



FUNDOS IMOBILIÁRIOS PARA CONSTRUTORAS

Benefícios, Estruturação e Casos Reais

Apresentado por Ricardo Veles, CFP®, CGA





—

BENEFÍCIOS PARA CONSTRUTORAS

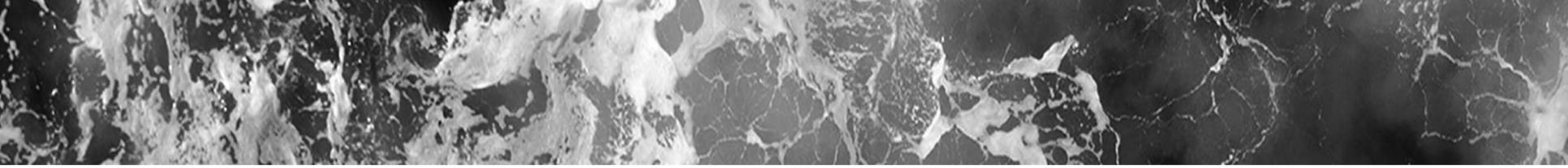


- Captação de recursos para novos projetos
- Desalavancagem e liberação de caixa via venda de ativos
- Planejamento tributário (isenção de IR para investidores)
- Retenção minoritária em ativos estratégicos
- Receita recorrente e parcerias estratégicas

