



## Brazilian Finance & Real Estate

Fabio Nogueira

Diretor da Brazilian Finance & Real Estate

Director of Brazilian Finance & Real Estate

# Trabalho em prol da cultura e do desenvolvimento do crédito imobiliário no Brasil

**N**ão se discute: o risco faz parte da atividade empresarial, mas isto incluiria empreender em condições macroeconômicas claramente adversas? Em situações como estas só mesmo os mestres conseguem obter êxito. Pudera. Sabem combinar, em doses perfeitas, visão estratégica de longo alcance e credibilidade que atrai os parceiros certos. Com sua confiança inabalável, também conseguem driblar toda sorte de desafios. A Brazilian Finance & Real Estate percorreu, com muita disciplina e determinação, esse itinerário de sucesso. Hoje colhe os frutos da liderança.

“Quem acompanha a evolução do mercado imobiliário brasileiro sabe que, 12 anos atrás, quando resolvemos entrar nesse setor, falar em crédito imobiliário era um palavrão. De lá para cá, a realidade evoluiu ao encontro da nossa aposta e das contribuições que fizemos para quebrar este paradigma”, diz o diretor e advogado Fabio Nogueira ao contextualizar o cenário em que a primeira empresa do grupo, a Brazilian Mortgages, foi criada no centro financeiro do País, a Av. Paulista.

**Aliança duradoura para novos negócios** - Como sócio-fundador, na época, Nogueira resolveu confiar em sua larga experiência no mercado financeiro e de capitais e nos bons contatos que mantinha no setor imobiliário.

“A oportunidade que vislumbrei foi a de formar uma aliança duradoura entre esses dois mundos. Em 1999, lançamos a primeira companhia hipotecária independente do Brasil, com operações supervisionadas pelo Banco Central. No ano seguinte, a IIC, Corporação Interamericana de Investimentos, braço financeiro do Banco Interamericano de Desenvolvimento, o BID, virou parceira da



Brazilian Mortgages pela solidez e transparência de nossas operações”, conta o diretor.

Estava aberta uma seara de novos negócios. A Brazilian Mortgages estruturou e logo lançou no mercado os primeiros fundos de investimento imobiliário voltados para o varejo, os emblemáticos Fundo Pátio Shopping Higienópolis (SP) e o Fundo de Investimento Imobiliário Torre Almirante (RJ), iniciativas que tiveram êxito imediato.

“Os recursos que captamos junto a investidores nacionais e internacionais foram determinantes para o sucesso dos empreendimentos. Para orgulho de todos os envolvidos, as iniciativas viraram cases vitoriosos no Prêmio Master, edições 2005 e 2006”, destaca Nogueira.

**Foco nas pequenas e médias** – Hoje, o Grupo Brazilian é formado por quatro empresas com foco em soluções para o mercado imobiliário que beneficiam, em especial, as pequenas e médias incorporadoras que precisam de recursos para levar adiante seus projetos.

Mais de 500 prédios já foram construídos graças às operações de captação de recursos lideradas pelo grupo com base em instrumentos do mercado de capitais consagrados internacionalmente, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e o Fundo de Investimento em Participações (FIP), todos autorizados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

**Solução para mais crédito** – Atualmente o Grupo Brazilian faz a gestão de R\$ 2,5 bilhões de ativos imobiliários e pretende fechar 2010 com polpudos R\$ 800 milhões em financiamentos.



## Shaping the culture and development of real estate credit in Brazil

Everybody agrees that risk is an integral part of any business, but would that include investing in an obviously adverse macroeconomic scenario? Only masters of the game can play their cards and win under circumstances like these. They must combine, in the exactly right amount, far-reaching strategic vision, credibility to attract allies and gather enough confidence to get round challenges. Brazilian Finance & Real Estate has traveled this route with discipline and determination. Today they are reaping the benefits of having led the way.

“Those who follow the evolution of the Brazilian real estate market know that, 12 years ago, when we decided to start in this industry, talking of real estate financing was almost like swearing. Since then, reality has caught up and we did our part in breaking this paradigm,” says director and lawyer Fabio Nogueira, while contextualizing the scenario in which the Group's first company, Brazilian Mortgages, was founded at Brazil's major financial hub – Avenida Paulista – in the heart of São Paulo.

**Long-lasting alliance for new business** – As a founding partner of Brazilian Mortgages at the time, Nogueira decided to trust in his long experience in the financial and capital markets and in his contacts with the Brazilian real estate sector.

“The opportunity I saw was of forming a lasting alliance between these two worlds. In 1999, we launched Brazil's first independent mortgage company, with operations overseen by the Brazilian Central Bank. The following year, the IIC (Inter-American Investment Corporation), financial arm of the Inter-American Development Bank, became a partner of Brazilian Mortgages thanks to the solidity and transparency of our operations,” says the director.

