

uma visão
sobre
Indicadores
da Qualidade
de Investimentos
em empreendimentos
do real estate

Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr.
setembro - 2023



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

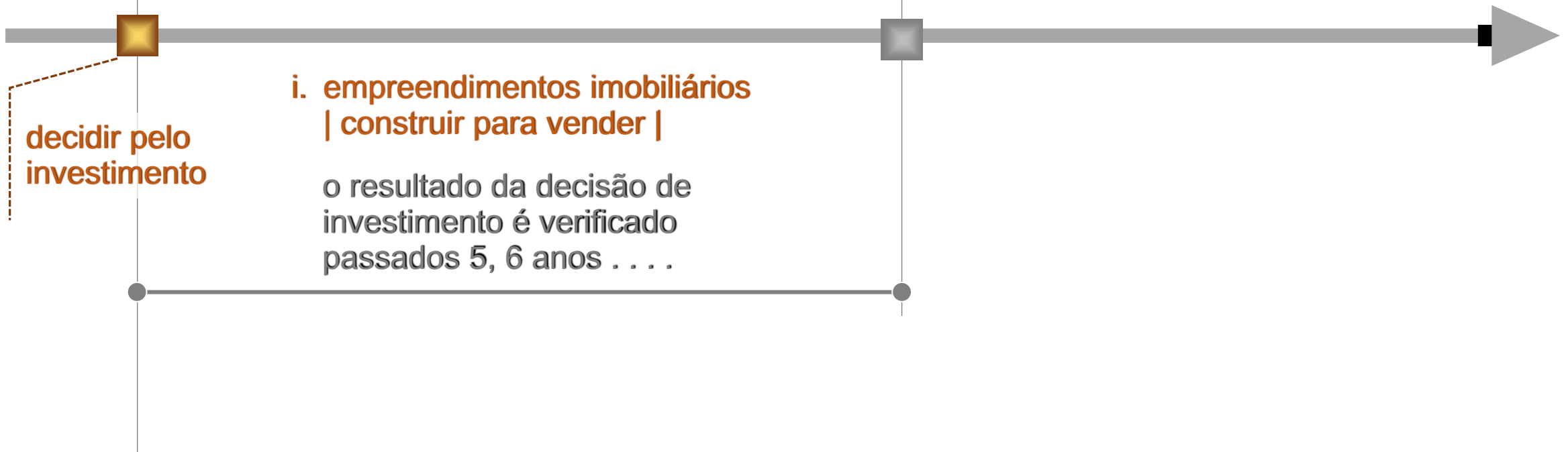
REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

