



REAL
ESTATE
RESEARCH
GROUP

NÚCLEO
DEREAL
ESTATE

ESCOLA POLITÉCNICA
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Pós Graduação - PCC-3522
Gestão de portfolio de investimento em real estate
em jogo de empresas
2020

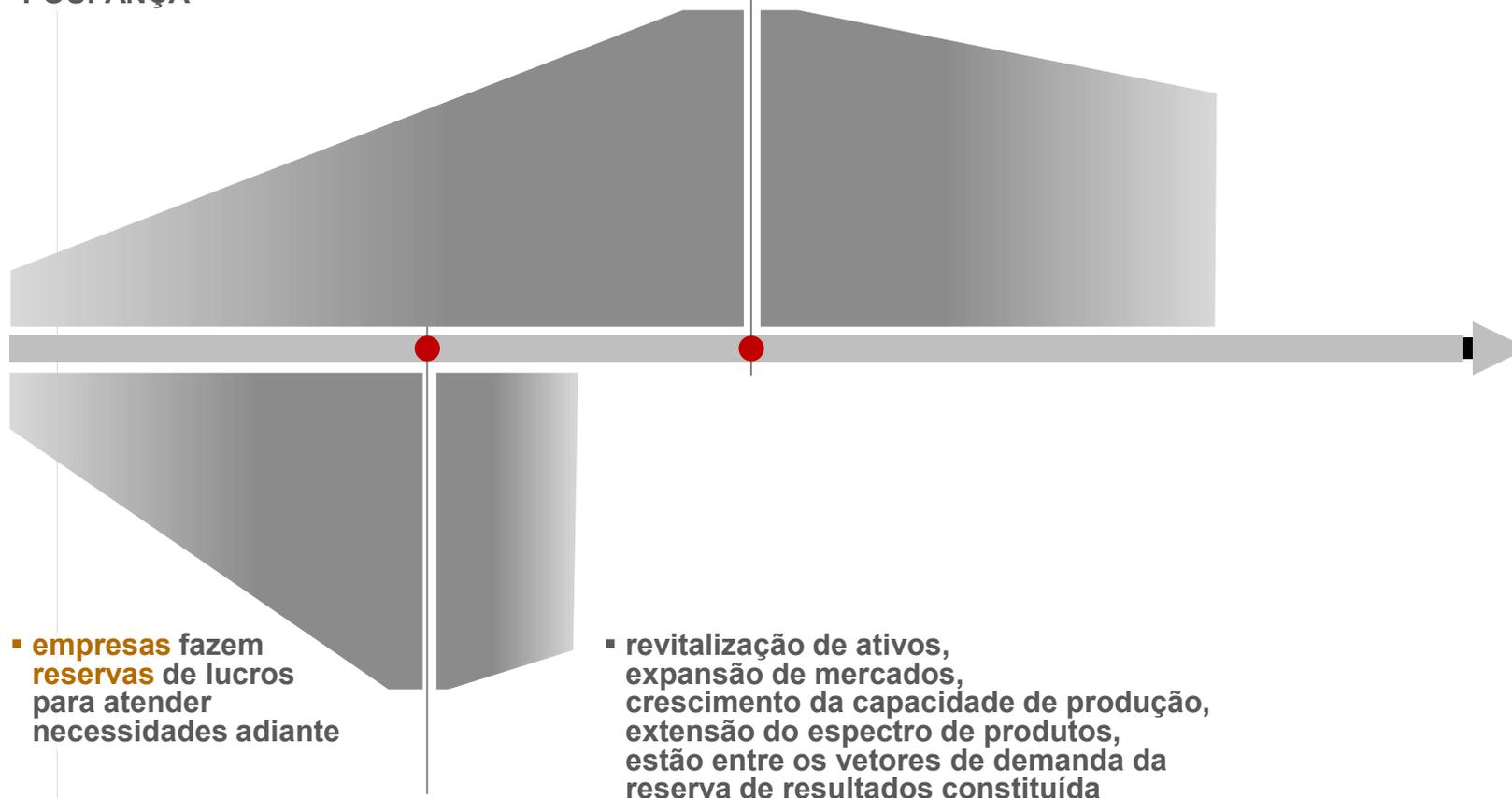
PARTILHAMENTO DO INVESTIMENTO EM EMPREENDIMENTOS DE BASE IMOBILIÁRIA

Profa. Dra. Eliane Monetti

- poupança em ativos imobiliários
- investir por meio de securitização
- fundos de investimento imobiliário no mercado local
- REITs globais
- REITs no mercado norte-americano

