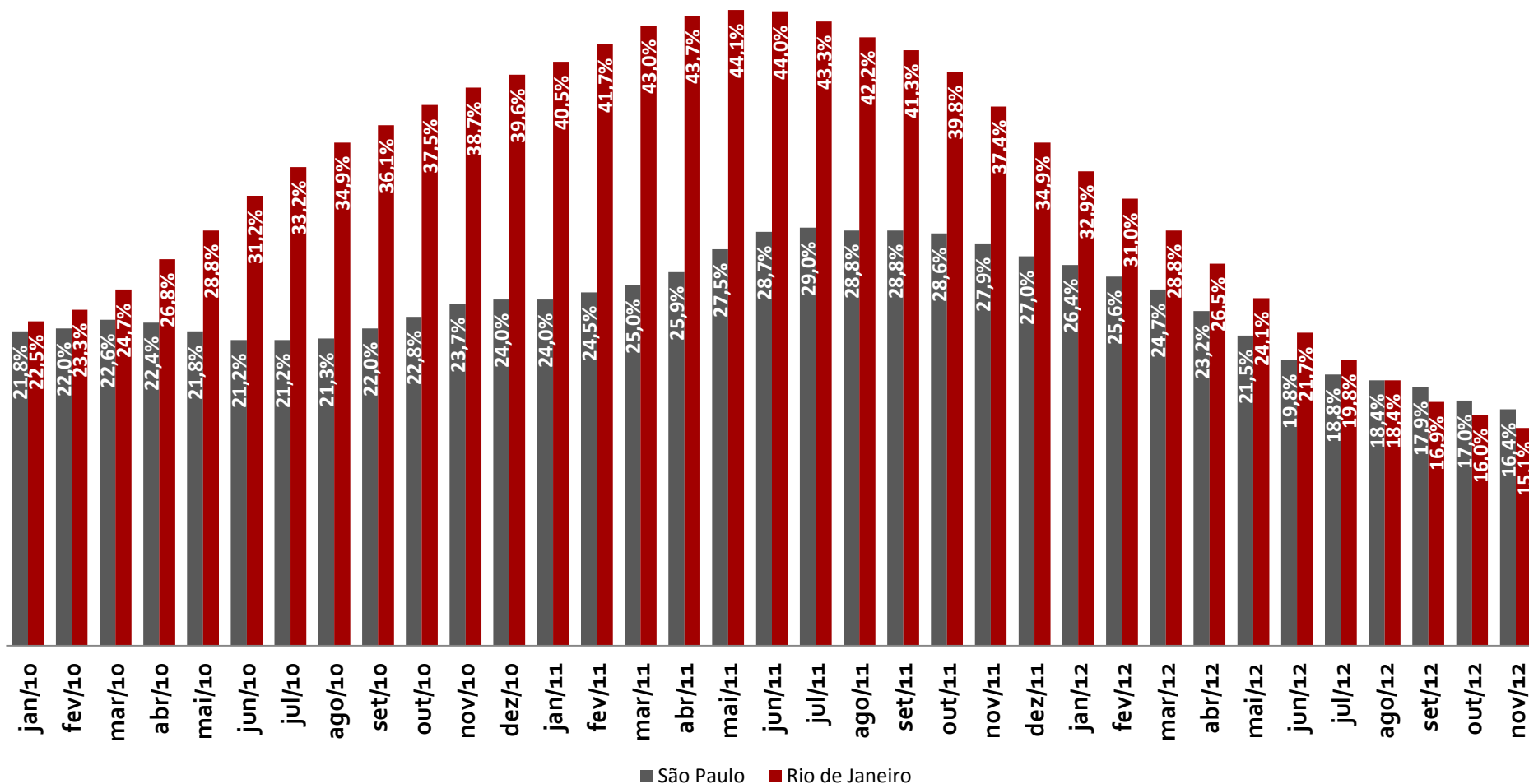


ÁPICE

Índice FipeZap (Variação % em 12 meses)

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

O Índice FipeZap acompanha os preços de venda de imóveis anunciados na página do Zap Imóveis.



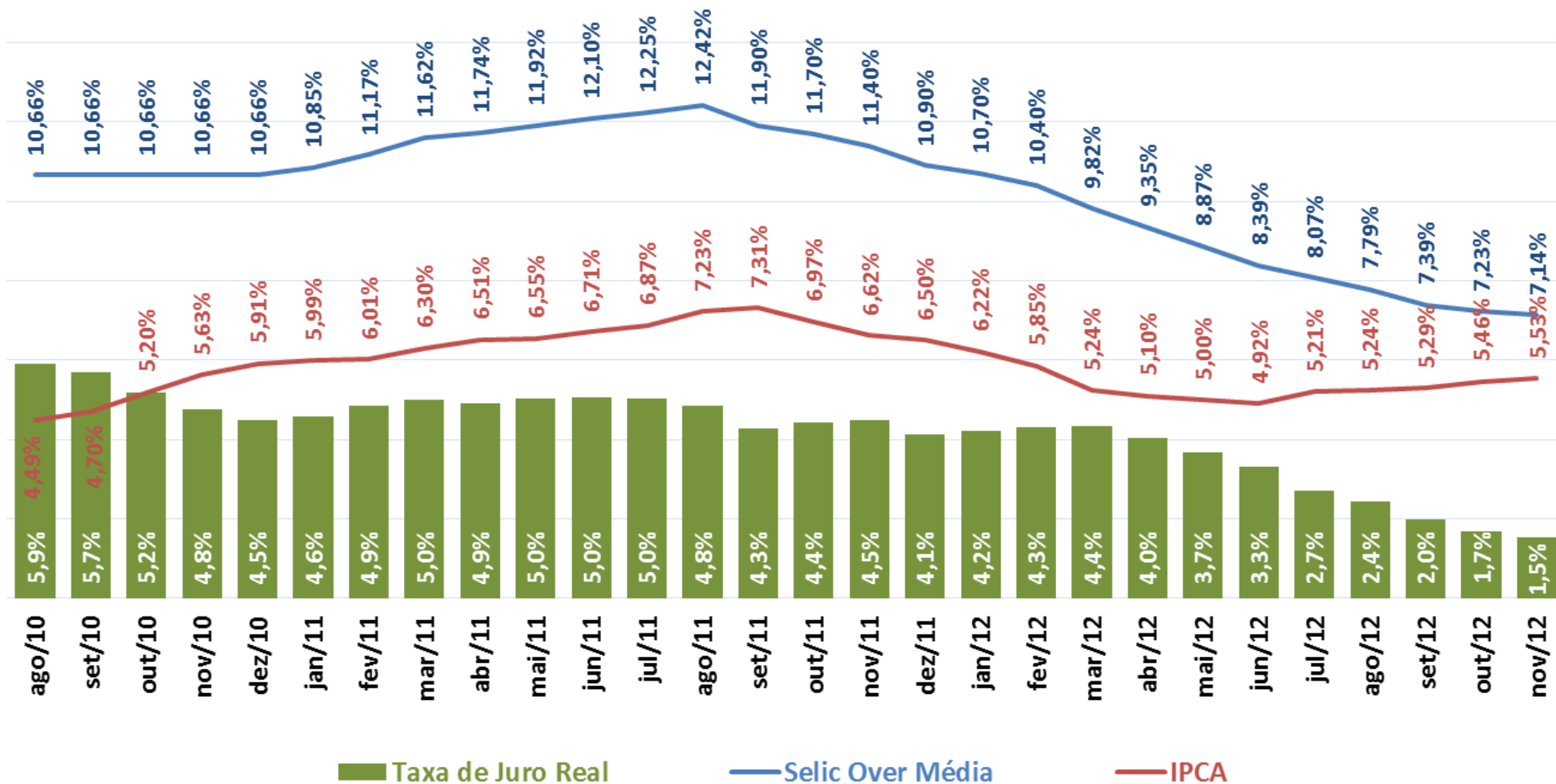
■ São Paulo ■ Rio de Janeiro



ÁPICE

Juros e Inflação

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA



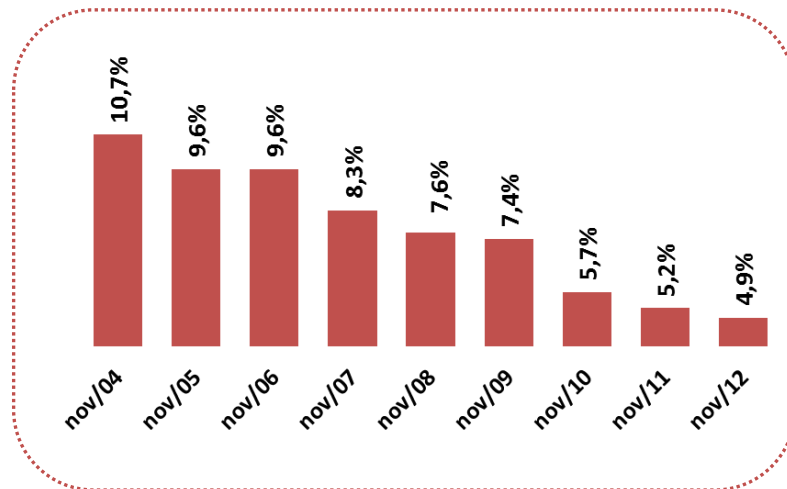
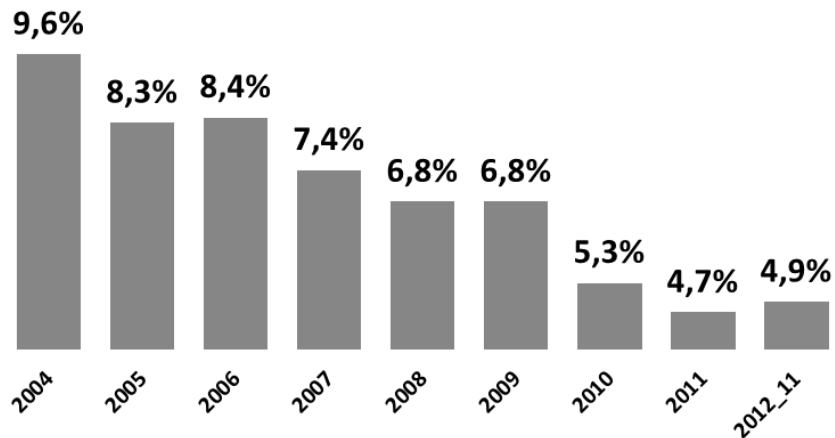


