Financial Capabilities. Real Estate Expertise

Investimento e Financiamento Imobiliário

www-foundation.org

Hotel Zenit, 26 de Novembro de 2009

Think Out of the Box

1 O que é Out of the Box

2 Investimento e Financiamento Imobiliário

3 O Mercado Imobiliário na Actualidade

OUT OF THE BOX Real Estate & Finance

Think Out of the Box

1 O que é Out of the Box

2 Investimento e Financiamento Imobiliário

3 O Mercado Imobiliário na Actualidade

OUT OF THE BOX Real Estate & Finance

O que é Out of the Box?

O Mercado e Out of the Box

O Mercado	Out of the Box
Predominantemente comercial; Assente na avaliação e venda de imóveis; Quase sempre do lado do imóvel, pouco do lado do Cliente.	Predominantemente financeiro; Assente na análise criteriosa de um investimento imobiliário; Sempre, mas sempre do lado do Cliente – "não tenho nada para vender".

OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

O que é Out of the Box?

3 Pilares de Desenvolvimento

Know-how

Início com Real Estate & Finance Newsletter em Fevereiro de 2008;

Criar centro de competências;

Criar imagem de credibilidade.

Marca

Nasce Out of the Box em Fevereiro de 2009. Marca independente, não relacionada com imobiliário mas totalmente identificada com forma de estar e pensar.

Comunicação

Rápida, directa, eficiente… pela internet, via e-mail. Documentos em suporte informático, de rápido acesso, alojados num blogue, onde todos podem interagir.

OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

O que é Out of the Box?

Nova forma de pensar obriga a organização alternativa…

OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

Think.
research

- Site
  www.outofthebox.com.pt
- Real Estate & Finance Newsletter

Act.
consulting

- Equity Services
- Debt Services

O que é Out of the Box?

Serviços Prestados

Equity Services

- Análise e avaliação de projectos e investimentos imobiliários;
- Análise e avaliação de carteiras de Fundos de Investimento Imobiliário;
- Dossiers de Investimento;
- Rentabilização de activos imobiliários;
- Angariação e negociação de parcerias;
- *Asset Sale & Leaseback*;
- Constituição de veículos de investimento;
- *Procurements* Imobiliários.

Debt Services

- Análise de instrumentos de dívida;
- *Non-performing loans reviews*;
- Refinanciamento de operações imobiliárias;
- Dossiers de Financiamento e Planos de Financiamento;
- Angariação e negociação de financiamentos.

OUT OF THE BOX Real Estate & Finance

O que é Out of the Box?

A Fórmula

Know-how

+

Marca

=

Notoriedade

Responsabilidade Social

+

Comunicação

OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

O que é Out of the Box?

A Responsabilidade Social

- *Real Estate & Finance Newsletter* patrocinada por entidade privada;
- Patrocínio reverte integralmente para uma Instituição;
- Mais tarde, artigos e publicidade em Out of the Box pagos, com montantes a reverterem integralmente para uma Instituição;
- Mais de € 10 mil "angariados", beneficiando Instituições como:
  - Casa dos Rapazes;
  - Vale de Acór;
  - S.C.M. Mangualde;
  - Entre outras…

Act Out of the Box

Um desafio para todos…

- Durante o mês de Dezembro, toda a publicidade em Out of the Box reverterá como donativo para uma Instituição de Solidariedade Social;
- Todas as empresas interessadas, terão o seu logotipo no site, em espaço visível e serão oficial sponsors;
- As entidades beneficiadas terão também um espaço de destaque no site;
- Aguardo pela vossa participação!