A whole new field of business opened up. Brazilian Mortgages structured and soon afterwards launched the first real estate investment funds aimed at the retail market, the iconic Higienópolis Shopping Mall Fund in São Paulo and the Almirante Tower Real Estate Investment Fund in Rio de Janeiro. Both became an instant hit.

“The funds we raised from Brazilian and international investors were the decisive factor for the success of the developments. We are very proud that those initiatives became winning cases in the in 2005 and 2006 Master Award,” says Nogueira.

**Focus on small and medium developers** – Today, the Brazilian Finance & Real Estate Group is made up of four companies focused on real estate solutions which especially benefit small and medium property developers needing funds to go ahead with their projects.

Over 500 buildings have already been built thanks to fund-raising operations led by the Group based on internationally recognized capital market instruments, such as Certificate of Real estate Receivables (CRI) and Private Equity Investment Fund (FIP), all authorized by the Brazilian Securities & Exchange Commission (CVM).

**More credit available** – Currently the Brazilian Finance & Real Estate Group manages R\$2.5 billion in real estate assets and plans to end 2010 with R\$800 million in property development financing.

“We are proud to have contributed to the creation of a legal framework and a scenario of multiple opportunities now available in Brazil. The connection we made between capital markets and the Brazilian real estate industry also offers a solution for the moment when resources from savings accounts run out, as has been forecast. The CRIs which we helped to consolidate are now and will continue to be an important alternative source of real estate credit,” continues Nogueira.

He explains that the major pension funds currently operating in Brazil, one of which is a Group's partner, hold resources in excess of R\$700 billion for long-term investments through CRIs. “These pension funds are willing to invest in our real estate industry as they consider it to be sustainable and not subject to speculative bubbles. With this injection of resources, our housing deficit may be solved long before it is expected.” Fabio Nogueira adds.

“We have no words to describe the feeling of achievement at receiving the 2010 Master Real Estate Award in the *Hors-Concours* category. We can now publicly extend this recognition from Fiabci/Brazil and Secovi-SP for our work towards the development and culture of real estate credit in Brazil to our clients and 350 dedicated employees. After all, everyone has somehow played an important role in the realization of our dream of seeing Brazil become a benchmark and safe destination for large investors,” concludes the director. 🏆

- **Case:** Trabalho em prol da cultura e do desenvolvimento do crédito imobiliário no Brasil
- **Categoria:** *Hors-Concours*
- **Localização:** São Paulo (SP)
- **Grupo:** Brazilian Finance & Real Estate
- **Diferencial:** Em 1999, lançou algo inédito no mercado imobiliário brasileiro: passou a captar recursos junto a investidores, dentro e fora do País, por meio de consagrados instrumentos financeiros e de capital para viabilizar empreendimentos corporativos e residenciais. Hoje as quatro empresas do grupo oferecem soluções completas nas áreas de gestão de ativos e concessão de crédito especialmente para pequenas e médias incorporadoras.

- **Winning Project:** Shaping the culture and development of real estate credit in Brazil
- **Award Category:** *Hors-Concours*
- **Location:** São Paulo
- **Company:** Brazilian Finance & Real Estate
- **Key Differentiator:** In 1999, the Group launched a novelty in the Brazilian real estate market and began to raise funds from investors in Brazil and abroad through established financial and capital market instruments to finance corporate and residential developments. Today, the four Group companies offer complete solutions in asset management and credit services, especially to small and medium sized developers.

“Nos orgulhamos de ter contribuído para a formação do arcabouço legal e do cenário de boas oportunidades que vemos atualmente no Brasil. Essa conexão que fizemos entre o mercado de capitais e o setor imobiliário também oferece uma solução para quando se cumprirem as previsões de que os recursos da caderneta de poupança vão se esgotar. Os CRIs que ajudamos a consolidar são hoje e serão uma importante alternativa de crédito imobiliário.”

O sócio-fundador da Brazilian explica que os poderosos fundos de pensão, e informa que um deles opera com o grupo, têm recursos na ordem de R\$ 700 bilhões para aplicações de longo prazo por meio dos CRIs. “Os fundos de pensão estão dispostos a investir em nossa indústria imobiliária porque a consideram sustentável e não sujeita a bolhas. Com essa injeção de recursos, pode ser que muito antes do que se imagina possamos sanar nosso déficit habitacional.”

Fabio Nogueira faz uma última revelação.

“Ficamos sem palavras para descrever o sentimento de realização por receber o Prêmio Master 2010 na categoria *Hors-Concours*. Agora podemos estender publicamente, aos nossos clientes e 350 empenhados colaboradores, este reconhecimento por parte da Fiabci/Brazil e do Secovi-SP ao conjunto de nosso trabalho em prol da cultura e do desenvolvimento do crédito imobiliário no Brasil. Afinal, todos têm papel relevante na concretização do nosso sonho de ver o País como uma referência e destino seguro para grandes investidores.” 🏆