ÁPICE

Taxa de Desemprego

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

Taxa de desemprego fim de período



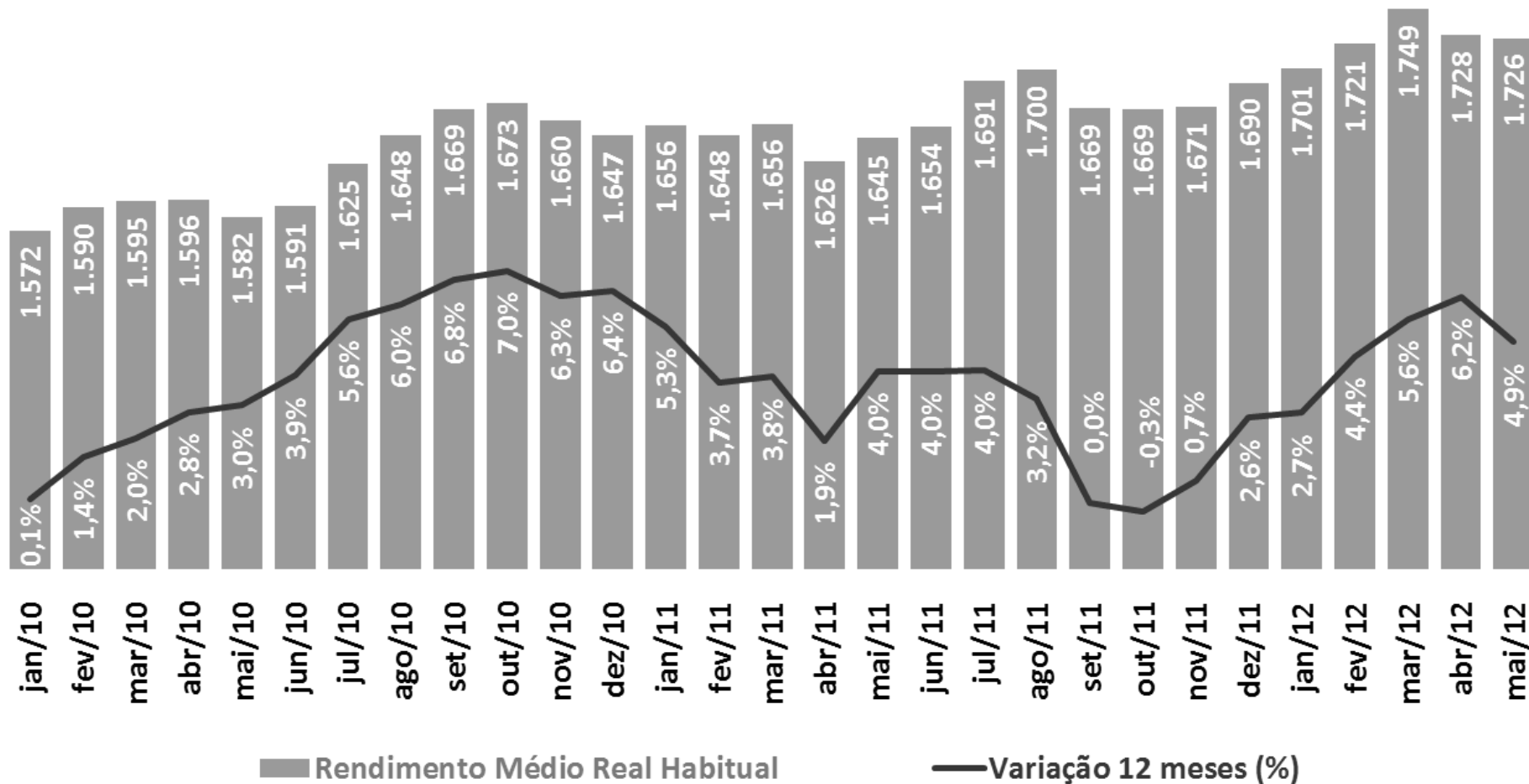


ÁPICE

Ambiente Macroeconômico

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

Rendimento Médio Real (R\$)

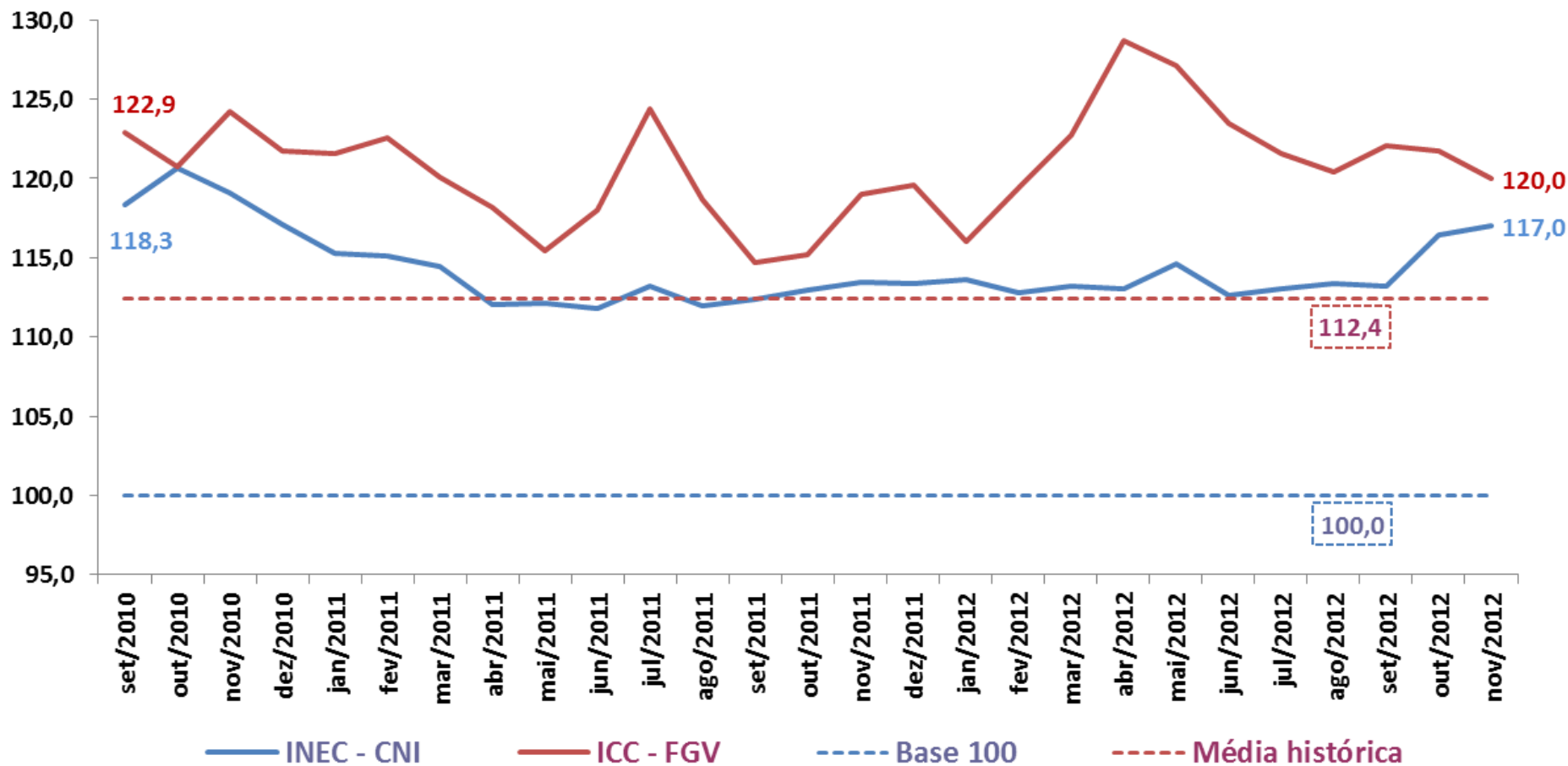




ÁPICE

Confiança do Consumidor Dessazonalizada

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

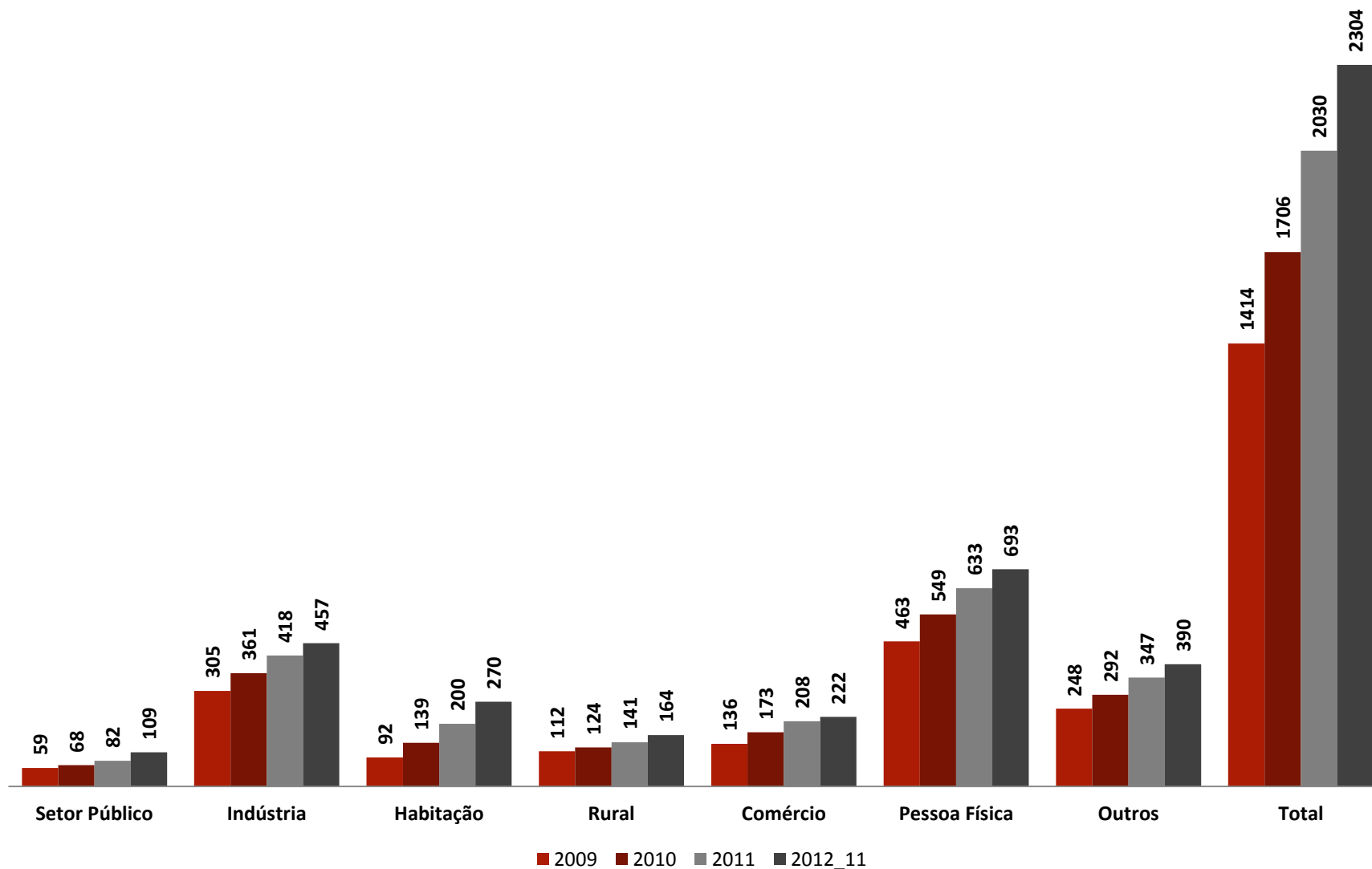




ÁPICE

Crédito – Evolução do Saldo por Tipo (R\$ Bilhões)

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA



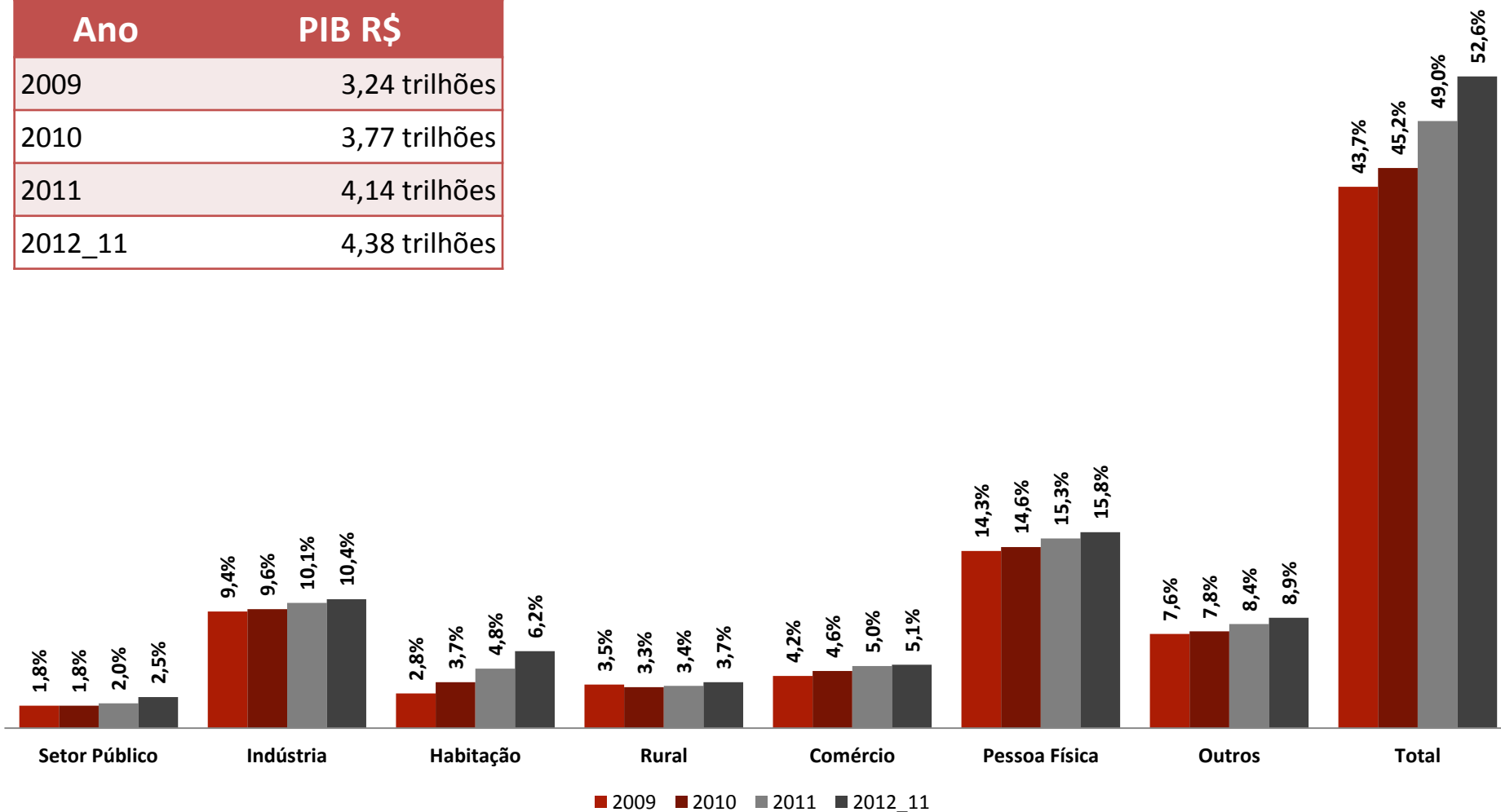


ÁPICE

Crédito – Participação das Modalidades no PIB

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

Ano	PIB R\$
2009	3,24 trilhões
2010	3,77 trilhões
2011	4,14 trilhões
2012_11	4,38 trilhões

