

FORMAÇÃO EM

INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO



GONÇALO NASCIMENTO RODRIGUES

Consultor Financeiro Independente
Formador em Finanças Imobiliárias
Fundador do Portal Out Of the Box

3 dias de Formação (09h30 - 18h30 | Almoço livre)
Limitado a 30 participantes

O programa deste curso encontra-se desenvolvido em 3 módulos distintos, cada um deles executado em um dia, com uma forte componente prática e muito relacionada com investimentos imobiliários e o contacto com o cliente investidor.

As ações de formação terão uma lógica de evolução na apreensão dos conceitos, ao longo do tempo, de forma devidamente encadeada e com precedências. O programa foi construído numa lógica de módulos distintos, levando os participantes a obter conhecimento gradual sobre os temas abordados com precedências.

Módulo 1 – Introdução ao Imobiliário e ao Investimento

O módulo inicial, introdutório ao imobiliário enquanto ativo financeiro, é constituído por 3 componentes distintas. O objetivo passa por abordar as características financeiras de um ativo imobiliário e caracterizar investimentos e investidores.

Adicionalmente, pretende-se fazer uma abordagem ao tema das avaliações imobiliárias e do investimento em habitação para uso próprio e para investimento.

Componente A – O Imobiliário como Ativo Financeiro e o Mercado na Atualidade

Objetivo: enquadrar os ativos imobiliários no mundo financeiro e procurar caracterizá-los.

Procuraremos dar respostas a questões como:

- Quais são as principais características diferenciadoras dos ativos imobiliários?
- Como se distinguem dos restantes ativos financeiros?
- Que tipo de investidores temos no mercado e quais são as suas principais motivações;
- Quais os riscos inerentes ao investimento imobiliário?
- Em que ponto estamos no mercado? Como aqui chegamos e para onde caminhamos?

Componente B – Métodos de Avaliação Imobiliária

Depois de abordar os principais aspetos financeiros relacionados com os ativos imobiliários, importa agora entender o que é uma avaliação imobiliária, para que serve, qual o papel do Perito Avaliador Imobiliário e quais os principais métodos de avaliação, nomeadamente:

- Método de Mercado;
- Método do Custo;
- Método do Rendimento;
- Método dos Cash-Flows Descontados.

Procuraremos abordar e explicar os aspetos mais relevantes de cada método de avaliação, para além de executar alguns casos práticos em grupo.

Componente C – Compra para Investimento e/ou Para Uso Próprio

Nesta componente, dar-se-á uma continuidade às componentes anteriores, abordando o tema da compra de habitação sob 2 prismas diferentes.

No sector da habitação, os clientes que necessitam de uma habitação para uso próprio, têm fundamentalmente duas alternativas: comprar ou arrendar. Importa entender os principais drivers na escolha da habitação em cada um dos casos.

Adicionalmente há quem compre ativos residenciais numa lógica de investimento, para posterior arrendamento ou exploração turística.

Assim sendo, nesta componente de formação iremos abordar o investimento em habitação:

- Numa lógica de uso próprio – comprar vs. arrendar.
- Numa lógica de investimento – buy-to-let (comprar para arrendar);

No final, será apresentado um modelo automatizado, em ambiente excel, de auxílio à tomada de decisão entre compra ou arrendamento.

Módulo 2 – Financiamento e Investimento Imobiliário

Componente A - Financiamentos Imobiliários

Aquando da tomada de decisão de um investimento imobiliário, a forma de financiamento do mesmo é crucial. Tipicamente, um investidor tem 2 formas de financiar o seu investimento: por via de capitais próprios ou capitais alheios.

Nesta sessão, analisaremos o financiamento por via de capitais alheios, olhando para as diversas formas existentes no mercado nacional, as suas características e formas de se apresentar um pedido de financiamento:

- Crédito à Habitação, Crédito à Construção/Promoção e Financiamento ao Investimento – o que são, diferenças;
- Formação do preço / avaliação do custo do financiamento: tipos de taxa de juro, o spread, comissões, seguros, imposto de selo;
- Como calcular uma prestação (constante e crescente);
- O que analisam os Bancos num pedido de financiamento – loan-to-value, DSTI, garantias;
- Como apresentar um Dossier de Financiamento;
- As operações de sale & leaseback como forma de financiamento;
- Outras formas de financiamento em imobiliário;
- O mercado de dívida na actualidade em Portugal.

Componente B - Os Fundos de Investimento Imobiliário

Os veículos de investimento no sector imobiliário em Portugal têm um peso significativo no mercado, nomeadamente os Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

Nesta componente lectiva, pretende-se explicar o que é um Fundo Imobiliário, que tipos de fundos existem, como funciona e que agentes com ele interagem:

- Fundos abertos e fundos fechados;
- Fundos de rendimento e de capitalização;
- Como funciona um fundo imobiliário?
- Os agentes / entidades envolvidas num fundo;
- Tipos de fundos de investimento imobiliário;
- O mercado em Portugal na actualidade.

Adicionalmente, será abordado o tema dos REIT – Real Estate Investment Trusts – figura similar aos FII, muito populares noutras partes do mundo mas com configuração legal ainda inexistente em Portugal.

Componente C - Procurements Imobiliários

Do lado de quem compra/investe, existe um conjunto de itens que o comprador/investidor mais presta atenção num processo de aquisição, fundamentalmente de habitação.

Nesta componente de formação, serão abordados os seguintes temas:

- Como se conduz um processo de procura de imóveis para investidores?
- Que itens devem ser tidos em conta;
- Como preparar o briefing inicial;
- Como elaborar uma check-list;
- A formação de uma long-list e passagem a uma short-list de imóveis;
- A importância do research num processo de procurement;
- As visitas – organização e condução do processo;
- O relacionamento com o agente imobiliário que representa o vendedor;
- O processo negocial.

Componente D - Análise de Investimentos Imobiliários

Os investimentos em imóveis são dinâmicos e complexos, mas a maior parte dos intervenientes de mercado utilizada métodos estáticos para proceder a uma avaliação de um ativo imobiliário.

Falaremos dos métodos dinâmicos mais adequados, como funcionam e qual o significado de alguma variáveis económico-financeiras. Como analisar um investimento imobiliário?

- Os conceitos de VAL e TIR;
- Os conceitos de EBITDA, EBIT, poupança fiscal;
- Noções sobre cash-flows, rentabilidades;
- A noção de custo de oportunidade;
- A atualização de cash-flows;
- A determinação do potencial valor de um imóvel;
- A tomada de decisão no investimento imobiliário.

Módulo 3 – Casos Práticos

O módulo final deste programa será fundamentalmente prático, como também de revisão de todos os conceitos apreendidos nos módulos anteriores.

Serão executados 3 casos práticos:



- Resolução de um caso prático em grupos de trabalho, em que serão apresentados investimentos imobiliários alternativos, convidando os grupos a escolher um desse investimento e justificando a sua escolha;
- Modelação em excel de um investimento imobiliário para rendimento – aquisição de um edifício de escritórios para arrendamento;
- Modelação em excel de um investimento imobiliário de promoção imobiliária – aquisição de um edifício para venda posterior de frações residenciais.

Inscrições e mais informações em: <http://www.eventos.centralimo.pt/Info/2019/26>