Think Out of the Box

1 O que é Out of the Box

2 Investimento e Financiamento Imobiliário

3 O Mercado Imobiliário na Actualidade

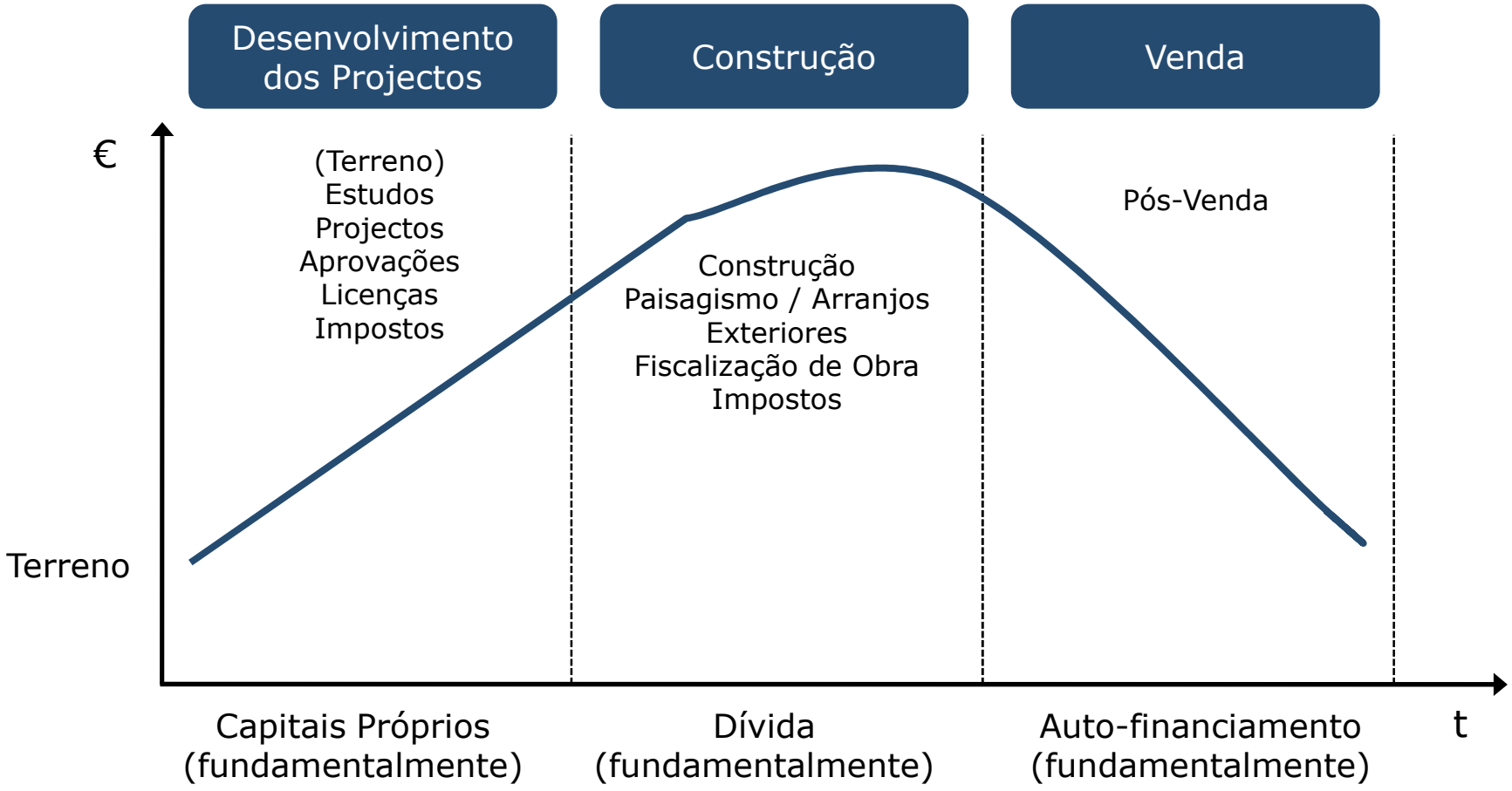
OUT OF THE BOX Real Estate & Finance

Fontes Típicas de Financiamento

- Equity (capitais próprios)
- Debt (dívida)
- Auto-financiamento

OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

Fases Típicas de Desenvolvimento da Promoção Imobiliária



Investimento e Financiamento Imobiliário

Diferentes formas de desenvolvimento, de país para país

- Em **Portugal**, financiamento e desenvolvimento imobiliário muito assente na indústria de **Fundos de Investimento Imobiliário**;
- Em **Espanha**, proliferaram os **IPO's** (Initial Public Offerings);
- No **Reino Unido**, temos a figura dos **REIT's** (Real Estate Investment Trusts), cotados e não cotados;
- Nos **Estados Unidos**, também existe um mercado forte de REIT's mas o imobiliário também se dinamizou muito por via do mercado de **derivados** (CMBS's, entre outros).

OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

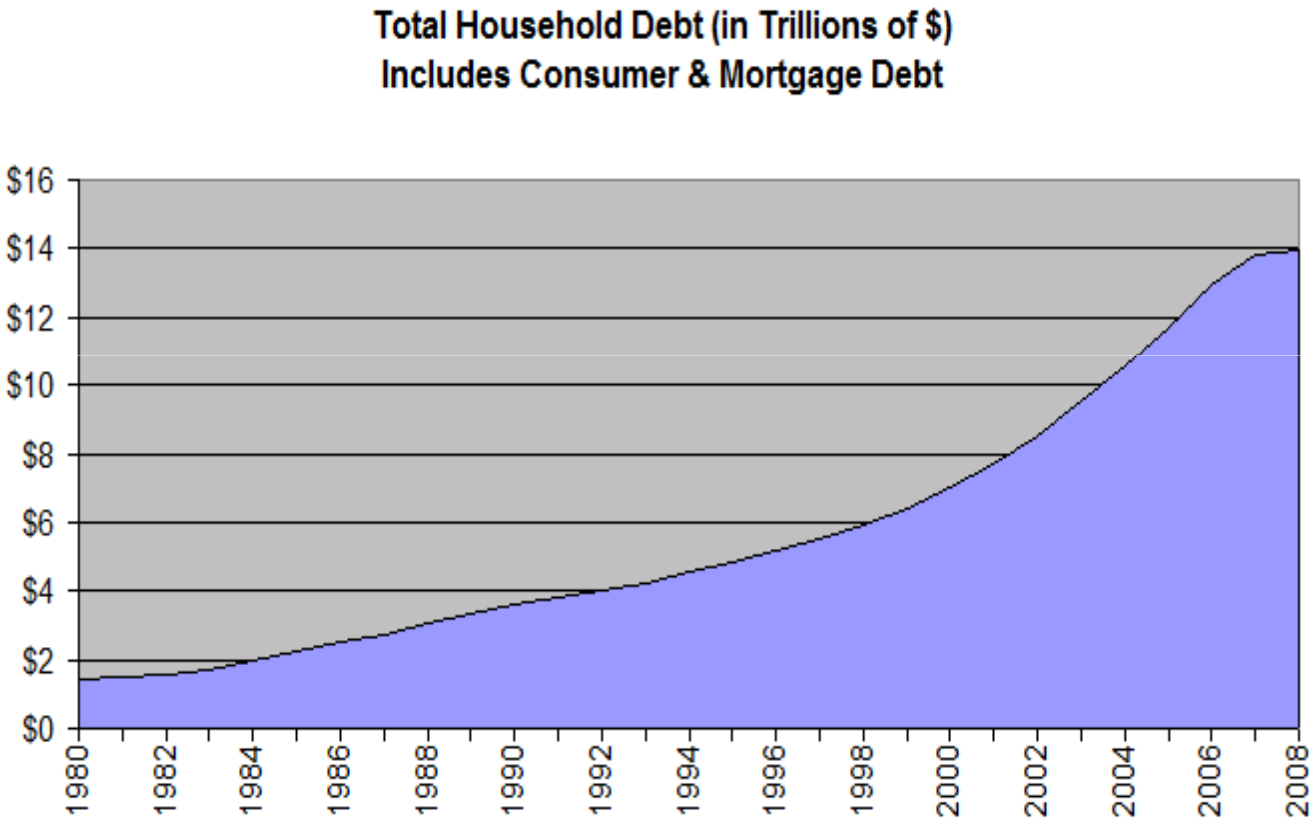
E lá se foi a teoria…

- Até 2007, financiamento muito assente em dívida:
  - Para aquisição de habitação própria, com LTV's muito elevados (por vezes, acima do valor do imóvel);
  - Para a promoção imobiliária, inclusive para a aquisição do terreno;
- Passagem do risco para o financiador e não para o Proprietário/Promotor/Investidor (quem deveria ter o risco…);
- **Resultado: necessidade de recapitalizar o imobiliário.**

OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

Investimento e Financiamento Imobiliário

Famílias Norte-Americanas a endividar-se…



Crescimento de 7 vezes em menos de 30 anos

Dívida particular total de USD 14 trillion

Mais de 70% referente a hipotecas imobiliárias

Fonte: U.S. Federal Reserve, G.19. and Flow of Funds report

OUT OF THE BOX Real Estate & Finance

E a poupança a desaparecer…

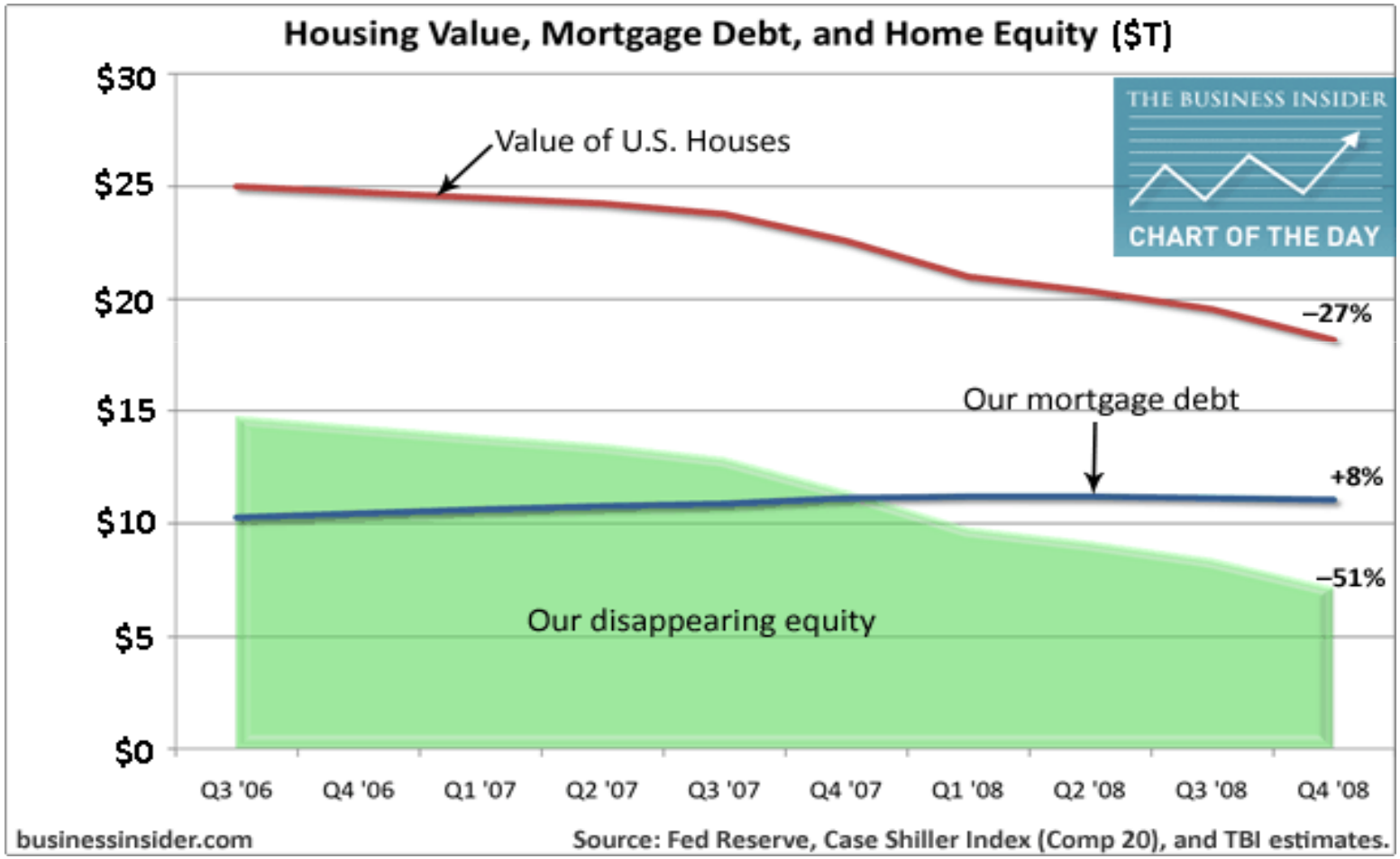
Poupanças reduzidas a zero no pico do imobiliário (em 2006);

Poupanças líquidas, hoje, poderão inclusive ser negativas pela desvalorização do imobiliário (negative equity)

Fonte: Federal Reserve Bank of San Francisco

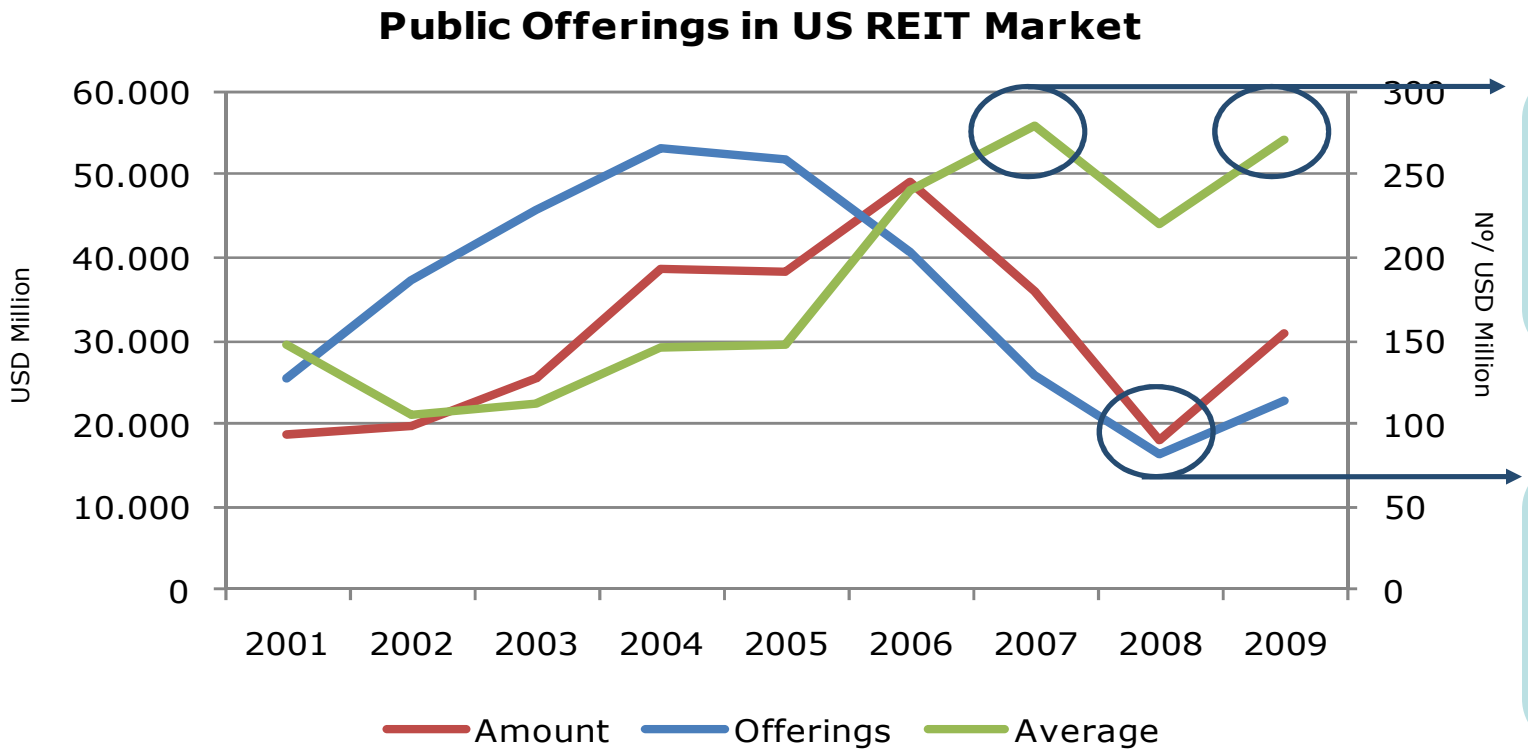
OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