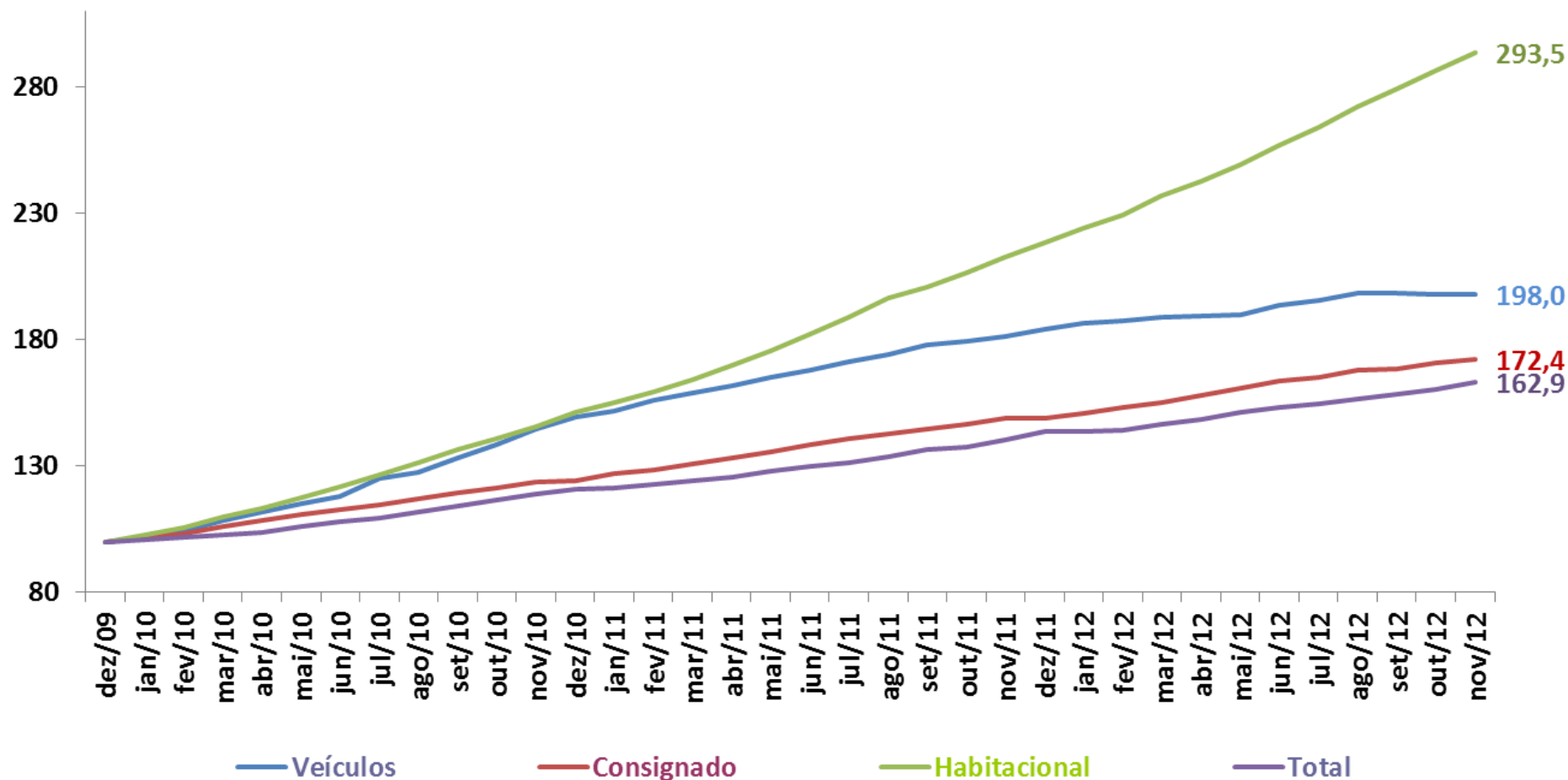




ÁPICE

Crédito – Evolução por Tipo (Dez/2009 = 100)