- **famílias reservam** regularmente parte da sua renda para atender anseios ou necessidades adiante
POUPANÇA

- no limite, a poupança se destina a cobrir o orçamento familiar na "aposentadoria"

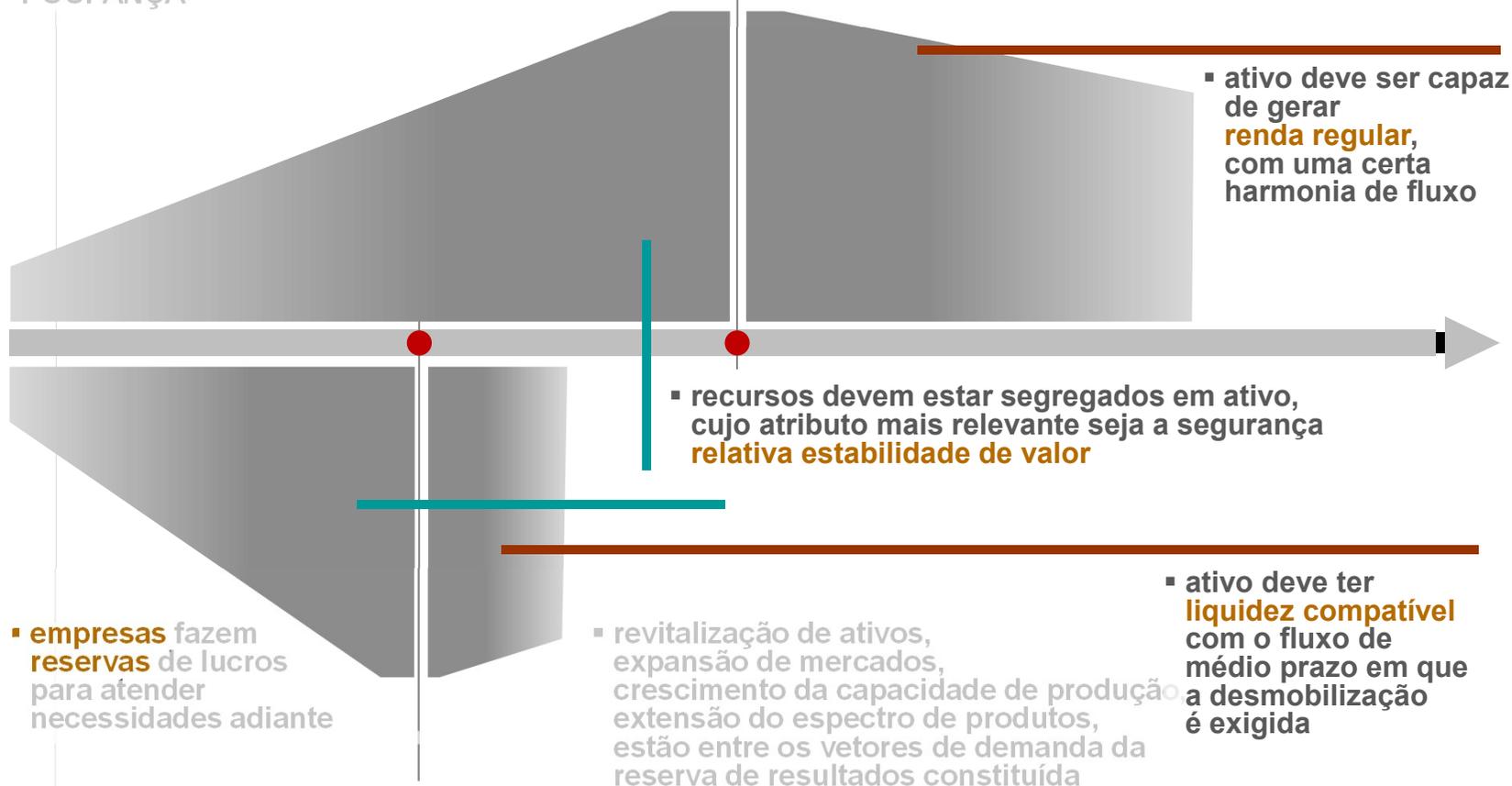


- **empresas fazem reservas** de lucros para atender necessidades adiante

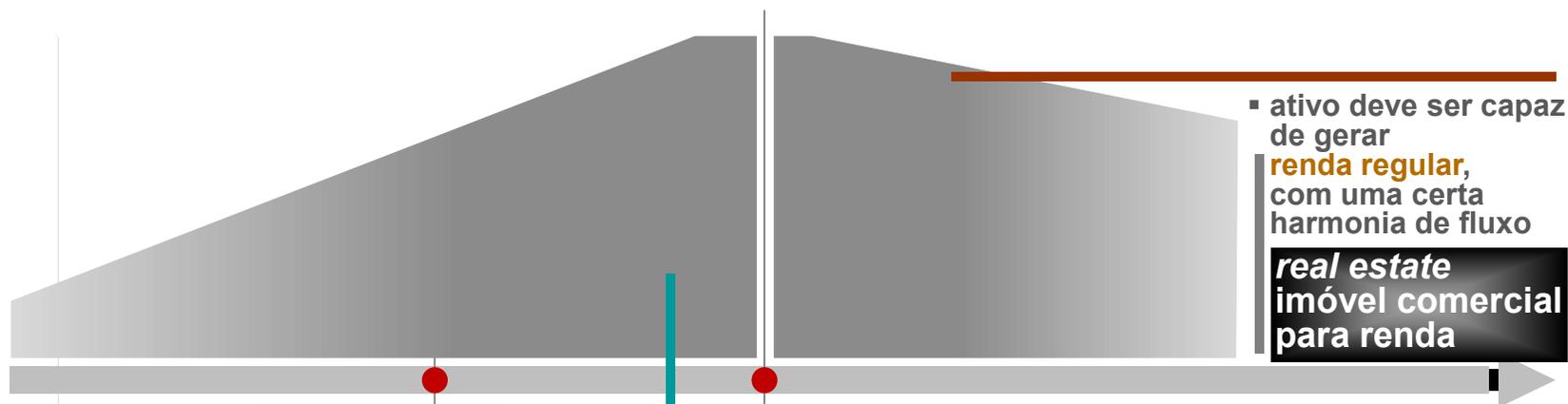
- revitalização de ativos, expansão de mercados, crescimento da capacidade de produção, extensão do espectro de produtos, estão entre os vetores de demanda da reserva de resultados constituída

▪ **famílias reservam** regularmente parte da sua renda para atender anseios ou necessidades adiante
POUPANÇA

▪ no limite, a poupança se destina a cobrir o orçamento familiar na "aposentadoria"



▪ famílias reservam



▪ recursos devem estar segregados em ativo, cujo atributo mais relevante seja a segurança **relativa estabilidade de valor**