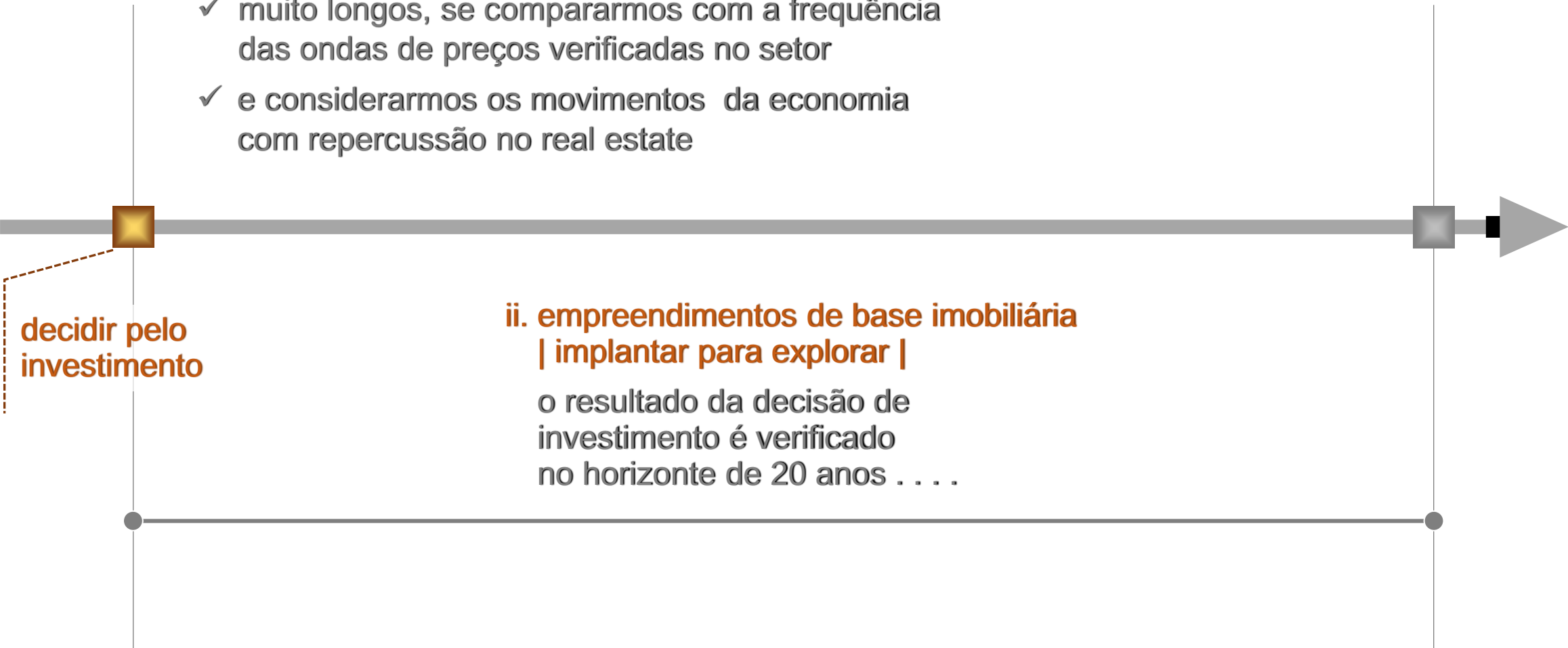
decidir sobre investimentos | a natureza do real estate |

- os empreendimentos do real estate se desenvolvem em ciclos longos
 - ✓ muito longos, se compararmos com a frequência das ondas de preços verificadas no setor
 - ✓ e considerarmos os movimentos da economia com repercussão no real estate



decidir sobre investimentos | a natureza do real estate |

- os empreendimentos do real estate se desenvolvem em ciclos longos
 - ✓ muito longos, se compararmos com a frequência das ondas de preços verificadas no setor
 - ✓ e considerarmos os movimentos da economia com repercussão no real estate