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

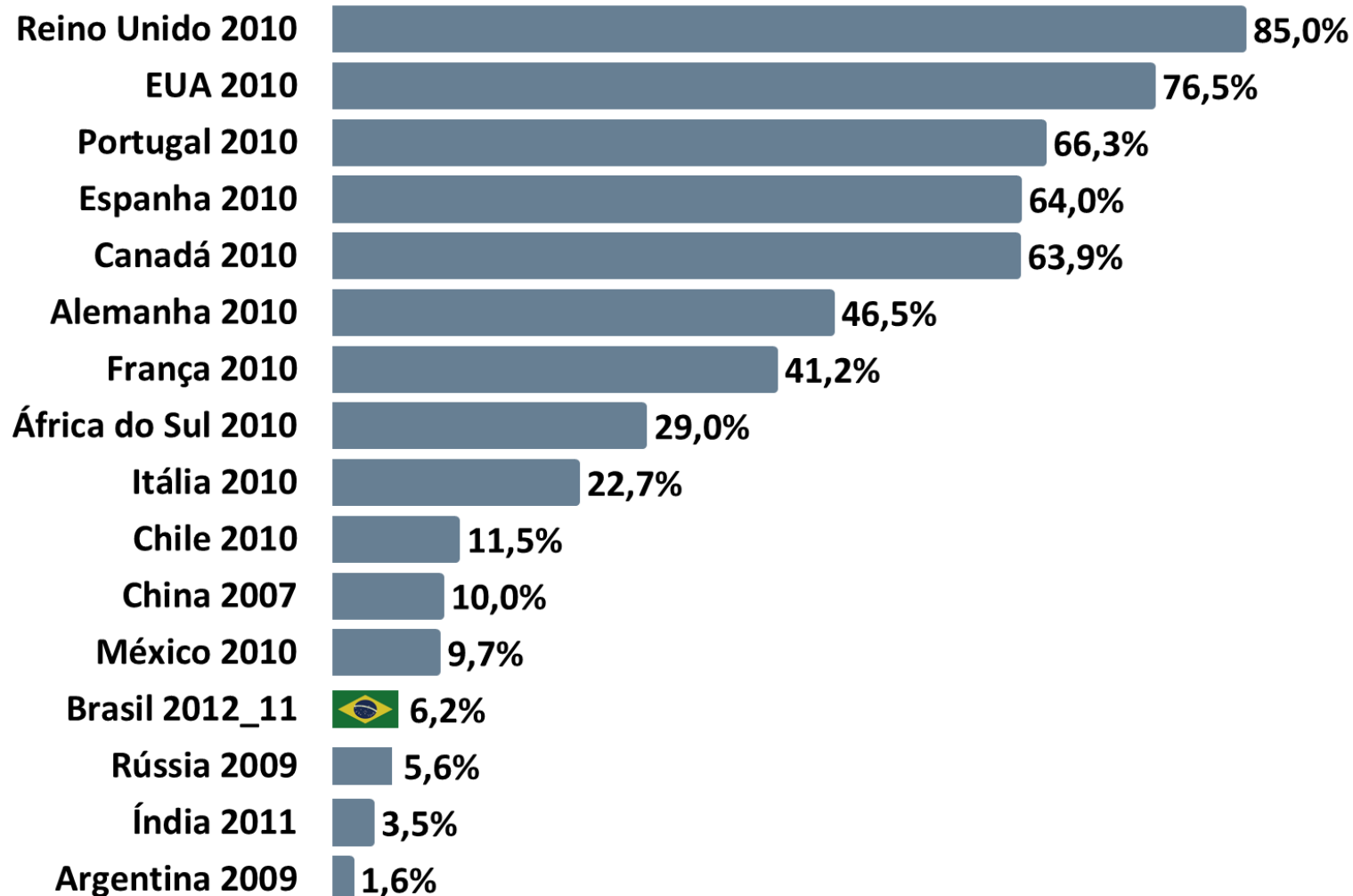




ÁPICE

Relação Crédito Habitacional e PIB - Países

CÂMARA
SECTORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

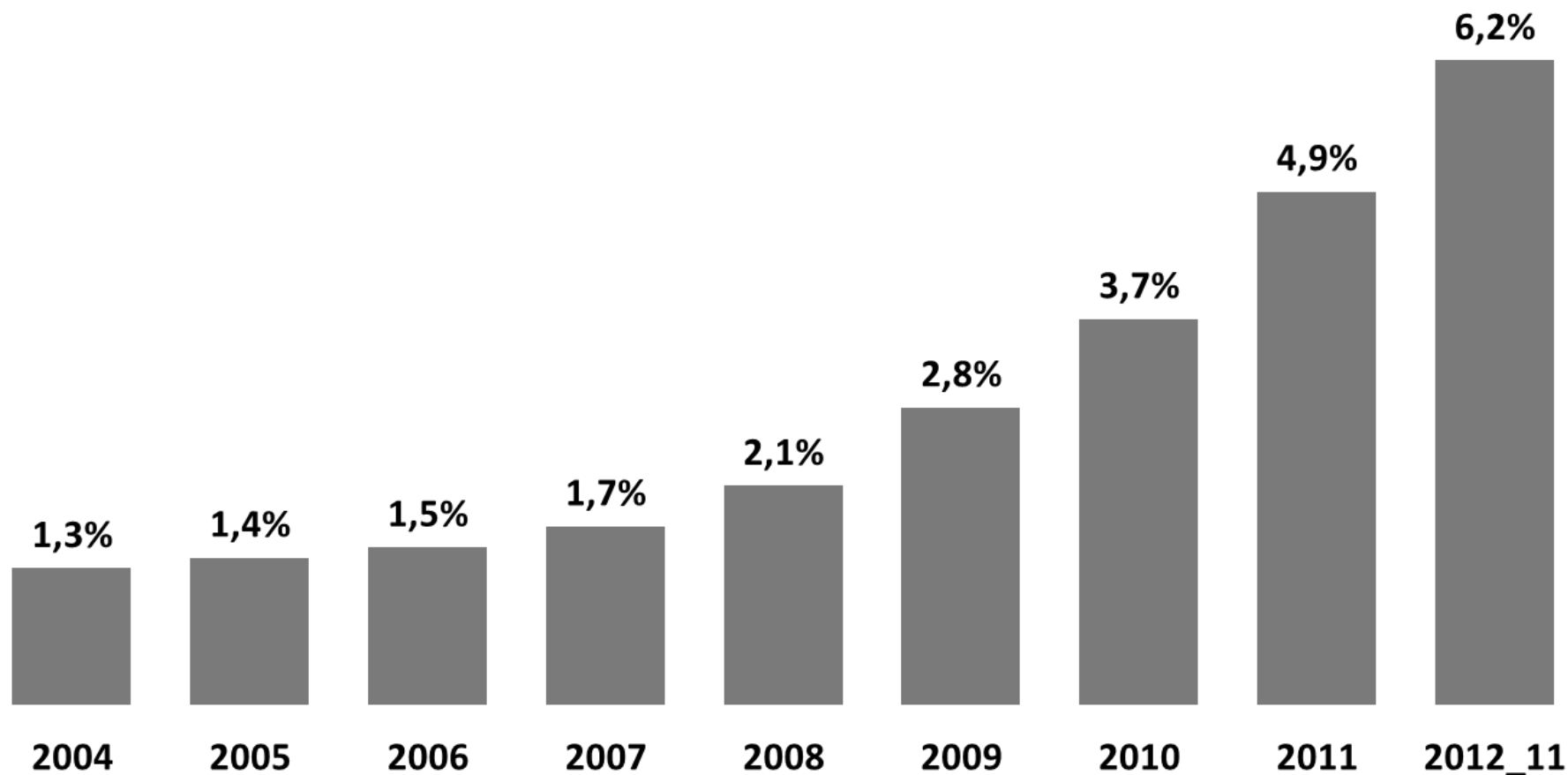




ÁPICE

Relação Crédito Habitacional e PIB - Brasil

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA





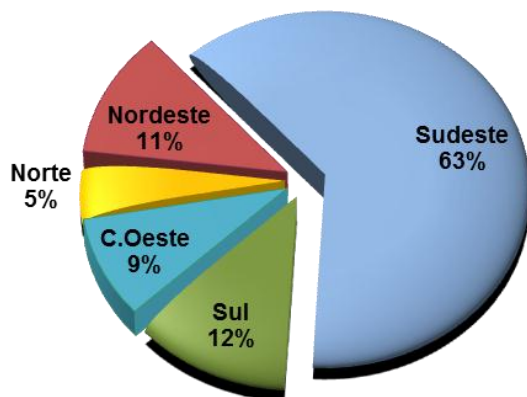
ÁPICE

SBPE – Construção

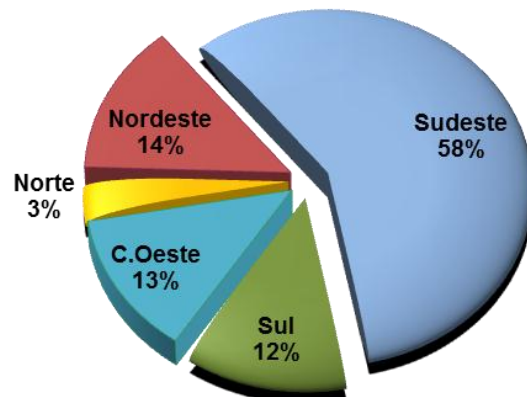
**CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA**

Distribuição dos Valores Financiados por Região (%)

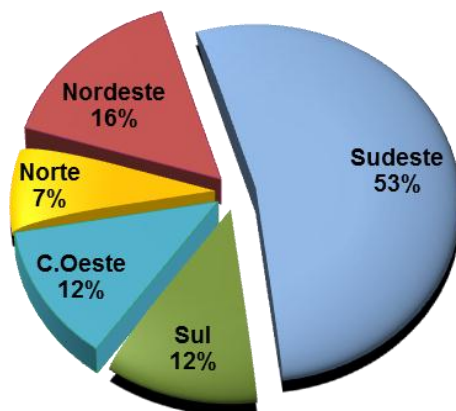
2009



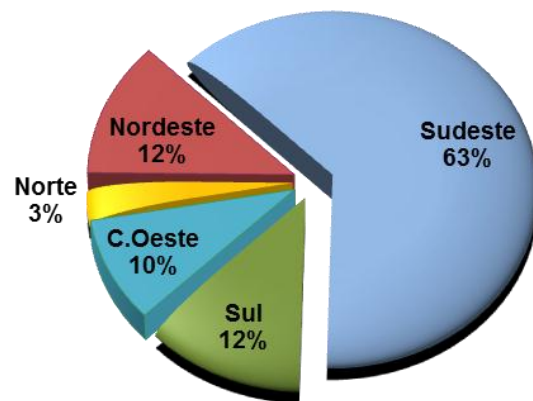
2010



2011



2012_11





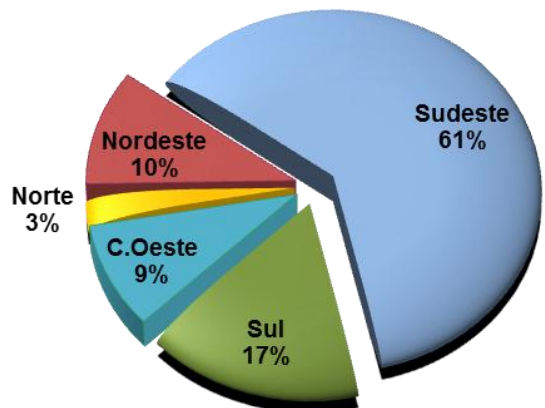
ÁPICE

SBPE – Aquisição

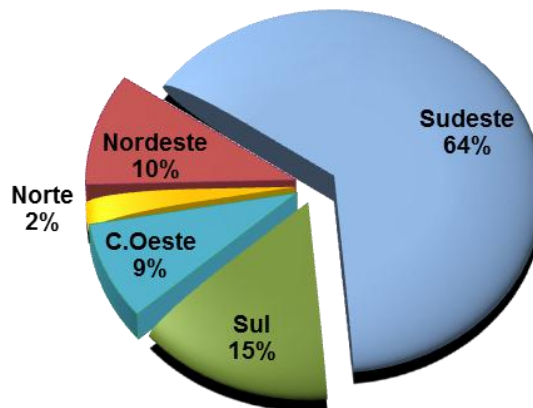
CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

Distribuição dos Valores Financiados por Região (%)

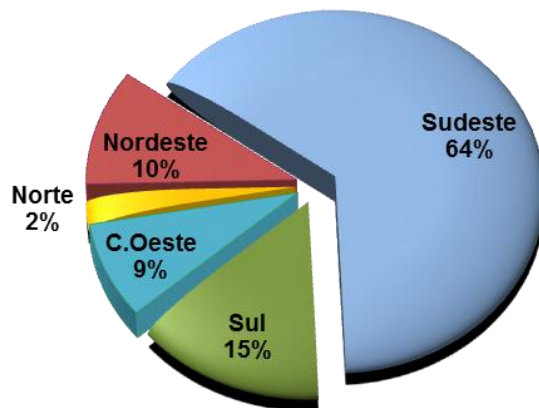
2009



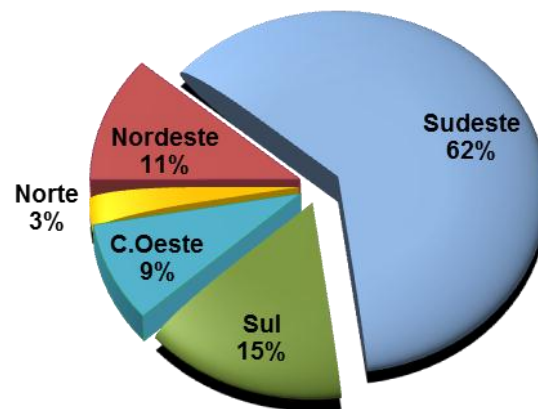
2010



2011



2012_11

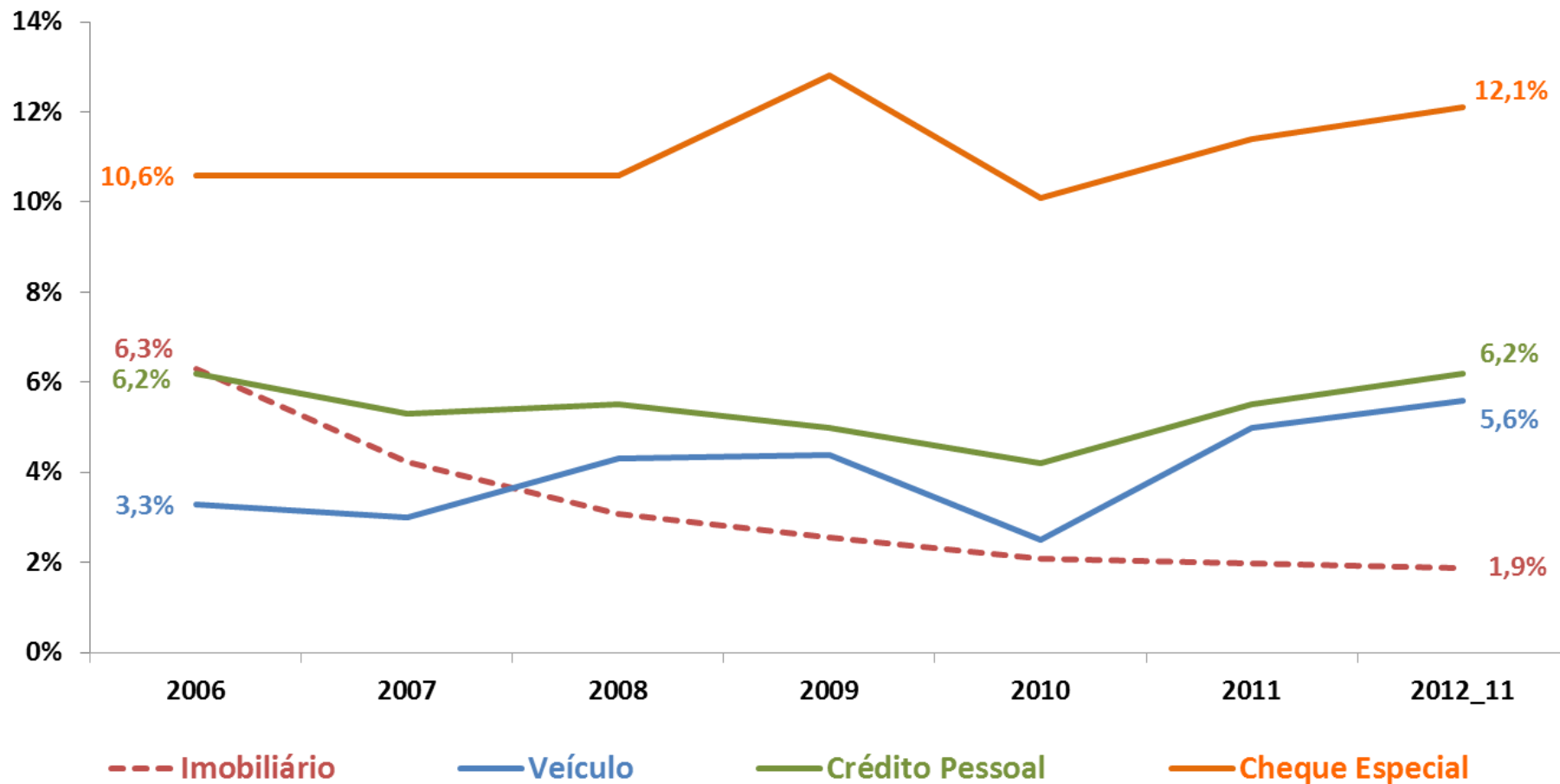




ÁPICE

Inadimplência do Mercado (> 90 dias)

