



Financial Capabilities. Real Estate Expertise

Nós já saímos da caixa. E você?



Think Out of the Box

Uma nova abordagem ao Imobiliário

- ▶ **Out of the Box** – www.outofthebox.com.pt – nasceu em 2009, é uma marca registada e pretende introduzir no mercado uma nova forma de pensar o imobiliário, tal como um activo financeiro;
- ▶ **Uma decisão para a vida.** Acreditamos que a compra de um imóvel representa um dos maiores (senão mesmo o maior) investimento de qualquer um de nós, seja para um utilizador final, investidor ou promotor;
- ▶ **Financial capabilities, real estate expertise.** Como qualquer outra decisão de investimento, a compra de um imóvel requer o apoio de alguém com forte expertise imobiliário mas também com um profundo know-how financeiro;
- ▶ **Excelência.** Posicionamo-nos como uma “boutique financeira”, prestando um serviço de excelência no mercado imobiliário, reunindo profissionais com know-how e conhecimento do mercado e fortes capacidades financeiras.



Think Out of the Box

Aquilo que nos guia

- ▶ **Investimento.** Tal como em qualquer outro negócio, também no imobiliário as componentes de *equity* (capitais próprios) e *debt* (dívida) são fundamentais para o sucesso de um investimento;
- ▶ **Escolher.** Saber escolher os melhores instrumentos de financiamento, saber medir os seus riscos, saber avaliá-los e ser capaz de os negociar, são hoje factores de sucesso e diferenciação em qualquer decisão de investimento imobiliário;
- ▶ **Fazer pelo Cliente.** Por essa razão, os serviços que **Out of the Box** presta são suportados pela decisão de financiamento de um investimento imobiliário e delineados à medida das necessidades do Cliente.
- ▶ **E Pelos Outros.** Em tudo o que fazemos, nunca esquecemos quem mais necessita de ajuda. Out of the Box é um projecto de consultoria, de serviço ao cliente mas também de serviço à comunidade.



Think Out of the Box

A nossa missão

- ▶ Ser inovador e criativo na abordagem ao mercado imobiliário, pensando num imóvel como qualquer outro activo financeiro e prestando um serviço financeiro de excelência ao **Cliente**, dedicado, personalizado, competente.
- ▶ Ser capaz de entender e interiorizar as necessidades do **Cliente** e dotá-lo das respostas necessárias e suficientes para o ajudar a tomar uma decisão.
- ▶ Através do nosso trabalho, da nossa competência e da nossa dedicação, nunca esquecer quem mais precisa de nós e da nossa ajuda. Pensar Out of the Box é também ser capaz de conciliar o que mais gostamos de fazer em termos profissionais com a possibilidade que isso nos dá de poder **ajudar** o próximo.



Think Out of the Box

O nosso site – www.outofthebox.com.pt

- ▶ Pretendemos que seja um **centro** de conhecimentos e **competências** do mercado imobiliário financeiro.
- ▶ Queremos que seja um *hub* das Finanças Imobiliárias em Portugal, onde todos os profissionais e interessados no sector podem **interagir** entre si, partilhando ideias, experiências e, fundamentalmente, conhecimentos do mercado imobiliário financeiro.
- ▶ No nosso site, vai poder:
 - Ler artigos, entrevistas e opiniões de vários profissionais do sector imobiliário e financeiro;
 - Comentar, interagir, partilhar;
 - Ver as notícias mais recentes sobre os mercados imobiliário e financeiro;
 - Obter *research* especializado do sector imobiliário;
 - Ler a **Real Estate & Finance Newsletter**.



Think Out of the Box

Real Estate & Finance Newsletter

- ▶ De produção **trimestral**, pretende ser um documento técnico e informativo sobre temas relacionados com as Finanças Imobiliárias;
- ▶ Cada edição tem sempre um **tema** diferente que é profundamente estudado e analisado do ponto de vista informativo e técnico;
- ▶ **Responsabilidade Social.** Para cada número da nossa *newsletter*, procuramos uma entidade que esteja disponível e interessada em patrociná-la, sendo esse patrocínio monetário integralmente entregue a uma entidade que apoie alguém mais necessitado. Desde o primeiro número, de Fevereiro de 2008, orgulhamo-nos de ter angariado mais de € 10.000 em donativos.



REAL ESTATE & FINANCE NEWSLETTER

Nº 6 | JUN | 2009

Fundos de Investimento Imobiliário

» Editorial

Não poderia ir de férias sem finalizar mais uma newsletter, desta feita dedicada aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Depois de termos estado mais de um ano a "olhar lá para fora", chegou o momento de olharmos "cá para dentro". Começamos com uma brevíssima análise à nossa indústria de Fundos de Investimento Imobiliário.