real estate imóvel

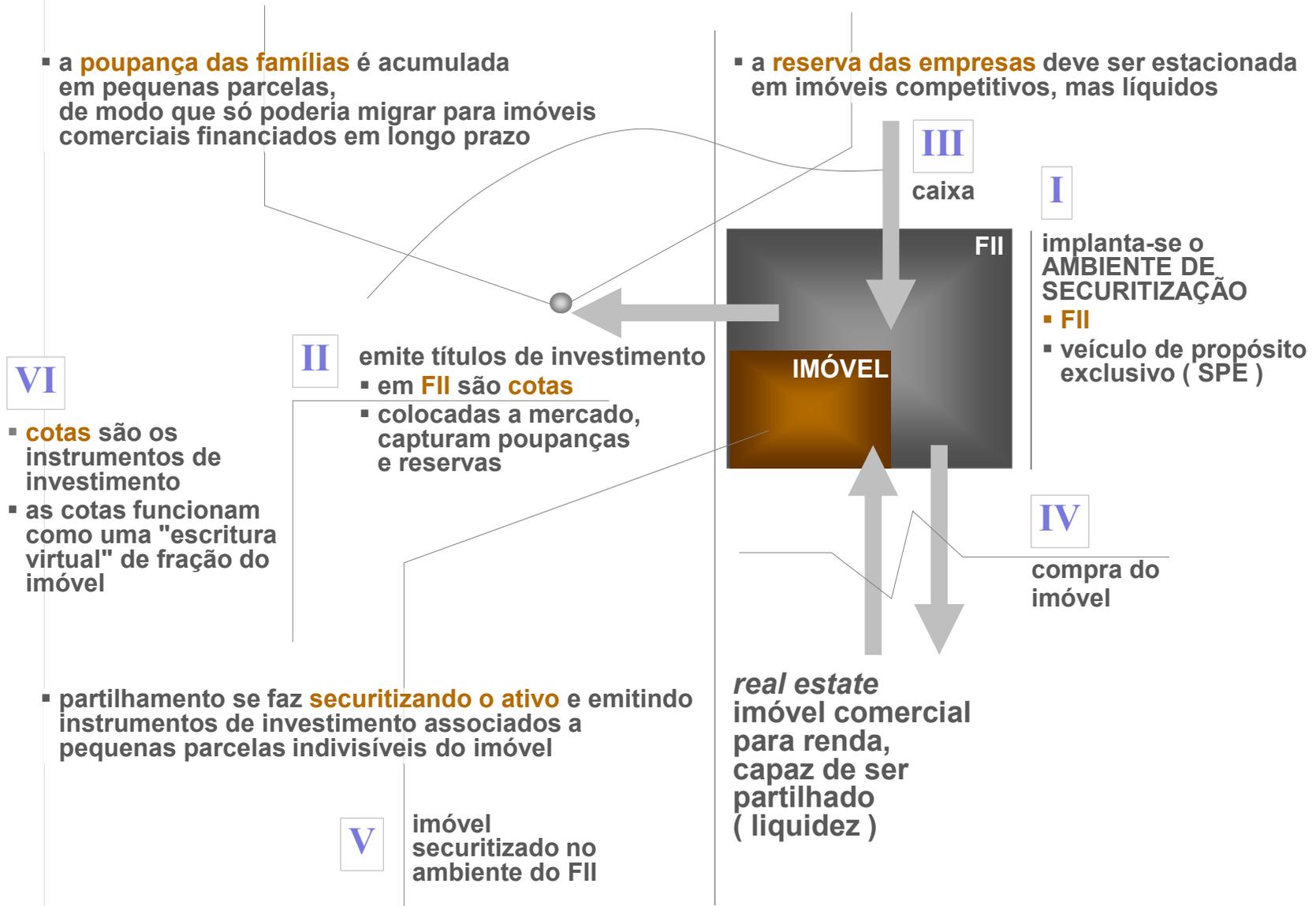
▪ empresas reservas

real estate imóvel comercial para renda, capaz de ser partilhado (liquidez)

▪ ativo deve ter **liquidez compatível** com o fluxo de médio prazo em que a desmobilização é exigida