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA





ÁPICE

SBPE – Inadimplência por Região: Setembro/2012

CÂMARA
SECTORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

Nº de Contratos com mais de 3 prestações em atraso

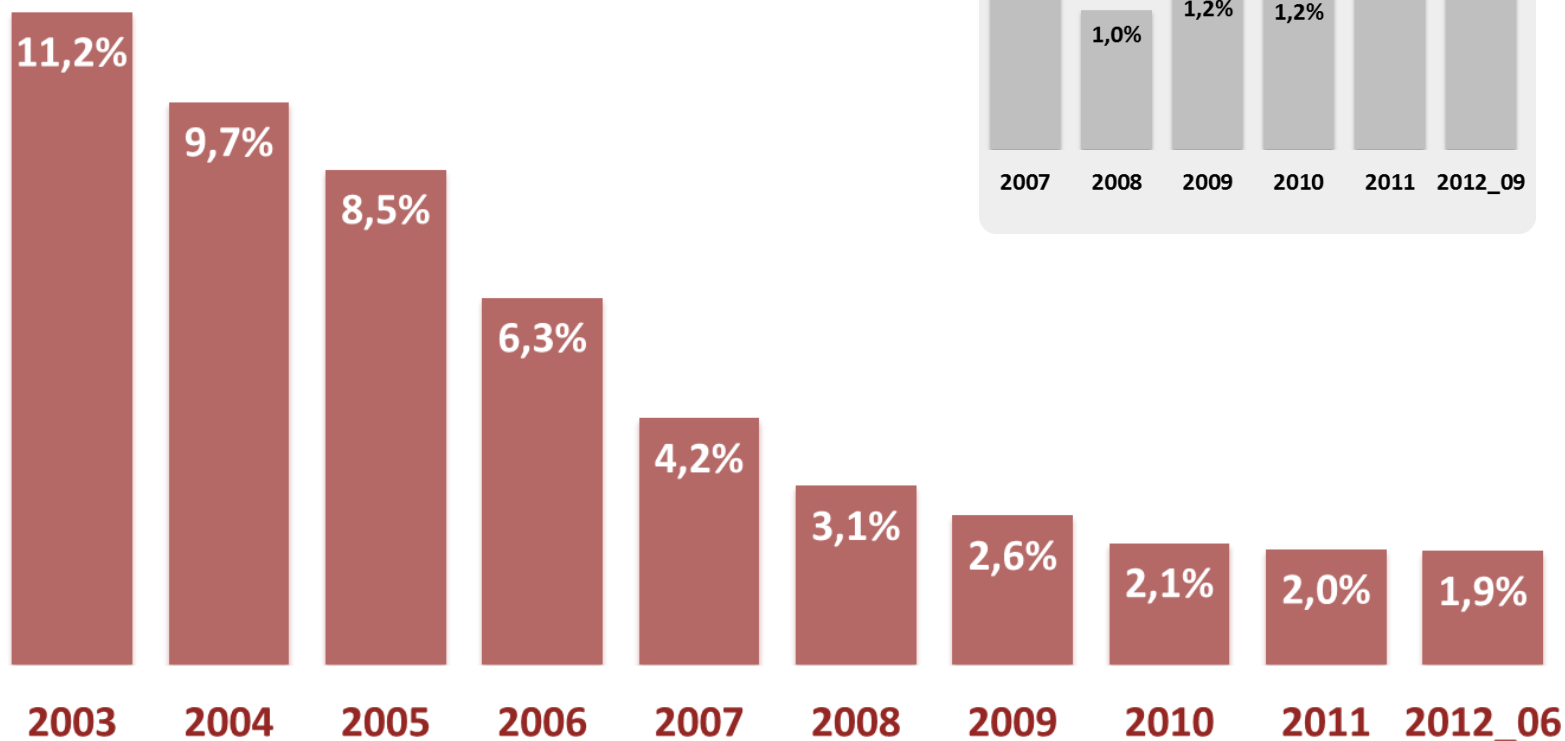




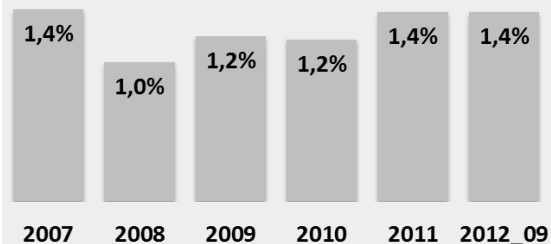
Inadimplência (%) – Financiamentos *Funding* Poupança SBPE

Contratos com mais de 3 prestações em atraso (%)

Garantia Hipotecária + Alienação Fiduciária



Alienação Fiduciária





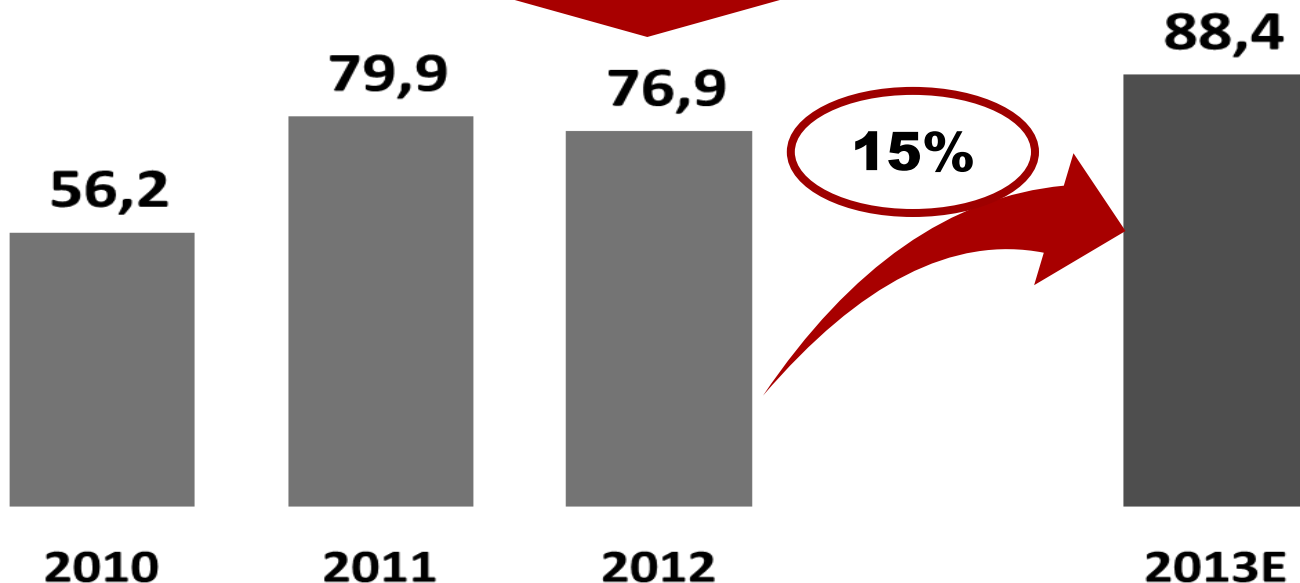
Cenário esperado para 2013

Queda na expectativa de
crescimento econômico
para 2013



Redução dos lançamentos
imobiliários por parte das
incorporadoras neste ano

Revisão das
projeções





1. Sistema Financeiro da Habitação:

1.1. FGTS:

- 1.1.1. Carta de crédito individual
- 1.1.2. Carta de crédito associativo
- 1.1.3. Pró moradia
- 1.1.4. Apoio à produção

1.2. SBPE:

- 1.2.1. Plano empresário
- 1.2.2. Plano piloto
- 1.2.3. Financiamento individual

2. Incorporadoras e Loteadoras

2.1. Recursos próprios

2.2. Debentures

2.3 CRIs – FIIs e FIDCS

2.4. Parcerias

3. Consórcios

4. Mercado financeiro e de capitais:

- 4.1. CRI
- 4.2. LCI
- 4.3. LH
- 4.4. Ações
- 4.5. FII
- 4.6. FIDC
- 4.7. FIP

5. Investidores *Equity*:

- 5.1. Investimento direto
- 5.2. Aquisição de terrenos
- 5.3. Projeto

6. Bancos:

- 6.1. Securities c/ MP4 ou Tesouraria

7. Governamentais

- 7.1. FGTS



ÁPICE

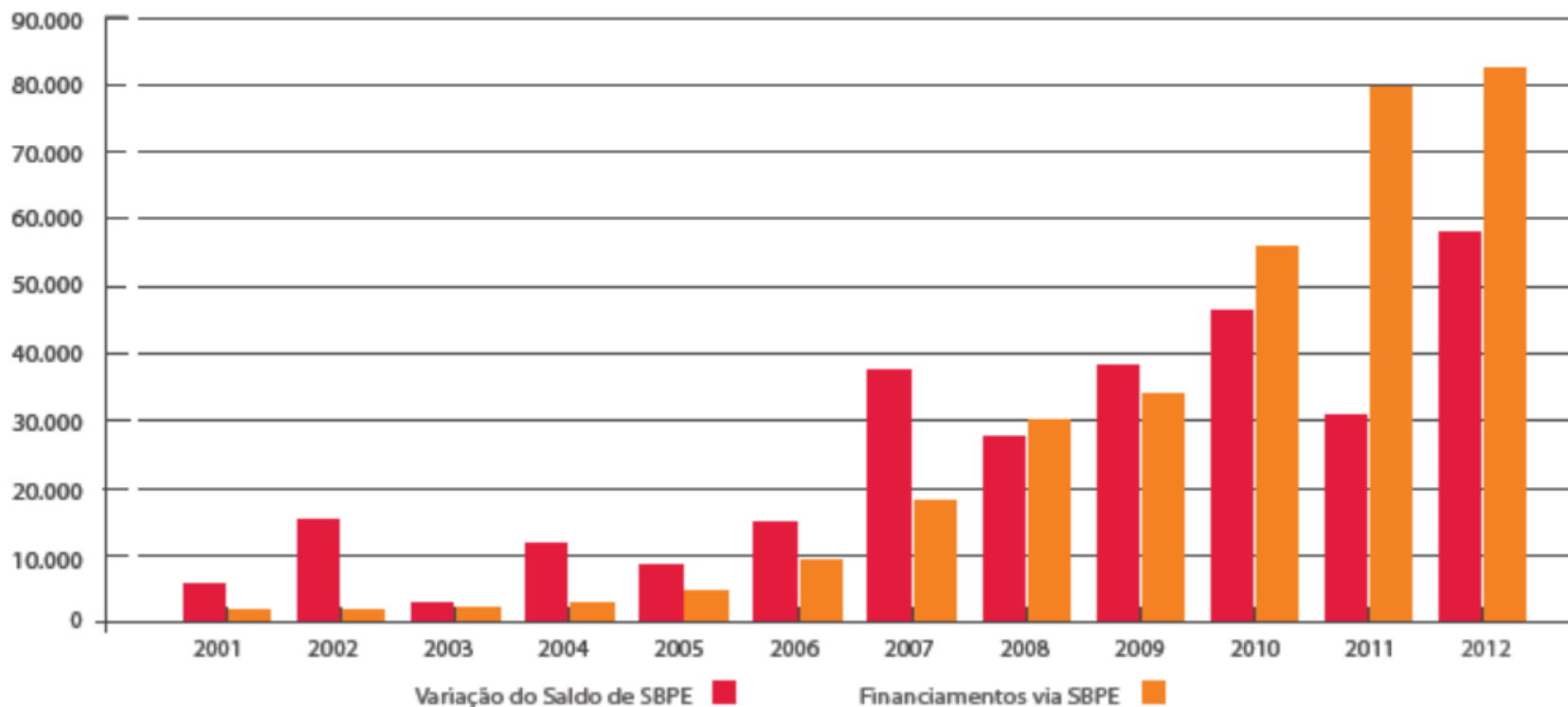
O Mercado Imobiliário Brasileiro

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

Variação do Saldo de Poupança x Financiamentos Via SBPE (em R\$ milhões)