The Evaporating Equity…



Investimento e Financiamento Imobiliário

And the new capital raising…



Médias por oferta pública em máximo, em 2007 e 2009

Mínimos em 2008

Fonte: NAREIT

OUT OF THE BOX Real Estate & Finance

Um Novo Paradigma de Financiamento Imobiliário

- Por *fresh equity* e não por *debt*;
- Por renegociação das linhas de financiamento:
  - Revisão de spreads, aumento dos prazos de amortização;
  - Negociação de caps e floors;
- Pela introdução de novos veículos de investimento;
- Aposta em fusões, parcerias;
- **E sobretudo, repensar o produto!**

Inovação no Financiamento à Habitação

- Temos bons e maus exemplos;
- Por cá parece que não aprendemos grande coisa. APEMIP lança produto de crédito habitação com LTV's até 100% e fixação da prestação nos três primeiros anos;
- No Reino Unido, lançou-se recentemente um Fundo de Investimento em habitação. Cada imóvel pode ser comprado até um máximo de 50% pelo próprio (por via de uma normal hipoteca); remanescente pertence ao próprio Fundo, que recebe renda sobre montante do qual não é proprietário.

Think Out of the Box

1 O que é Out of the Box

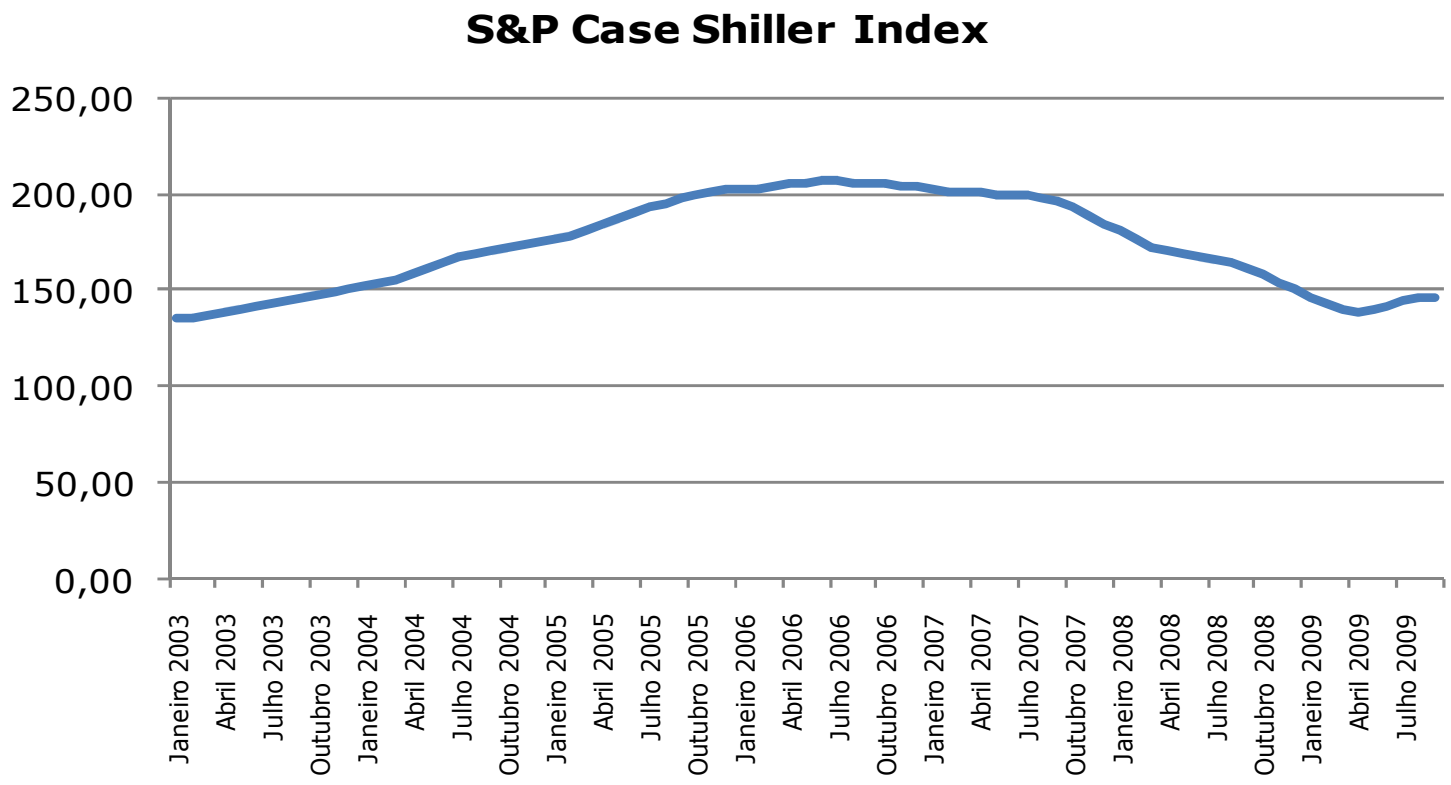
2 Investimento e Financiamento Imobiliário