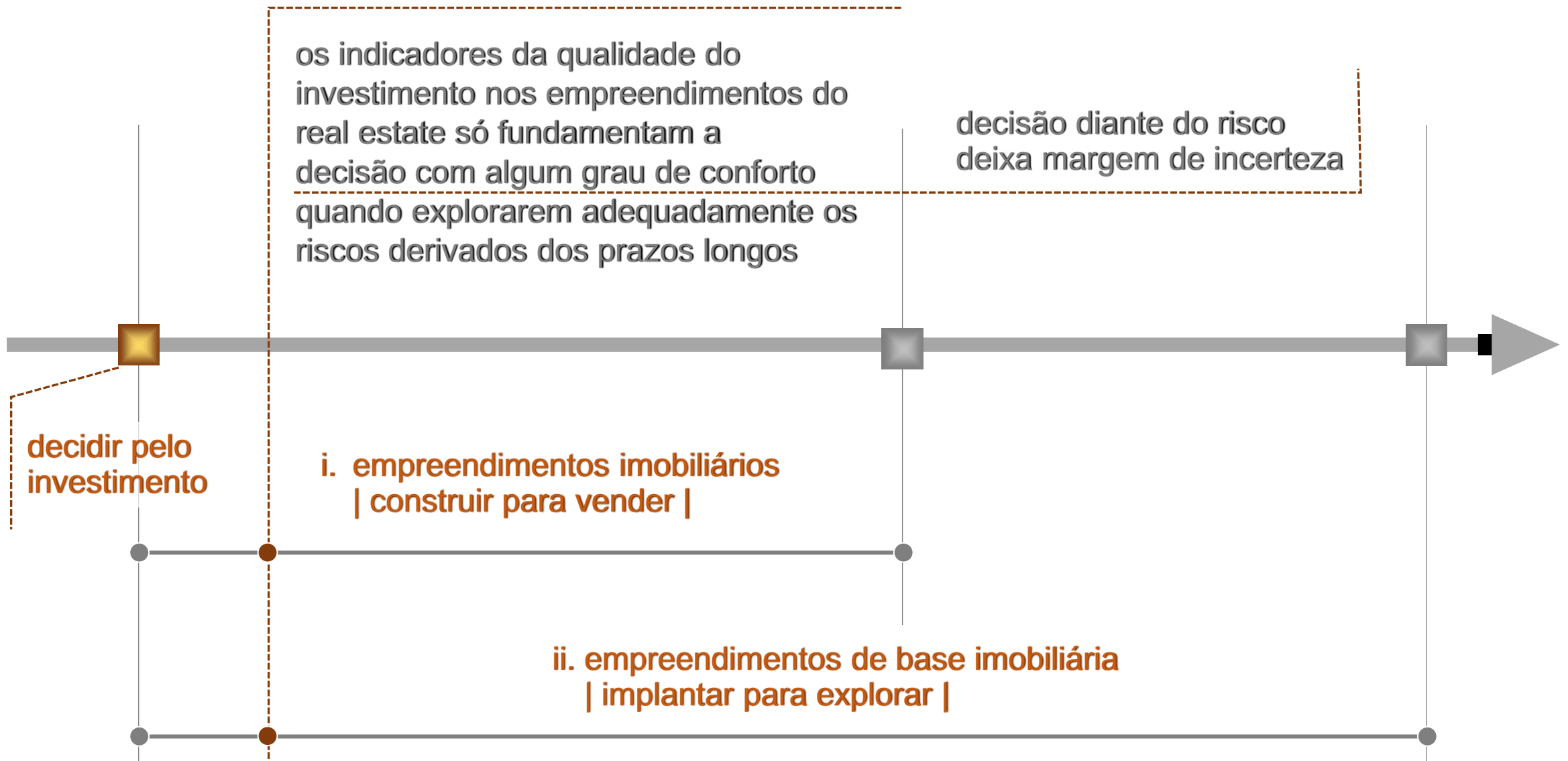


decidir pelo
investimento

ii. empreendimentos de base imobiliária | implantar para explorar |

o resultado da decisão de
investimento é verificado
no horizonte de 20 anos

decidir sobre investimentos | a natureza do real estate |



empreendimentos imobiliários