FIG. 1

Fonte: Banco Central

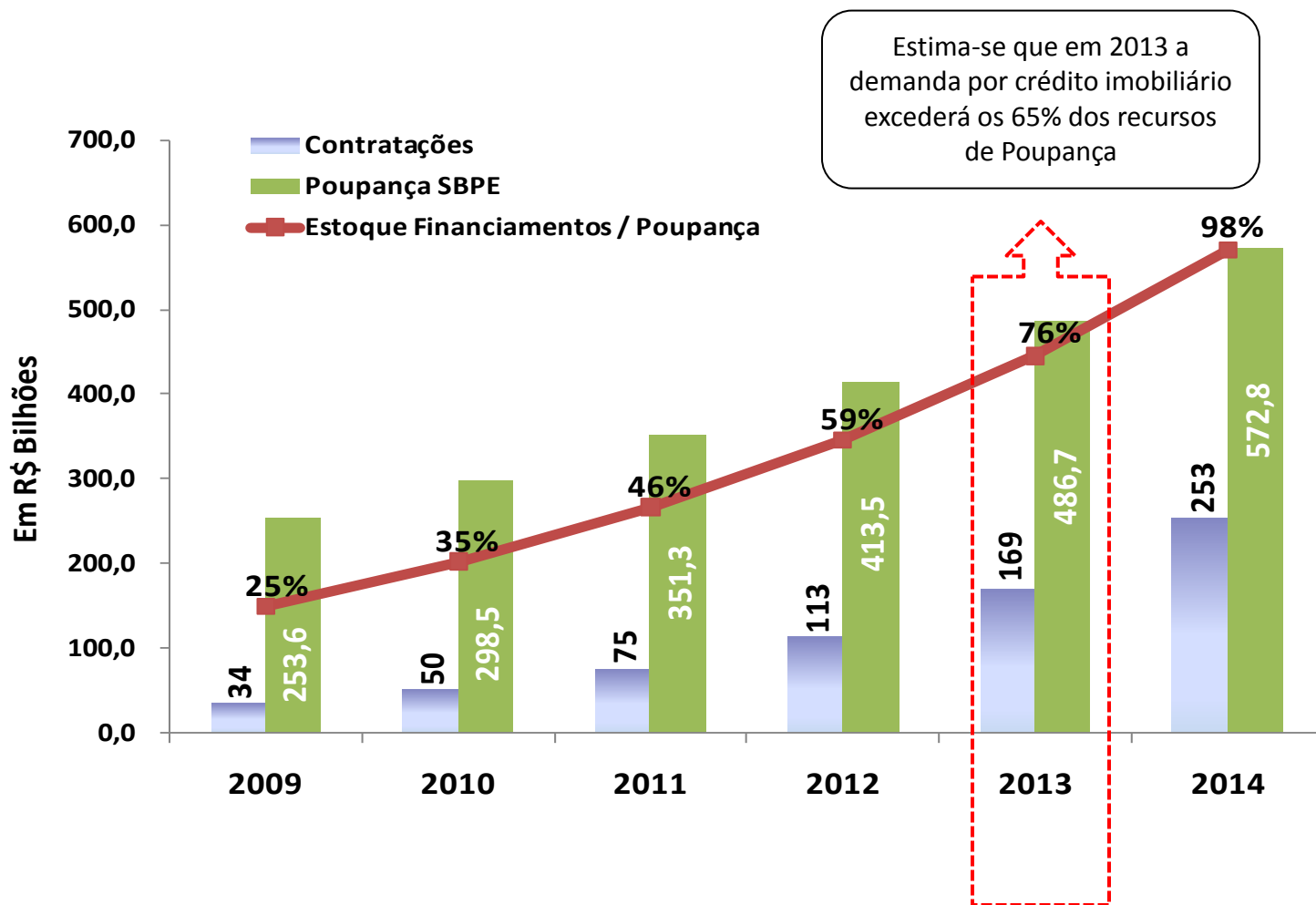




ÁPICE

A Demanda de Crédito x Saldos de Poupança

CÂMARA
SETORIAL DA
IMOBILIÁRIA

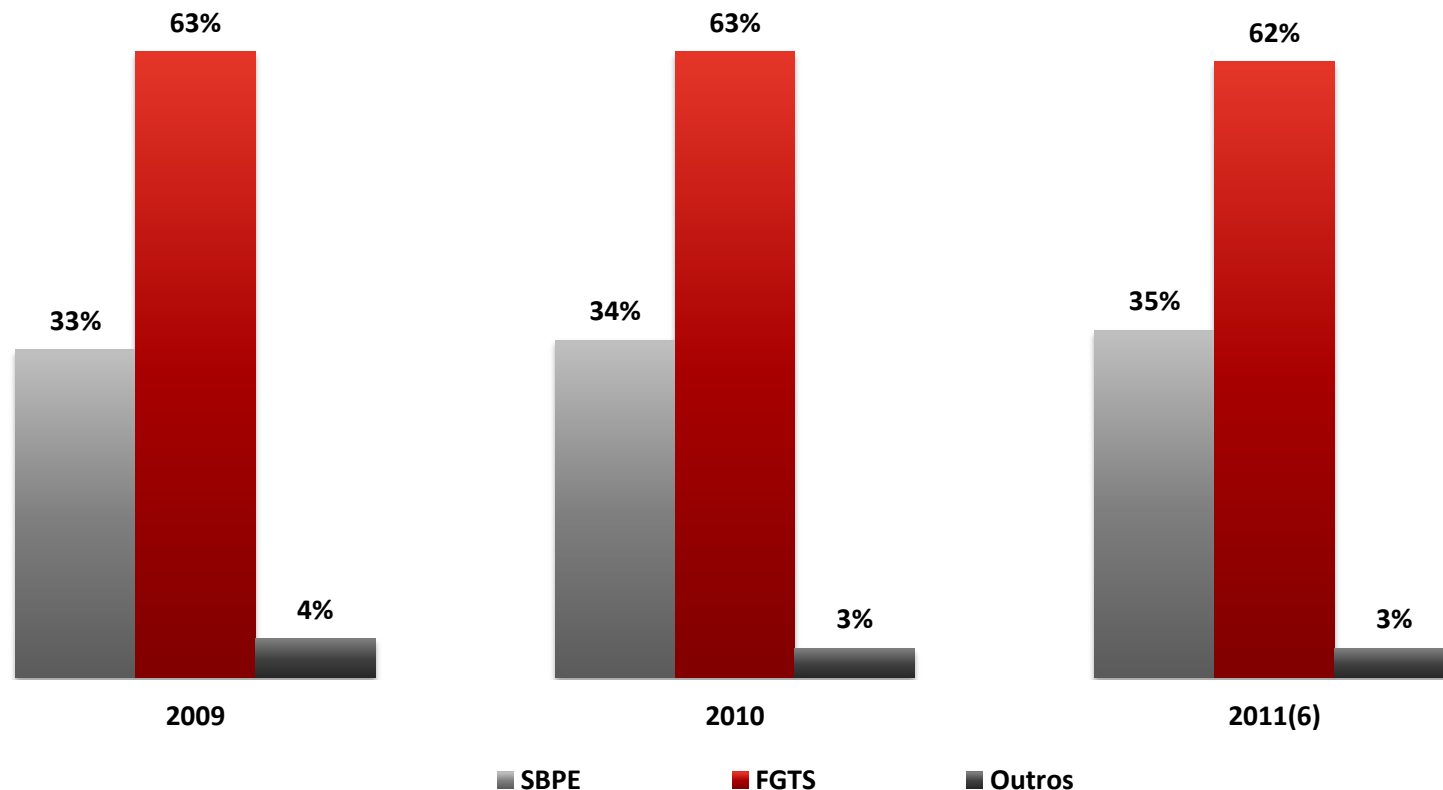




ÁPICE

Fator de Incentivo ao Mercado de Capital

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA



Principais fontes de *funding* associadas a depósitos de curto prazo (poupança) ou fundos públicos (FGTS)



ÁPICE

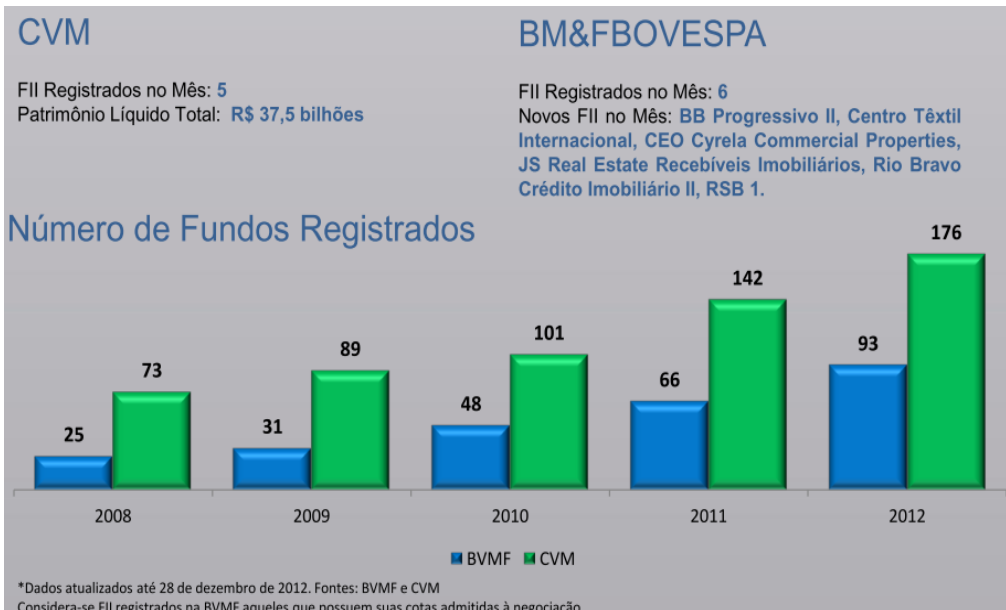
Mercado Imobiliário – FII's

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

Tamanho : Mercado conta com 176 Fundos registrados na CVM e um Patrimônio Líquido Total de R\$ 37,5 Bilhões . É um segmento em destaque mas ainda pequeno dentro de uma indústria de R\$ 2.2 trilhões de Reais e 12.764 Fundos

Categoria de Fundos ANBIMA	Total	Participação
Curto Prazo	91.096,9	4,01%
Referenciado DI	252.976,8	11,13%
Renda Fixa	704.086,5	30,98%
Multimercados	471.216,5	20,73%
Cambial	796,6	0,04%
Dívida Externa	678,2	0,03%
Ações	204.367,8	8,99%
Previdência	291.174,3	12,81%
Exclusivo Fechado	5.173,6	0,23%
FIDC	63.281,3	2,78%
Imobiliário	37.500,0	1,65% (*)
Participações	86.395,3	3,80%
Off Shore	64.155,5	2,82%
Total - R\$ Milhões	2.272.899,2	100,00%

Fonte: Anbima Dezembro 2012 (*) Ajustado BM&F



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário no. 9 BM&F BOVESPA

Do total de 176 fundos registrados 93 são negociados na BM&F (52%)



ÁPICE

Mercado Imobiliário – FIIs

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

Mas a redução das taxas de juros tem aumentado a demanda por estes produtos e ao aumento das ofertas de FIIs.

Ofertas Públicas – ICVM 400

Em 2012: Quantidade : 49

Volume : R\$ 14 bilhões



O volume ofertado de fundos dobrou entre 2011 e 2012

Fundos Imobiliários	Total	Participação
BM&F BOVESPA	20.400,0	54,40%
MERCADO PRIMARIO	17.100,0	45,60%
Total - R\$ Milhões	37.500,0	100,00%

Fonte: BM&F Bovespa Relatório no. 09

O volume de PL de Fundos negociados no secundário da Bovespa tem crescido e hoje representa papel importante no mercado para dar liquidez a estes fundos