Na prática, o que são estes veículos de investimento? Como funciona o mercado? Qual a sua dimensão e os principais *players*? Que tipo de fundos existem? E são meros instrumentos de poupança ou algo mais?

No fundo, pretendo com este número responder, de forma resumida, a estas e outras questões e, claro está, não poderia perder a oportunidade de dar mais um olhar sobre os FIIAH - Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional.

Muito se tem falado e escrito sobre estes veículos, até já existe um site não-oficial para os FIIAH! Nesta edição, pretendo sobretudo dar-vos uma perspectiva financeira.

Para esta edição, socorri-me de informação valiosa, fornecida pela Orey Financeira e pela Fundbox, cuja experiência, literatura e *know-how* muito me ajudaram.

Adicionalmente, proponho a todos a leitura de um *paper* que achei fantástico e que aproveitei alguma informação para esta newsletter: "The Aftermath of Financial Crisis", de Carmen Reinhart e Kenneth Rogoff.

Por fim, uma palavra de apreço e agradecimento ao Pedro Rodrigues, que teve de abandonar este projecto. Enquanto comigo colaborou, foi fantástico e inextinguível, para não falar da sua elevadíssima capacidade técnica e de análise. Obrigado, Pedro!

Desejo a todos umas merecidas e descansadas férias e prometo voltar em Setembro, espero que com muitas ideias e novidades!

» Em resumo nesta Newsletter

- ▶ Conjuntura Actual Imobiliária e Financeira;
- ▶ Fundos de Investimento Imobiliário;
- ▶ Fundos Especializados;
- ▶ Uma Perspectiva Financeira sobre os FIIAH;
- ▶ O Mercado em Imagens;
- ▶ Curiosidades do mundo imobiliário e financeiro.

Design: **mad**esign
mad@madesign.pt



Think Out of the Box

Os Nossos Serviços

- ▶ Pensar diferente implica uma **organização** diferente. Os nossos serviços estão pensados à medida das necessidades financeiras dos investimentos imobiliários dos nossos **clientes**.
- ▶ O capital investido pode provir, fundamentalmente, de 2 fontes: capitais próprios (*equity*) ou capitais alheios (*debt*).
- ▶ O *driver*, as condições, o risco, o custo, a análise necessária, a negociação e a contratação de ambas as fontes de capital são diferentes.
- ▶ Por esta razão e porque acreditamos que desta forma vamos de encontro às necessidades dos nossos Clientes, os nossos serviços dividem-se em **Equity Services** e **Debt Services**.



Think Out of the Box

Os Nossos Serviços

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.