| o processo |

investidor
tem
recursos



produto ganha
mercado



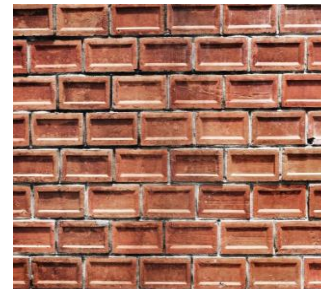
investidor
retoma
recursos



decidir pelo
investimento



recursos se
transformam
em insumos



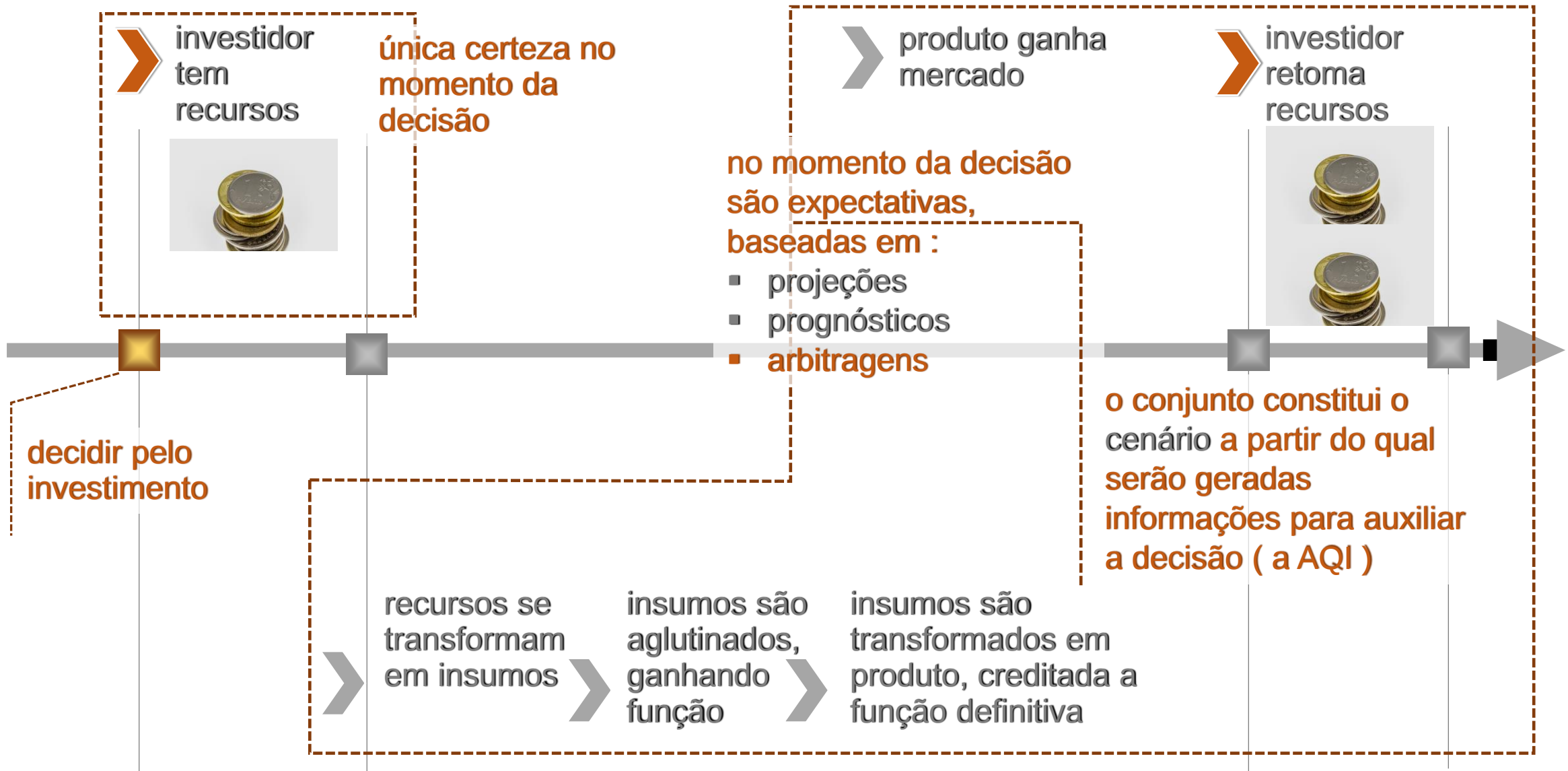
insumos são
aglutinados,
ganhando
função