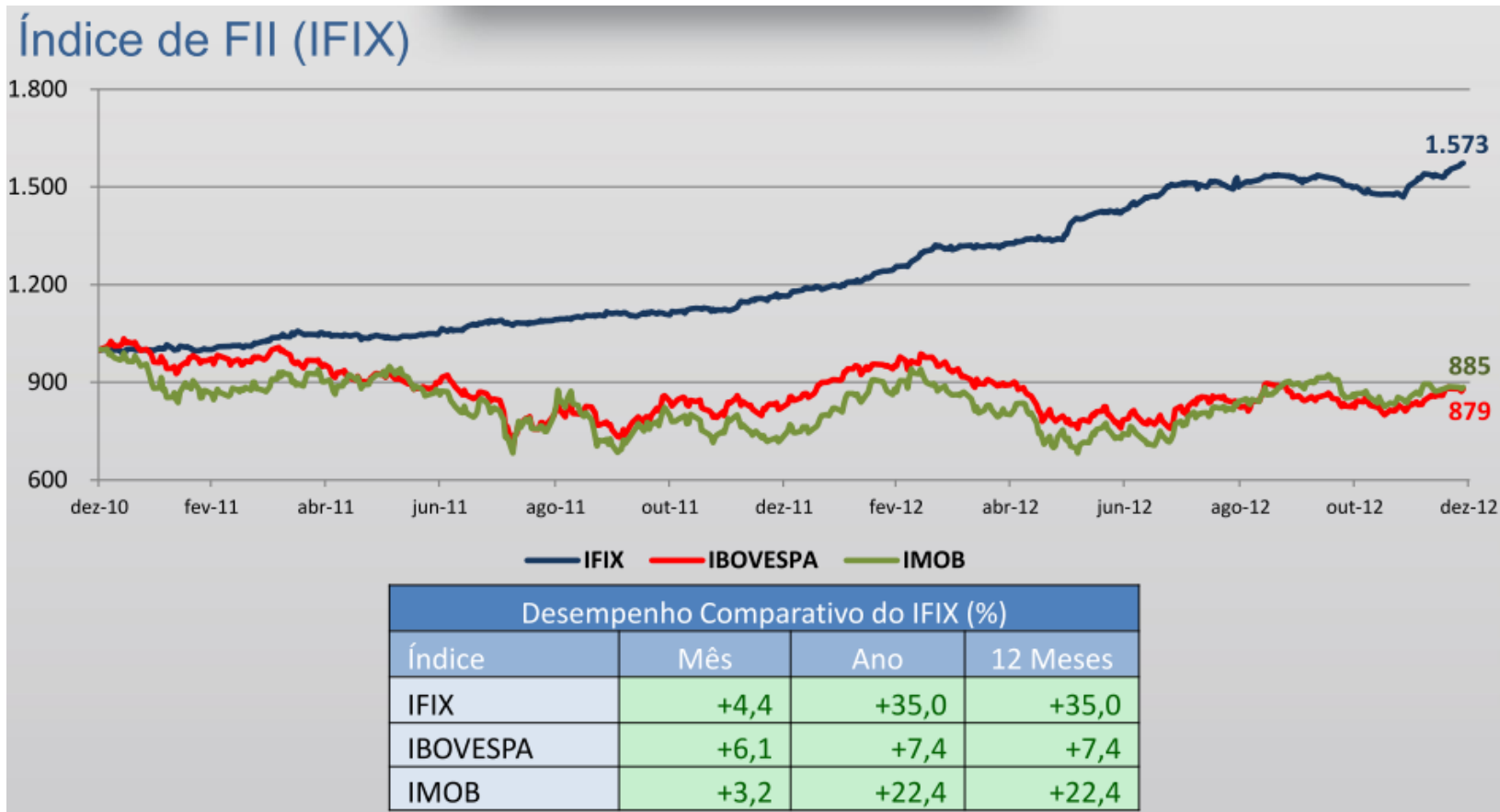


ÁPICE

Índice IFIX

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

Destaque de rentabilidade em 2012





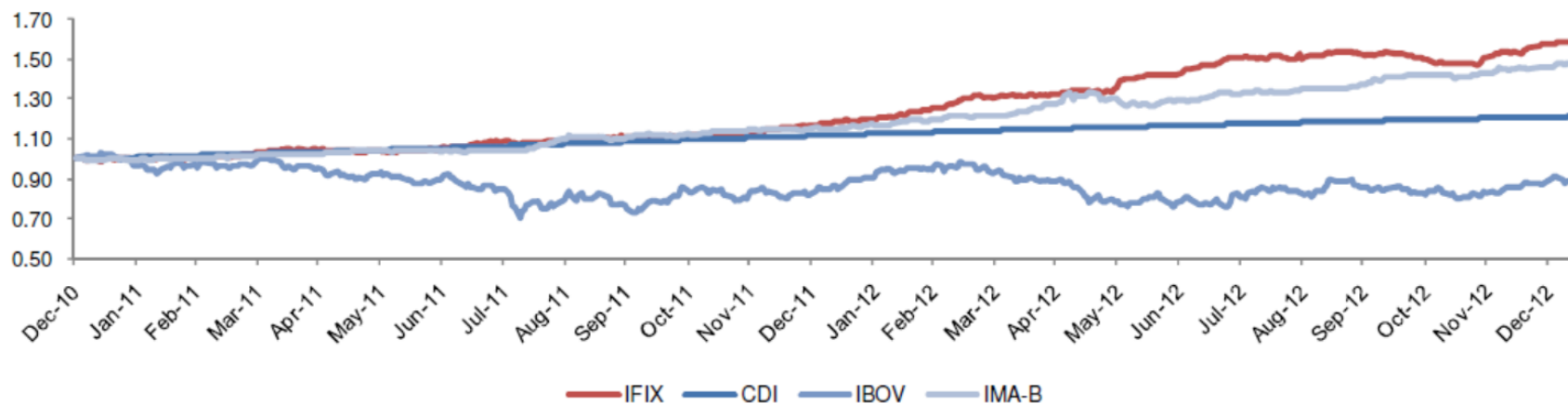
ÁPICE

Índice IFIX

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

Destaque de rentabilidade em 2012

Gráfico 1: Evolução IFIX, CDI, IBOV e IMA-B



Fonte: Economática / BTG Pactual 14-Jan-2013

**ÁPICE**

FIIs- Destaques em Rentabilidade

**CÂMARA
SETORIAL DA
IMOBILIÁRIA**

Destaques do mercado secundário de Fundos Imobiliários

Tabela 3: Melhores Performances Mensais*

Melhores do Mês		
1	RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FII	8.8%
2	MERCANTIL DO BRASIL FII	8.3%
3	CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA FII	7.6%
4	ANCAR IC FII	7.1%
5	HOSPITAL DA CRIANÇA FII	6.7%

Fonte: Quantum / BTG Pactual 14-Jan-2013 *Ajustado por distribuição

Tabela 5: Melhores Performances 12 Meses*

Melhores 12M		
1	DOVEL FII	147.7%
2	MEMORIAL OFFICE FII	85.5%
3	HOTEL MAXINVEST FII	73.5%
4	TORRE ALMIRANTE FII	64.1%
5	ED ALMIRANTE BARROSO FII	64.0%

Fonte: Quantum / BTG Pactual 14-Jan-2013 *Ajustado por distribuição

Tabela 4: Piores Performances Mensais*

Piores do Mês		
1	GWJ CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS FII	-17.6%
2	BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	-10.5%
3	BTG PACTUAL FUNDO DE CRI FII	-4.6%
4	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	-4.1%
5	BM JARDIM SUL FII	-3.9%

Fonte: Quantum / BTG Pactual 14-Jan-2013 *Ajustado por distribuição

Tabela 6: Piores Performances 12 Meses*

Piores 12M		
1	PANAMBY FII	-18.0%
2	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FII	-6.4%
3	BB RENDA CORPORATIVA FII	-6.1%
4	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII	0.0%
5	MAIS SHOPPING LARGO 13 FII	1.3%

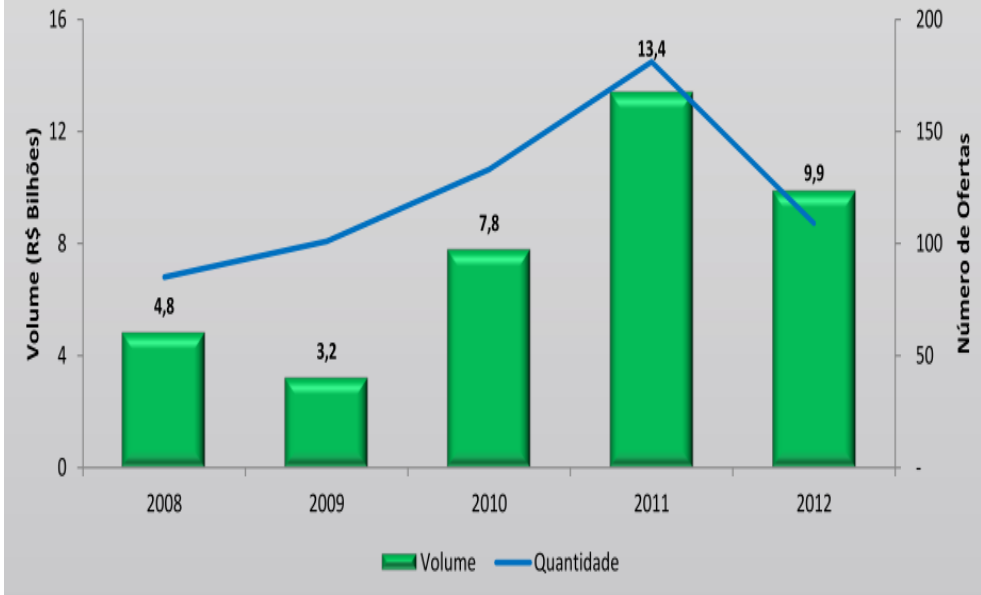
Fonte: Quantum / BTG Pactual 14-Jan-2013 *Ajustado por distribuição

Quantidade de oferta de papéis em 2012 mostrando mercado em estabilização de oferta

Ofertas Públicas – ICVM 400 e 476

Em 2012: Quantidade : 109

Volume : R\$ 9,9 bilhões

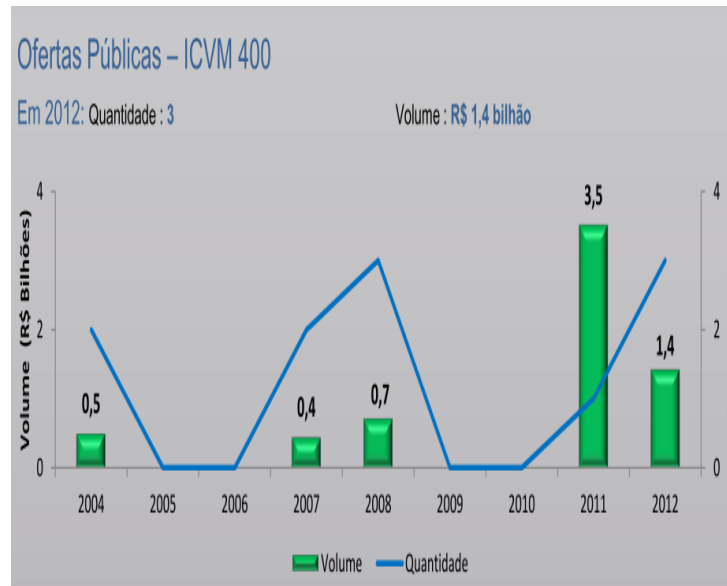


EMIÇÃO DE TÍTULOS CRI 2012	Total	Participação
Pulverizados	5.296,8	53,51%
Corporativos	4.602,8	46,49%
Total - R\$ Milhões	9.899,6	100,00%

O mercado teve 53,5 % do volume de emissões em operações Corporativas e 46,5% em operações Pulverizadas

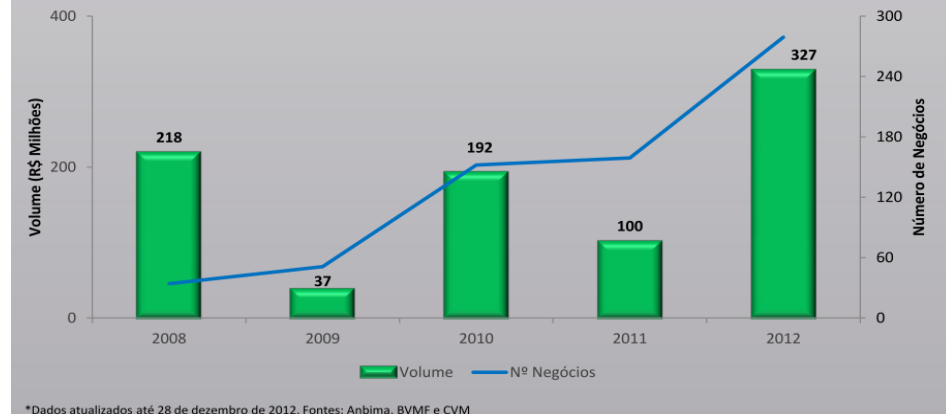
Ofertas Restritas (Oferta ICVM 476) predominam. As ofertas ICVM 400 -> indicadas para compra de investidores Pessoa Física na através da ICVM 400 mantendo crescimento favorecida pela entrada de investidores pessoas físicas.