—

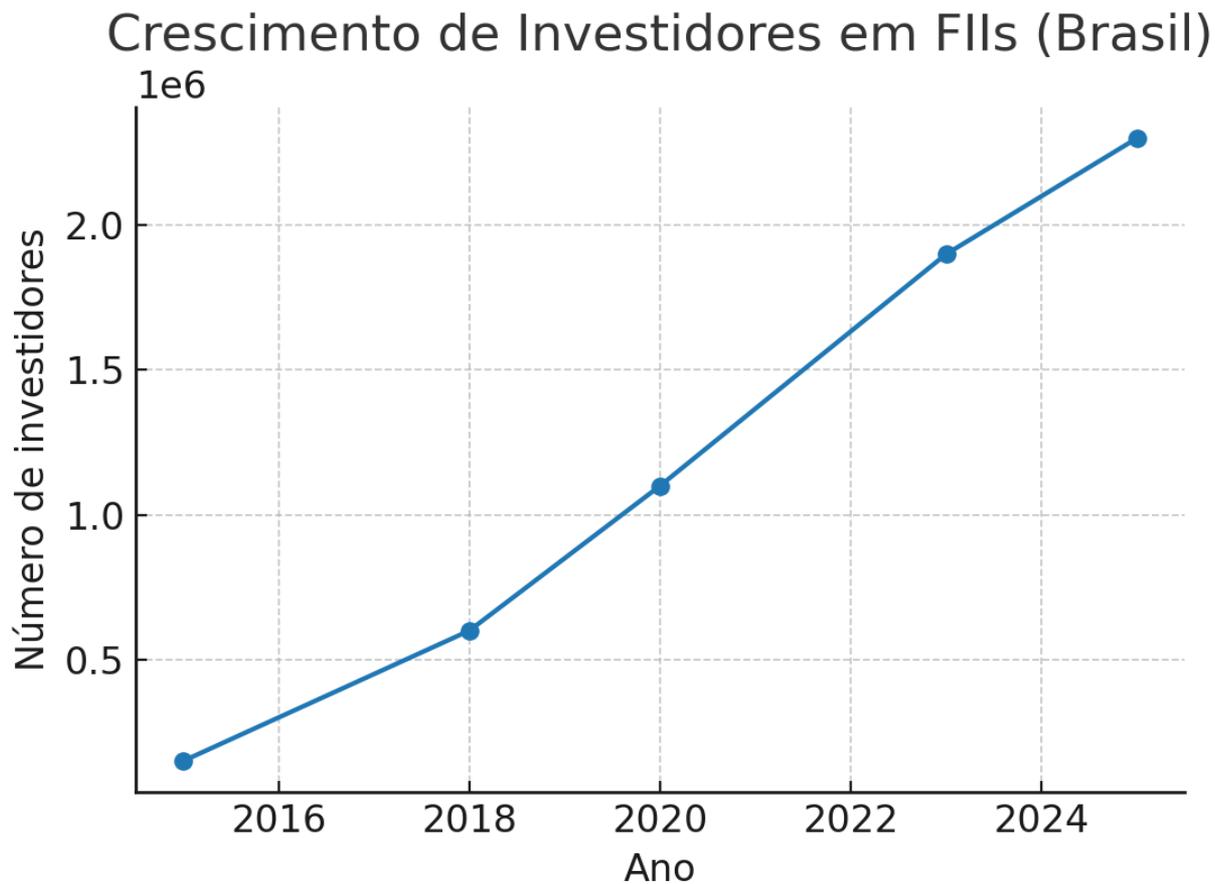
CASOS REAIS





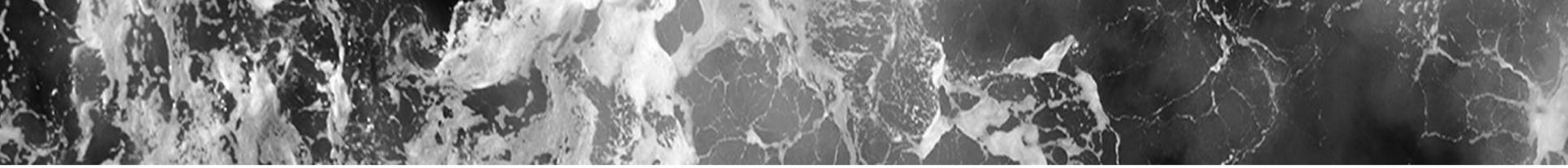
- Cyrela Commercial Properties (CCP) – lajes corporativas e shoppings
- Even Construtora – venda de lajes em São Paulo para FIIs
- Multiplan & Iguatemi – shoppings lastreados em FIIs
- XP Malls (XPML11) – captou bilhões para expansão de portfólio

INVESTIDORES EM FII (Brasil)





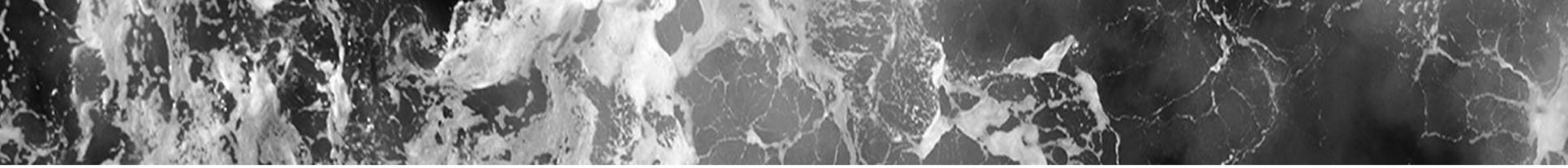
ESTRUTURAÇÃO



- FIs de Desenvolvimento – financiam obras, ganho na entrega
- FIs de Renda – ativos prontos (shoppings, lajes, galpões, hospitais)
- FIs Híbridos – misturam renda e desenvolvimento
- Possibilidade de capital recorrente e crescimento escalável

IMPACTOS E PERSPECTIVAS





- Redução de endividamento e fortalecimento do balanço
- Expansão com menos dependência de crédito bancário
- Mercado de logística em alta com e-commerce
- Shoppings premium mostram resiliência
- FIIs como braço de crescimento estratégico

Aspecto	Projetos fora da Estrutura de FII	Projetos dentro da Estrutura de FII
Captação de Recursos	Financiamento bancário, debêntures, capital próprio; maior custo de capital.	Captação via mercado de capitais; maior pulverização de investidores e custo de capital potencialmente menor.
Tributação	Receita sujeita a IRPJ, CSLL, PIS/COFINS; menor eficiência fiscal.	Rendimentos distribuídos a PF isentos de IR (se cumpridos requisitos da Lei nº 8.668/93 e 11.196/05).
Liquidez	Ativos permanecem no balanço da construtora, com liquidez restrita.	Ativos podem ser vendidos ao FII; cotas negociadas em bolsa dão liquidez ao investidor.
Controle	Construtora mantém 100% do controle e da receita operacional.	Construtora pode manter participação minoritária, dividindo riscos e receitas com o fundo.
Alavancagem	Endividamento bancário impacta diretamente o balanço da construtora.	Reduz dependência de dívida; risco e patrimônio passam a ser compartilhados com cotistas do fundo.
Escalabilidade	Crescimento limitado pela capacidade de endividamento e geração de caixa própria.	Permite expansão mais acelerada, utilizando recorrentes emissões de cotas no mercado.
Governança	Governança interna da construtora, menos transparência ao mercado.	Regras da CVM e auditorias; maior transparência e governança corporativa.
Atratividade ao Investidor	Restrito a investidores institucionais ou parcerias pontuais.	Acessível a pessoa física e institucional, com benefícios fiscais que aumentam a demanda.
Geração de Caixa	Caixa gerado apenas com vendas ou exploração direta do ativo.	Caixa via venda de ativos ao fundo e receita recorrente por gestão ou participação minoritária.
Valorização do Ativo	Restrita ao ciclo do projeto ou à performance da construtora.	Cotas do FII refletem a valorização do ativo no mercado secundário, ampliando ganhos potenciais.