3 O Mercado Imobiliário na Actualidade

OUT OF THE BOX Real Estate & Finance

O Mercado na Actualidade

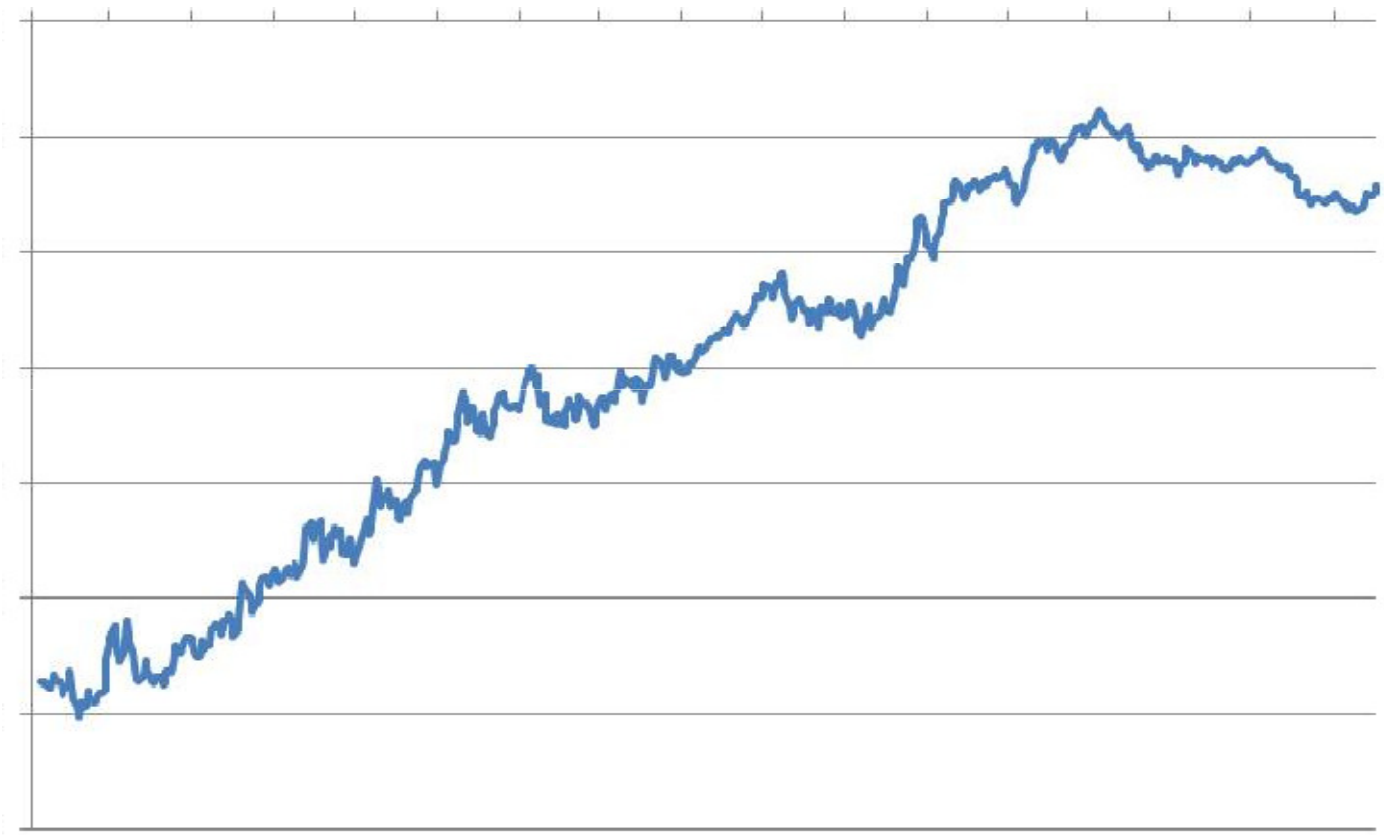
S&P Case Shiller – 2006 a 2009



Fonte: Standard & Poors

O Mercado na Actualidade

???