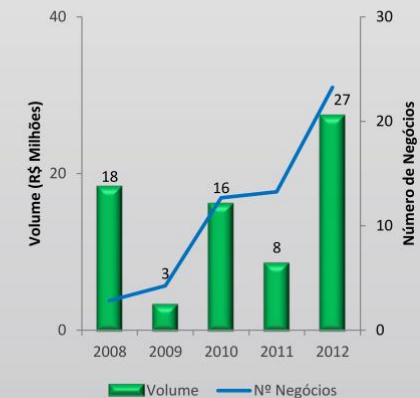
Ofertas Públicas e Restritas	Públicas (Of 400) Bilhões R\$	Participação	Privadas (Of 476) Bilhões R\$	Participação	Total Bilhões R\$	Participação
2010	0,0	0,00%	7,8	100,00%	7,8	100,00%
2011	3,5	26,12%	9,9	73,88%	13,4	100,00%
2012	1,4	14,14%	8,5	85,86%	9,9	100,00%



Aumento do volume de negociação no mercado secundário...

Porém com volume ainda muito baixo (0,84%) do total emitido é transacionado anualmente na BM&F BOVESPA

BM&FBOVESPA
Volume Anual de Negociação

Volume Mensal de Negociação

Média Mensal de Negociação


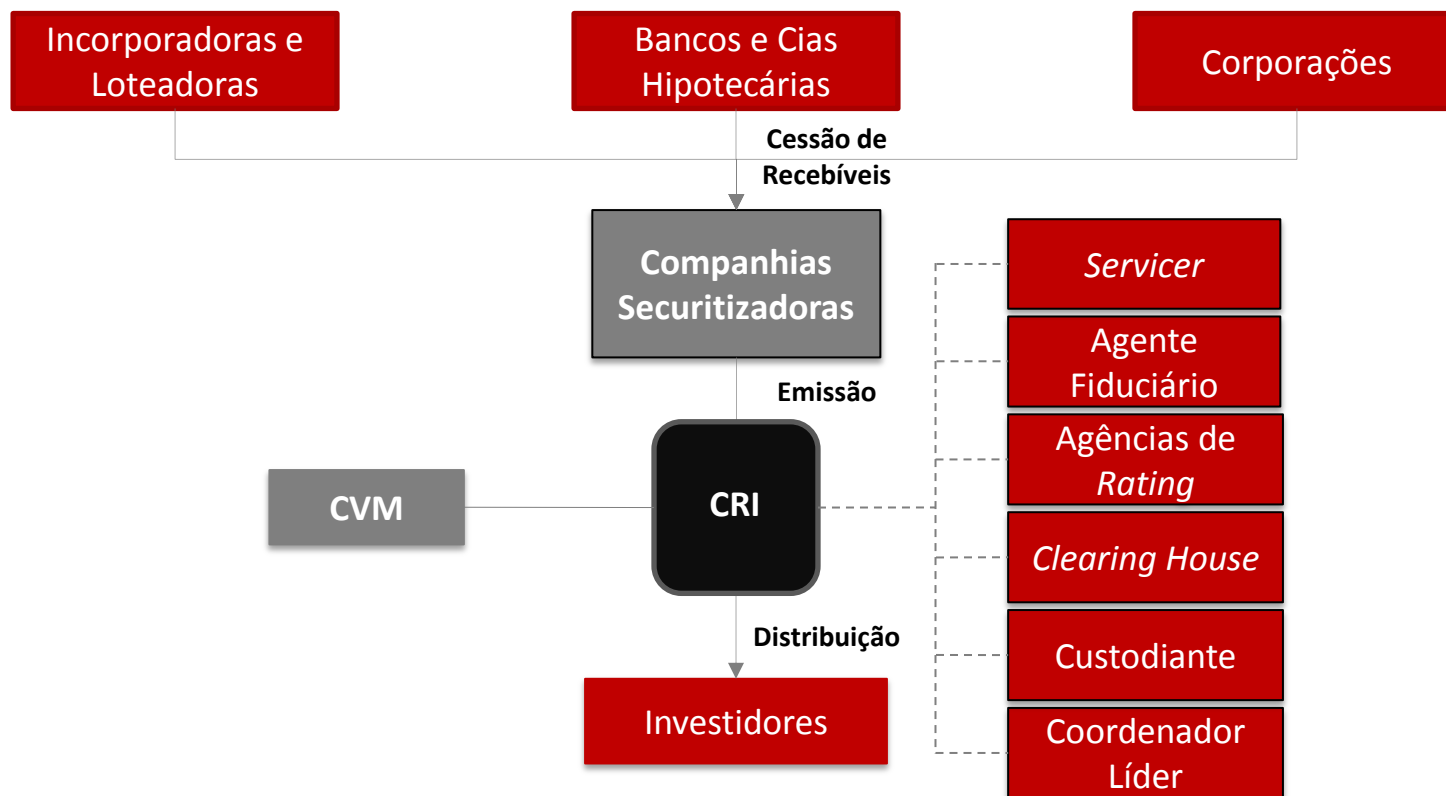


ÁPICE

Fontes de Financiamento a Loteadores

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

- **CRIs**
- **Fundos de Private Equity (FIPs)**
- **Fundos de Direitos Creditórios (FIDCs)**





ÁPICE

Créditos Pulverizados - Fluxograma

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

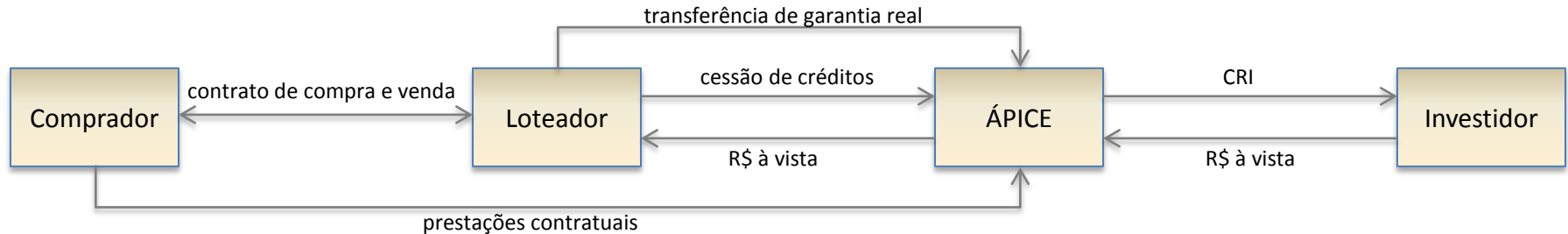




ÁPICE

Fluxo Operacional e Requisitos Básicos

CÂMARA
SETORIAL DA
IMOBILIÁRIA



1. Loteamento com toda documentação de aprovação em ordem;
2. Cedente e vendedor sem restritivo quanto a possibilidade de cessão de crédito;
3. Contratos de comercialização dos lotes sem clausula que proíba a cessão de créditos para terceiros;
4. Lotes desonerados e sem nenhum ônus;
5. Saldo devedor da carteira de pelo menos 150% do custo restante de obra;
6. Volume mínimo de carteira de R\$ 10.000.000,00;
7. O terreno não fazendo parte da operação deverá dar anuência para a cessão;
8. Preferencialmente o loteamento deve estar constituído dentro de uma SPE;
9. Contratos corrigidos pelo IGPM ou IPCA.



ÁPICE

Condições da Operação

CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

Gestão: Durante todo o prazo da operação, a ÁPICE ficará responsável pela gestão financeira dos recebíveis, incluindo a emissão dos boletos de cobrança enquanto a cedente permanecerá responsável pelo relacionamento com o cliente.

Coobrigação: A cedente juntamente com seus acionistas serão coobrigados solidários no pagamento de cada um dos recebíveis, e caso estes apresentem 3 (três) parcelas inadimplentes durante todo o período da operação, o contrato deverá ser recomprado, mediante amortização integral do saldo devedor devidamente corrigido. Adicionalmente, os contratos que vierem a ser objeto de ações judiciais, motivadas por discussão de cláusulas contratuais ou por pendências de qualquer natureza, relacionadas ou que afetem os imóveis financiados ou os créditos, deverão também ser recomprados, mediante amortização integral do Saldo Devedor, e eventuais encargos em atraso devidamente corrigidos e remunerados conforme disposições contratuais.

Sobre garantia: Será estabelecida uma sobre garantia (“*overcollateral*”) de % a ser definido na forma de cessão fiduciária sobre os pagamentos devidos pelos devedores dos recebíveis aprovados pela ÁPICE. Posteriormente, os recursos excedentes advindos do *overcollateral*, e que não foram utilizados no pagamento de eventuais impontualidades, ajustes financeiros e/ou despesas, serão liberados após a apuração e compensação.

Garantia Real imobiliária: Alienação Fiduciária das escrituras de compra e venda ou hipoteca dos terrenos para contratos representados por promessa de compra e venda.

Liberação dos recursos: Caso o loteamento ainda se encontre em fase de construção, deverá ficar retido do valor de cessão o equivalente a 120% do custo restante de obra sendo sua liberação feita conforme cronograma físico-financeiro comprovado por empresa de engenharia especializada em medição de obra.



ÁPICE

Critérios de Enquadramento e Documentação Preliminar

CÂMARA
SECTORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA

CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO

- LTV máximo de 90%;
- Prazo restante máximo de 180 meses;
- Prazo decorrido mínimo de 12 meses;
- Valor mínimo do lote de 80.000,00;
- Sem parcelas vencidas e não pagas;
- No máximo 3 parcelas pagas com mais de 60 dias de atraso;
- Devedor sem apontamento relevante no Serasa;
- Outros critérios poderão ser verificados

DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR

- Estatuto social dos cedentes;
- Balanços e DREs de 2010, 2011 e 1S de 2012;
- Check list devidamente preenchido;
- Cronograma físico financeiro do loteamento no caso de não performando;
- Cópia de um dos contratos lastro da operação proposta
- Outros documentos poderão ser solicitados dependendo da operação



Fundos de Private Equity

Os fundos de private equity podem atuar junto a loteadores nas seguintes fases:

- ✓ Oferecendo funding para compra de terrenos
- ✓ Oferecendo funding para as despesas de aprovação de projetos

Objetivo: Participação no VGV do projeto

Gestão : Objetivam participar da gestão dos projetos

Dificuldade: Poucas Assets oferecem este tipo de fundo. A razão é que eles não são comprados por clientes pessoas físicas e sim pelos investidores institucionais.

Os investidores institucionais ainda não estão confortáveis em comprar FIPs de loteamentos.

► Fundos de Recebíveis (Fundos de Direitos Creditórios)

Os fundos de direitos creditórios (FIDCs) atuam na compra de recebíveis de loteadores :

- ✓ Os critérios são definidos nos regulamentos do fundos
- ✓ Os fundos atuais são utilizados apenas para um loteador (Ex. Scopel) pois o loteador compra a cota subordinada do fundo (em torno de 20%)

Objetivo: Estes fundos tem como alternativa de saída a emissão de um CRI ao final do período de investimentos.

Dificuldade: Apenas as grandes loteadores (Ex. Scopel) tiveram acesso a este tipo de Funding



Cenário Atual

- Funding de Poupança e FGTS voltado para o financiamento de incorporações e negócios corporativos. Projetos de urbanização e loteamento recebem atenção marginal do sistema financeiros.
- Forte crescimento do mercado de CRIs e FIs concentrado nos últimos 5 anos, ainda com concentração em operações com lastros corporativos distribuídas a poucos investidores (ICVM/476). A recente queda acentuada das taxas de juros trouxe estes instrumentos de investimento para o topo da lista de compra dos investidores!
- Investidores tem forte demanda por CRIs e FIs, o que trás foco em ativos imobiliários alternativos: Loteamentos!!

Oportunidades

- Aumentar o nível de informação do produto junto às loteadoras (médias, em especial) sobre os benefícios da securitização e fundos, permitindo acesso ao mercado de capitais e complementando as fontes atuais de financiamento
- O mercado de CRIs e FIs precisa incrementar a distribuição do título a um número maior de investidores, desde que respeitados os diversos perfis destes, no que tange a conhecimento e capacidade de tomada de risco. Investidores institucionais ainda nem vieram para o jogo!



ÁPICE

Contatos para operações

**CÂMARA
SETORIAL DA
INDÚSTRIA
IMOBILIÁRIA**

Fernando C. Brasileiro

fernando.brasileiro@apicesec.com.br

Elizabeth A. Gomes

elizabeth.gomes@apicesec.com.br

Arley Fonseca

Arley.fonseca@apicesec.com.br

Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Telefone: (011) 3071 - 4475

R. Bandeira Paulista, 600 - 7º andar - Cj. 74 - Itaim Bibi

São Paulo SP - Cep: 04532-001 / www.apicesec.com.br