|

***“DECISÕES FINANCEIRAS INTELIGENTES
HOJE IMPULSIONAM O SUCESSO
DURADOURO NO FUTURO.”***

CONCLUSÃO

Preservação e Crescimento de Capital

A criação de Fundos de Investimento Imobiliário oferece às construtoras um veículo estratégico para transformar ativos em liquidez, captar recursos para expansão e reduzir dependência de crédito bancário. Essa estrutura permite monetizar empreendimentos prontos ou em desenvolvimento, garantindo eficiência financeira e alinhamento com investidores.

Vantagem Tributária

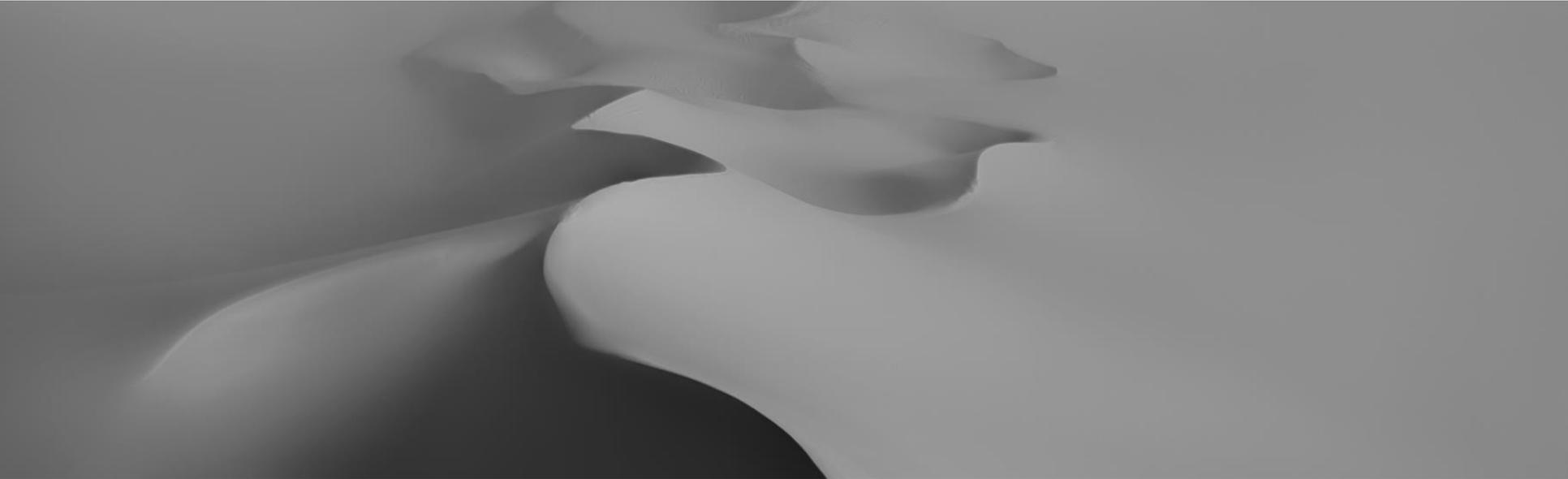
Além do benefício de captação, os FIs proporcionam vantagem tributária significativa. Para investidores pessoa física, rendimentos distribuídos podem ser isentos de imposto de renda, ampliando a atratividade do produto. Assim, construtoras conseguem estruturar ofertas mais competitivas, atraindo capital com menor custo de oportunidade.

Diversificação de Receitas de Longo Prazo

Casos de sucesso como Cyrela, Multiplan e Iguatemi comprovam a eficácia do modelo. Empresas que alocaram ativos em FIs conseguiram fortalecer balanços, reinvestir em novos projetos e preservar participação minoritária em empreendimentos estratégicos, mantendo geração de caixa recorrente e diversificação de receitas de longo prazo.

Acesso ao Mercado de Capitais

Portanto, adotar FIs não é apenas alternativa de financiamento, mas sim uma ferramenta de gestão patrimonial e de expansão empresarial. Construtoras que aproveitam esse veículo conquistam acesso ao mercado de capitais, mitigam riscos e criam valor sustentável, tornando-se players mais resilientes e competitivos.



obrigado

Ricardo Veles, CFP®, CGA

ricardo.veles@sigmatrust.com.br

+55 11 92128-8879

**Σ SIGMA TRUST**