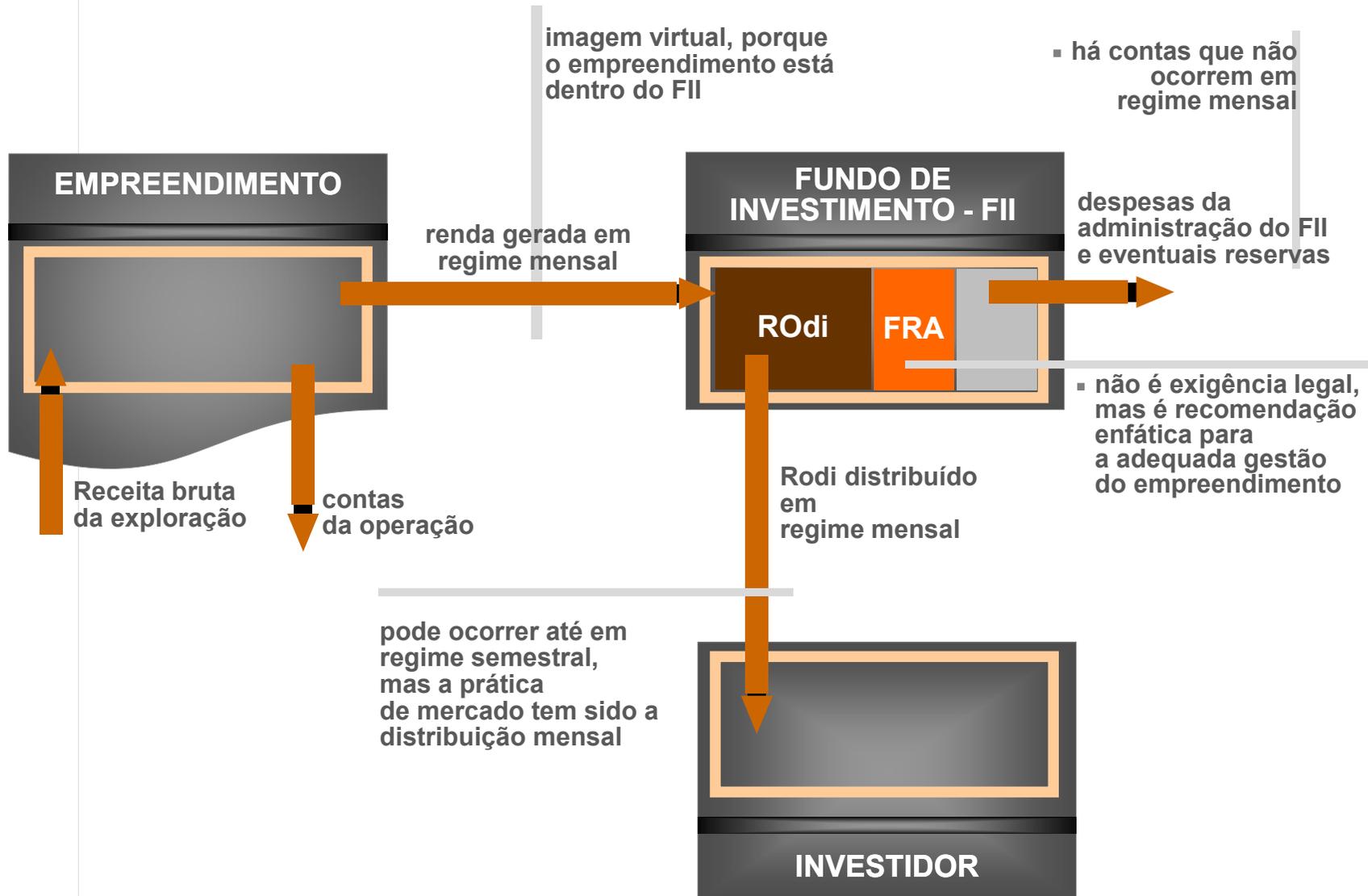
- a **poupança das famílias** é acumulada em pequenas parcelas, de modo que só poderia migrar para imóveis comerciais financiados em longo prazo
 - não há crédito com este perfil no mercado brasileiro
 - a poupança das famílias deveria ficar estacionada em aplicações financeiras conservadoras (caderneta de poupança, por exemplo) para migrar, acumulada, para pequenos imóveis
 - este procedimento é arriscado, porque não é garantido que os recursos estacionados em poupança financeira acompanhem a evolução dos preços do mercado
 - o investimento em pequenos imóveis não é conservador, porque a baixa competitividade
 - i. perturba a condição de estabilidade de valor
 - ii. e não garante harmonia no fluxo da renda
 - as famílias só têm acesso ao investimento em imóveis competitivos (um shopping center, por exemplo) por meio do partilhamento do investimento
 - partilhamento se faz **securitizando o ativo** e emitindo instrumentos de investimento associados a pequenas parcelas indivisíveis do imóvel
 - imóvel comercial competitivo abrigado em Fundo de Investimento Imobiliário é um exemplo: o investidor "entra" no imóvel por meio das cotas do FII na mesma proporção na qual reserva as parcelas do seu orçamento
- a **reserva das empresas** deve ser estacionada em imóveis competitivos, mas líquidos
 - imóveis competitivos, considerado o volume elevado de recursos da transação, têm liquidez baixa
 - sistemas de securitização garantem que a reserva constituída em instrumentos de investimento possa ser desmobilizada em pequenas partes, garantindo a liquidez da reserva de investimento

real estate
imóvel comercial
para renda,
capaz de ser
partilhado
(liquidez)