O Mercado na Actualidade

EPRA/NAREIT Index

Fonte: EPRA

O Mercado na Actualidade

John Paulson – a descer também se ganha

Protagonizou o maior negócio financeiro de sempre;

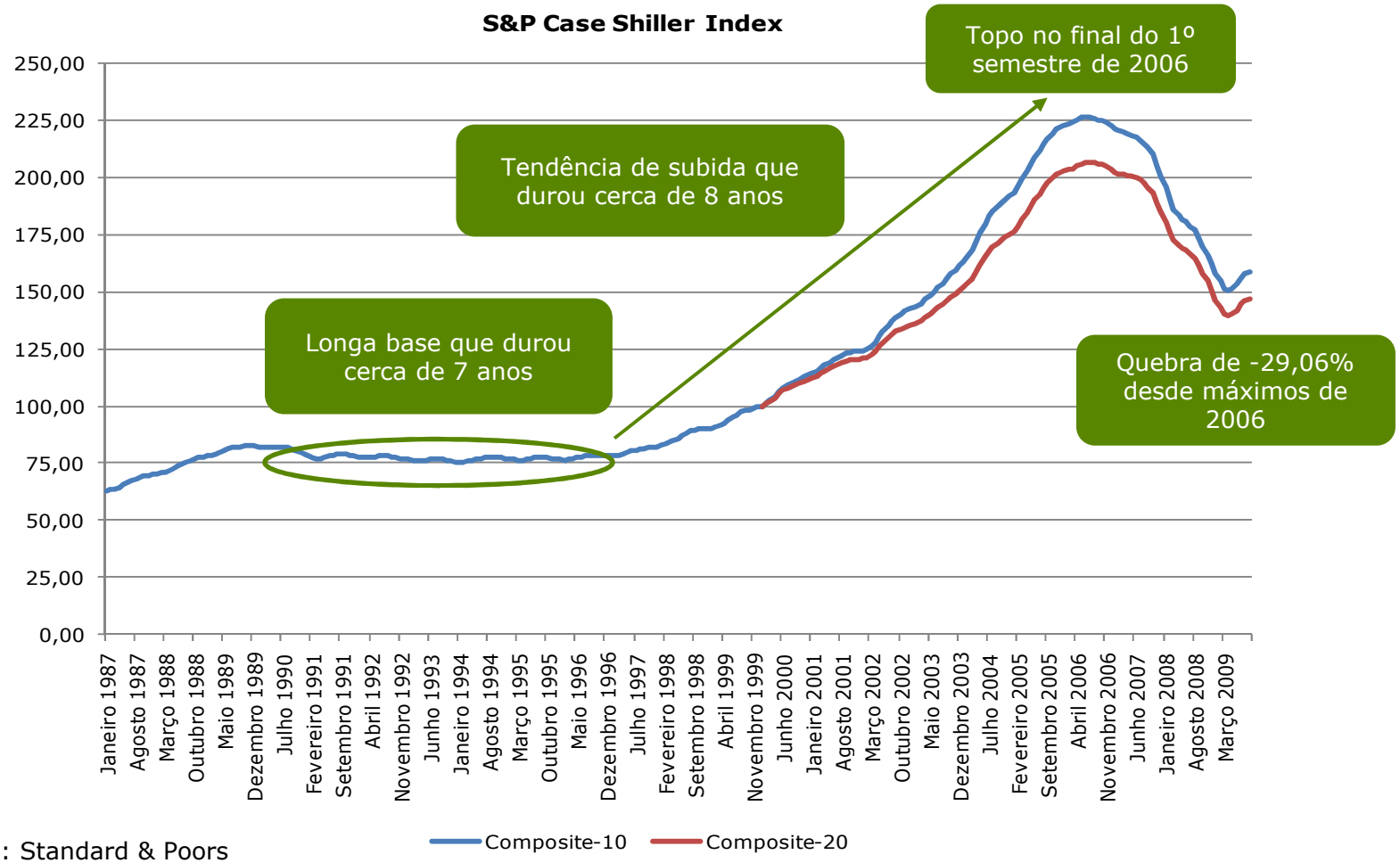
Apostou no subprime em 2007, antecipou a queda e ganhou $ 15 billion;

Como? Shortando CMBS – collateral mortgate Backed-Securities.

OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

O Mercado na Actualidade

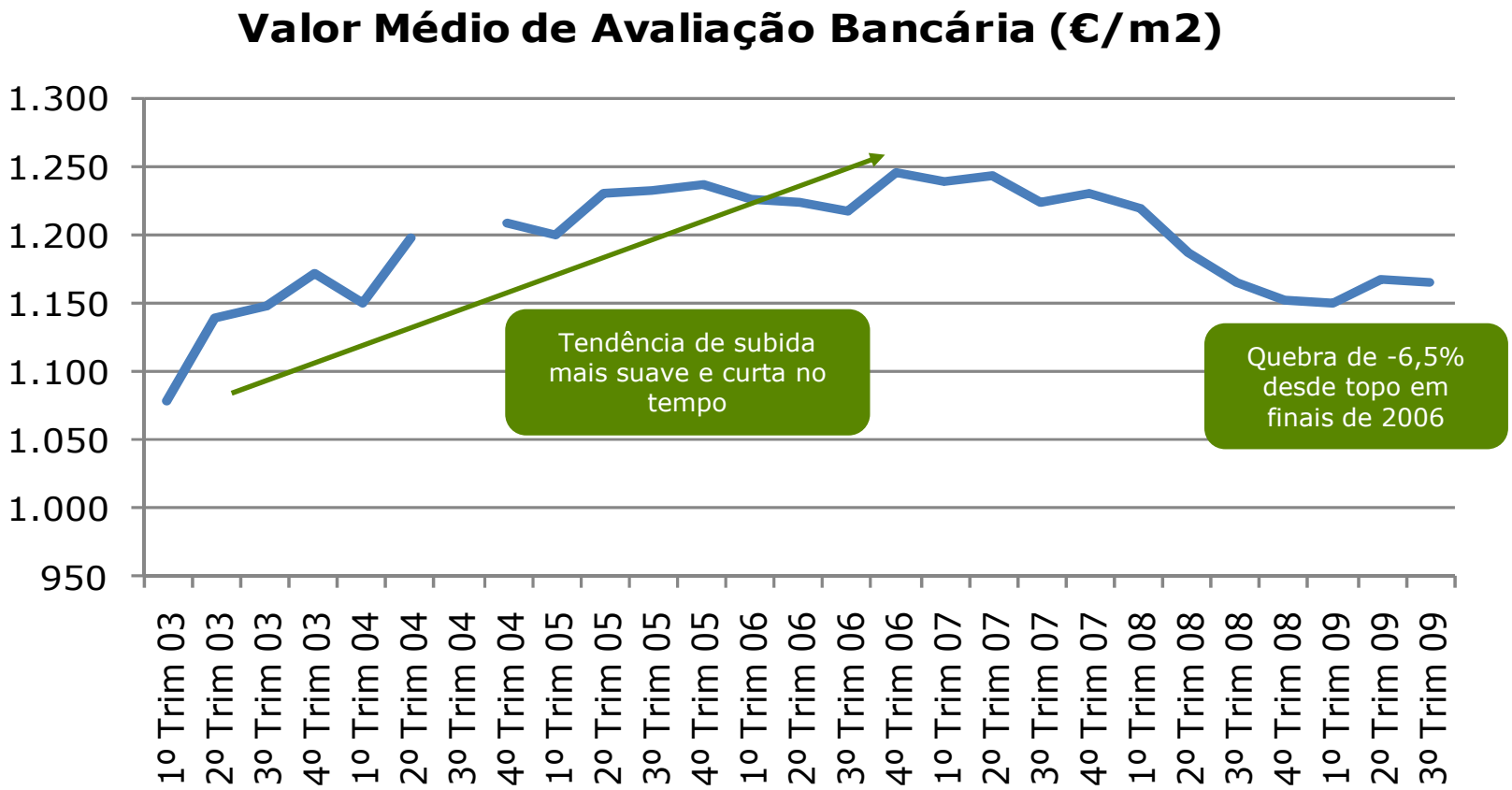
Voltando ao S&P Case-Shiller…



Fonte: Standard & Poors

O Mercado na Actualidade

A nossa história é um pouco diferente…



Fonte: INE

OUT OF THE BOX Real Estate & Finance

O Mercado na Actualidade

Afinal, onde estamos agora?

- Pacote de estímulos governamental a dinamizar a economia e o mercado imobiliário – aumento das vendas de casas, novas e usadas, aumento dos preços;
- Aumento da confiança;
- Aumento do *negative equity* no imobiliário;
- Subida do desemprego;
- Continuação de falências de empresas;
- E o futuro?…

OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

O Mercado na Actualidade

E no imobiliário?

- Receios de novas bolhas na China e Xangai;
- Receios de novas quedas nos Estados Unidos após fim do pacote de benefícios fiscais à aquisição de habitação própria;
- Baixa histórica nas taxas de juro tem levado a um aumento na contratação de crédito para compra de habitação.
- Mais de USD 800 Million de dívida de *commercial real estate* a vencer nos próximos 2 anos;
- Descida das rendas, subida das *yields*, descida dos valores de mercado, manutenção da dívida…

OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

O Mercado na Actualidade

Discussão

- Que perspectivas para o sector da habitação?
- E para o sector de *commercial real estate*?
- Quais os principais drivers do mercado hoje em dia?

OUT OF THE BOX
Real Estate & Finance

Financial Capabilities. Real Estate Expertise

Os Nossos Contactos:

goncalonr@gmail.com

think@outofthebox.com.pt

www.outofthebox.com.pt