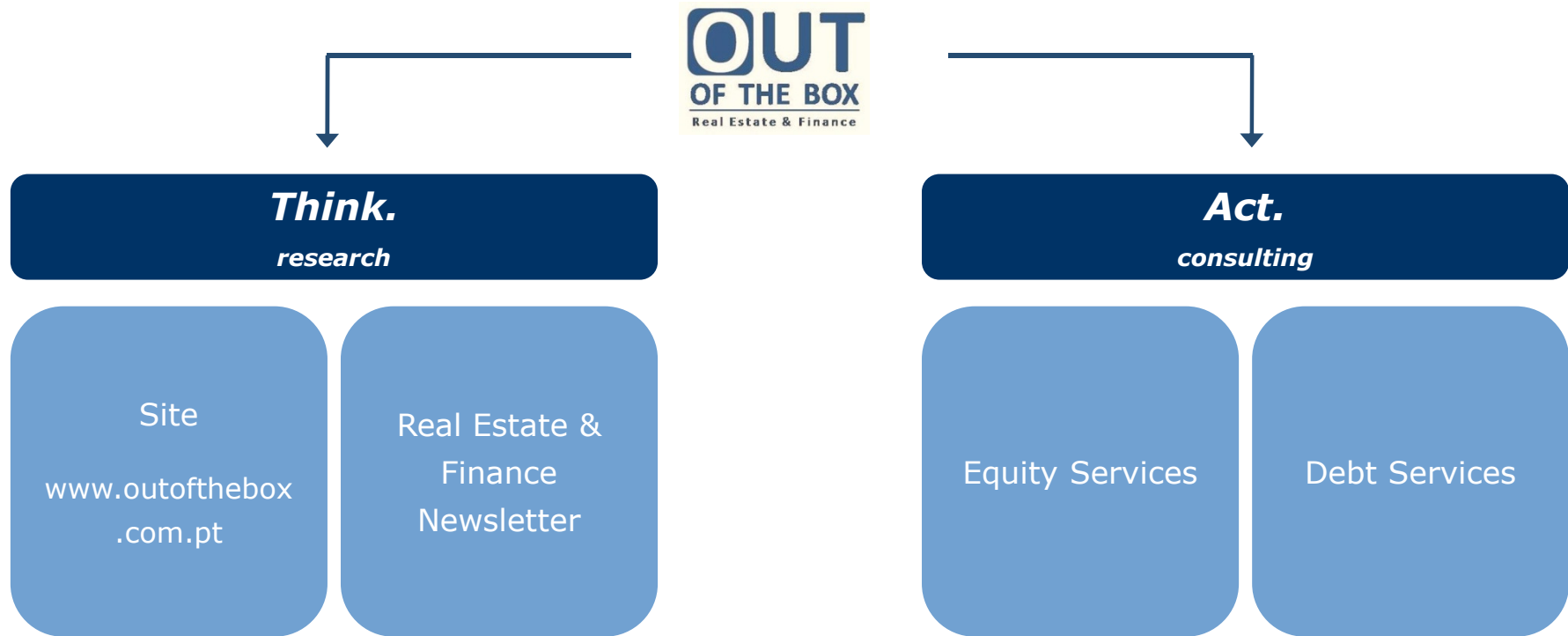
Debt Services

- ▶ 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.



Think Out of the Box

Modelo Organizacional





Think Out of the Box

Trabalhos em Curso



- ▶ Condução de um road-show para colocação de Unidades de Participação de um Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, investido em terrenos de produção de arroz, para uma Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários nacional.



- ▶ Elaboração de Dossier de Investimento para constituição de um veículo de investimento imobiliário em terrenos de olival, para uma Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários nacional.



- ▶ Procurement de um terreno para investimento habitacional, em Lisboa, para uma empresa de construção nacional;



Think Out of the Box

Trabalhos em Curso



- ▶ Angariação de parceiros de capital para um projecto de investimento de 2ª habitação, na Região Centro, para um Promotor nacional.



- ▶ Angariação de parceiros operacionais e financeiros para um projecto de investimento de 2ª habitação, próximo de Lisboa, para um Promotor nacional.



- ▶ Project Management da construção de uma moradia na Quinta Patino, para um cliente particular nacional;



Think Out of the Box

Trabalhos Realizados



- ▶ Análise de opções de rentabilização de 200 fracções habitacionais actualmente devolutas, por via da constituição de um veículo de investimento imobiliário, no valor de € 40 Milhões, para um Promotor Imobiliário de Lisboa.



- ▶ Avaliação e propostas de refinanciamento das carteiras de 4 Fundos de Investimento Imobiliário Fechados, num montante global de € 117 Milhões, para uma Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários nacional.



Think Out of the Box

Trabalhos Realizados



- ▶ Elaboração de Dossier de Investimento, para constituição de um veículo de investimento imobiliário de um projecto de 2ª habitação na Região Centro, para um Promotor nacional.



- ▶ Avaliação de empresa detentora de um espaço de Feiras e Exposições, com vista à valorização do seu capital para posterior venda das acções.



- ▶ Procurement de imóvel para habitação própria e permanente, de classe alta na região da Grande Lisboa, para um cliente particular nacional.



Quem Sou Eu?

Gonçalo Nascimento Rodrigues

- Casado, com 2 filhos;
- Sócio e fervoroso adepto do Sporting Clube de Portugal;
- Movido a paixão pela família, a mulher e os filhos;
- Licenciado em Gestão de Empresas pela Universidade Católica Portuguesa;
- Executive Master em Finanças Imobiliárias e Pós-Graduação em Finanças, ambos no ISCTE Business School. Actualmente, está a desenvolver uma tese sobre os FIIAH (Fundos de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional);
- Consultor em Finanças Imobiliárias desde 1998, passou por empresas como a Ernst & Young, Colliers P&I e RDPE;
- Tem uma vasta experiência em trabalhos de análise de investimentos imobiliários e na montagem de operações imobiliárias e financeiras;
- Encontra-se inscrito na CMVM como Perito Avaliador de Imóveis de Fundos de Investimento Imobiliário com o nº AVFII/09/046, e na Ordem dos Avaliadores com o nº 350.





Financial Capabilities. Real Estate Expertise

Os Nossos Contactos:

goncalonr@gmail.com

think@outofthebox.com.pt

www.outofthebox.com.pt