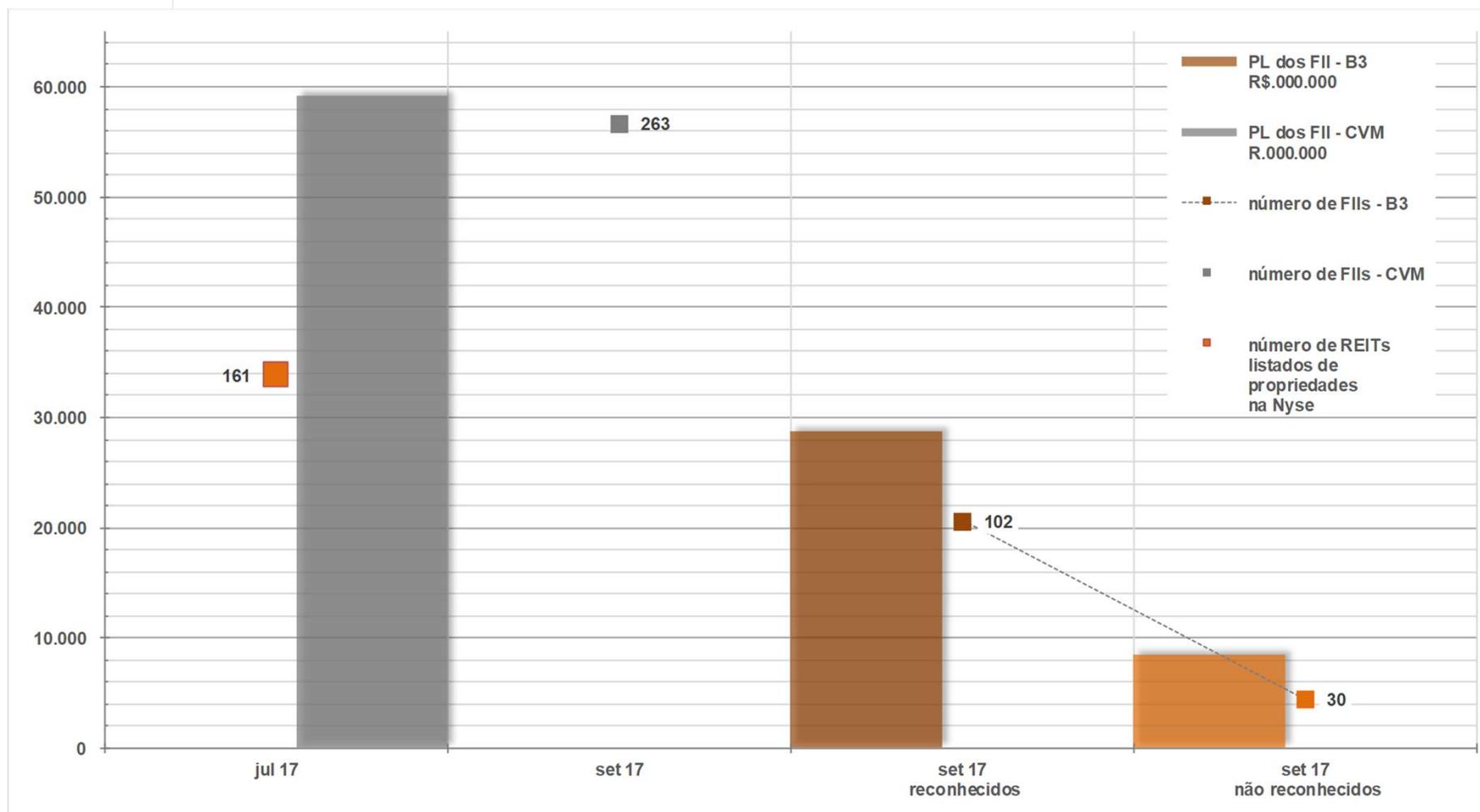


- os FII são estruturados seguindo a Instrução **CVM 472 / 571** e suas cotas são distribuídas seguindo as Instruções **CVM 400** ou **476**, além de outras complementares
- um FII é um ambiente de **investimento coletivo**, cujos recursos são **administrados por um especialista**
- como qualquer Fundo, trata-se de um **condomínio fechado de investimento de risco aberto**
- a constituição de um FII é patrocinada por uma entidade financeira, que deve administrá-lo
- o administrador pode contratar o concurso de um **consultor imobiliário (gestor)** para orientar a política de investimento e de gestão do portfólio imobiliário
- o portfólio de um FII, atendendo às instruções CVM, deve abrigar direito real sobre imóvel e alguns derivativos, podendo ser constituído por:
 - i. propriedades de real estate,
 - ii. instrumentos de investimentos derivados (CRI por exemplo), ou
 - iii. instrumentos de investimento que sejam emitidos por desenvolvedores de empreendimentos (ações ou debêntures de SPE por exemplo)

