

Finanças

Estratégia Banco combina estratégia de exploração do potencial do mercado carioca e operações estruturadas

Máxima estreia no setor imobiliário

Janes Rocha
Do Rio

O Banco Máxima está entrando no setor imobiliário combinando uma estratégia de exploração do potencial de alto rendimento do mercado carioca com operações financeiras estruturadas por meio de crédito e fundos imobiliários.

A primeira operação começa com um Fundo de Investimentos em Participações (FIP) registrado na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) com R\$ 200 milhões. Abaixo desse fundo, está a empresa Máxima Realty, uma sociedade de propósito específico (SPE) que compra os imóveis. O caminho seguinte é a securitização dos recebíveis gerados pelos imóveis e a distribuição através de fundos de investimentos imobiliários próprios ou de outras instituições.

Para comandar a área, o banco

acaba de contratar o executivo Walter Oaquim, ex-bancos BBM e CR2 onde se especializou no setor imobiliário.

Segundo Saul Sabbá, presidente do Máxima, o objetivo é aproveitar o "boom" do mercado imobiliário carioca que não para de se valorizar desde que foi anunciado que a cidade sediará a Olimpíada de 2016. Conforme publicou o **Valor** há duas semanas, a capital fluminense é uma das cidades com mais baixo índice de vacância de escritórios do mundo, apenas 1,6%.

A Máxima Realty está comprando imóveis antigos nas áreas de revitalização da cidade para reformar em salas comerciais acima de 500 metros quadrados. "Essas áreas vão ser muito demandadas por conta da atividade de petróleo e os eventos como Copa do Mundo e Olimpíadas", diz Sabbá.

Para competir com as grandes

construtoras, incorporadoras e investidores institucionais pela aquisição dos imóveis, o banco utiliza também seu próprio capital para financiar os compradores em operações sob o conceito de "mezzanino" - instrumento financeiro que combina dívida e capital.

Um "mezzanino" foi aplicado, por exemplo, na aquisição do edifício Casa Slopper, um tradicional prédio construído nos anos 50 para abrigar a falida loja de departamentos.

A Máxima Realty entrou junto com o banco na concorrência pelo imóvel financiando Henrique Slopper, herdeiro da família que foi proprietária da loja de departamentos.

Além das condições padrão de financiamento (três a quatro anos de prazo máximo para pagamento, custo de 12% ao ano mais IGP-M), o banco exigiu a opção de se associar ao empresário



Saul Sabbá e Walter Oaquim: objetivo do banco Máxima é aproveitar o "boom" do mercado imobiliário carioca

que acabou ficando com 10% do imóvel. "Estrategicamente vemos essa operação como financeira porque começa com crédito, tem opção de 'equity' e acaba em um fundo imobiliário que pode ser vendido no varejo", explicou Sabbá.

Os outros imóveis adquiridos pela Máxima Realty por estrutu-

ra semelhante foram um conjunto comercial no largo de Humaitá (próximo ao bairro de Botafogo) e um prédio comercial em São Gonçalo (segunda maior cidade do estado depois da capital), sobre um shopping center. O Valor Geral de Venda (VGA) estimado dos três imóveis é de R\$ 230 milhões.

Em outra frente visando negócios futuros com a Copa do Mundo e a Olimpíada, o Banco Máxima está retomando a licença para operar com câmbio turismo. Sabbá contou que pretende operar em parceria com uma operadora de turismo que possui uma rede de 50 lojas na cidade. "É uma aposta no Rio", afirmou.