exemplo: empreendimento de base imobiliária em operação
escritório arrendado



carta do NRE 24-11
instrumento nobre com uso pobre



Countries and Regions that Have Adopted the U.S. REIT Approach

G7 Countries

Canada 1993	France 2003
Germany 2007	Italy 2007
Japan 2000	United Kingdom 2007
United States 1960	

Australia 1971	Bahrain 2015	Belgium 1995	Brazil 1993	Bulgaria 2005	Costa Rica 2009
Dubai 2006	Finland 2009	Greece 1999	Hong Kong 2003	Hungary 2011	India 2014
Ireland 2013	Israel 2006	Kenya 2014	Malaysia 2005	Mexico 2010	Netherlands 1999
New Zealand 1999	Pakistan 2008	Philippines 2010	Saudi Arabia 2016	Singapore 1999	South Africa 2013
South Korea 2001	Spain 2009	Taiwan 1999	Thailand 2005	Turkey 1995	Vietnam 2015

Countries Considering REITs

Cambodia	China
Indonesia	Malta
Nigeria	Poland
Sweden	Tanzania

FTSE - EPRA indexes - julho 17
**Financial Times and
European Public Real Estate**

	USD	Total Return	
◆ INDEX NAME		◆ YTD	◆ 1Y
EPRA/NAREIT Global		11.77	5.73
EPRA/NAREIT Developed		7.46	2.20
EPRA/NAREIT Developed Dividend+		7.70	2.07
EPRA/NAREIT Developed Super Liquid		6.43	0.85
EPRA/NAREIT Emerging		56.57	40.35
EPRA/NAREIT Global ex US		21.54	12.61
EPRA/NAREIT Americas		3.36	-0.18
EPRA/NAREIT Developed ex US		13.94	6.34
EPRA/NAREIT Asia Pacific		23.64	13.49
EPRA/NAREIT Asia Pacific ex Japan		37.67	23.95
EPRA/NAREIT Developed Asia		10.71	3.16
EPRA/NAREIT Europe		19.27	10.39
EPRA/NAREIT Euro Zone		23.27	11.80
EPRA/NAREIT Developed Europe		19.49	10.69
EPRA/NAREIT US Super Liquid Net of Tax		1.61	-2.94
EPRA/NAREIT US Dividend+		2.08	-1.35
EPRA/NAREIT UK		12.74	9.36

EMC - valor patrimonial pela referência de transações na Nyse

valores em USD,000,000 de julho 2017

									EMC média
EMC total do mercado listado	204						1.155.233	100,00%	5.662
EMC dos REITs de propriedade de Real Estate	161			930.074	100,00%	100,00%		80,50%	5.776
Industrial	11		76.352		8,21%	8,21%			6.941
Office	24		108.482		11,65%	11,65%			4.520
Retail	30		186.902			20,10%			6.230
Shopping Centers	16		60.974		6,56%				3.810
Regional Malls	7		91.571		9,85%				13.081
Free Standing	7		34.357		3,69%				4.908
Residential	22		158.515			17,04%			7.205
Apartments	15		122.647		13,19%				8.176
Manufactured Homes	3		16.198		1,74%				5.399
Single Family Homes	4		19.670		2,11%				4.917
Diversified	17		66.386		7,14%	7,14%			3.905
Lodging/Resorts	18		53.562		5,76%	5,76%			2.975
Health Care	19		108.802		11,70%	11,70%			5.726
Self Storage	5		55.879		6,01%	6,01%			11.175
Data Centers	6		75.770		8,15%	8,15%			12.628
Specialty	9		39.424		4,24%	4,24%			4.380
EMC dos REITs especiais	10			160.985				13,94%	16.098
Timber	4		30.646						7.661
Infrastructure	6		130.339						21.723
EMC dos mortgage REITs	33			64.174				5,56%	1.944
Home Financing	23		49.439						2.149
Commercial Financing	10		14.735						1.473