insumos são
transformados em
produto, creditada a
função definitiva

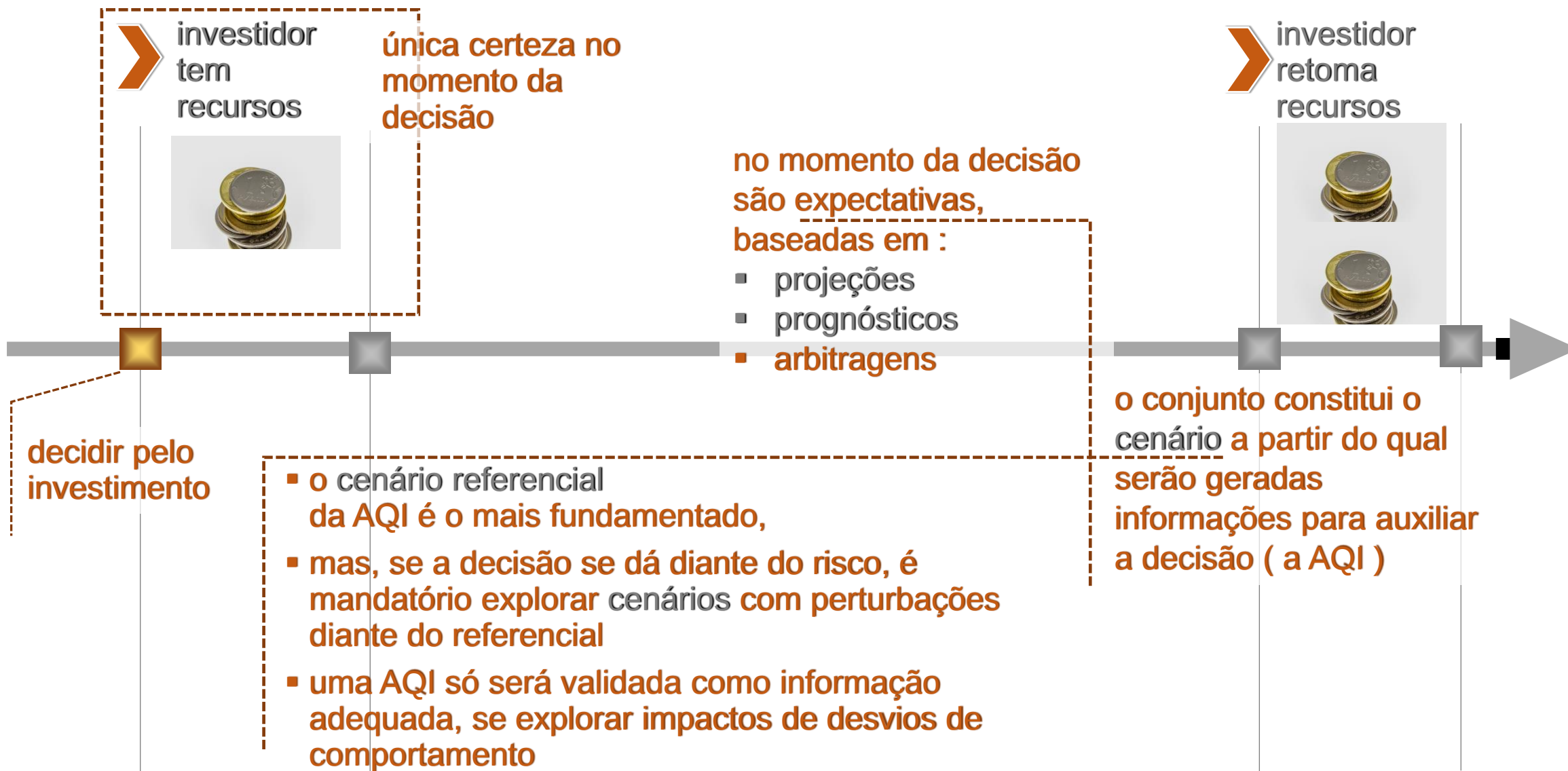
empreendimentos imobiliários

| a decisão e o cenário |



empreendimentos imobiliários

| a decisão e o cenário |



empreendimentos imobiliários

| a liquidez |



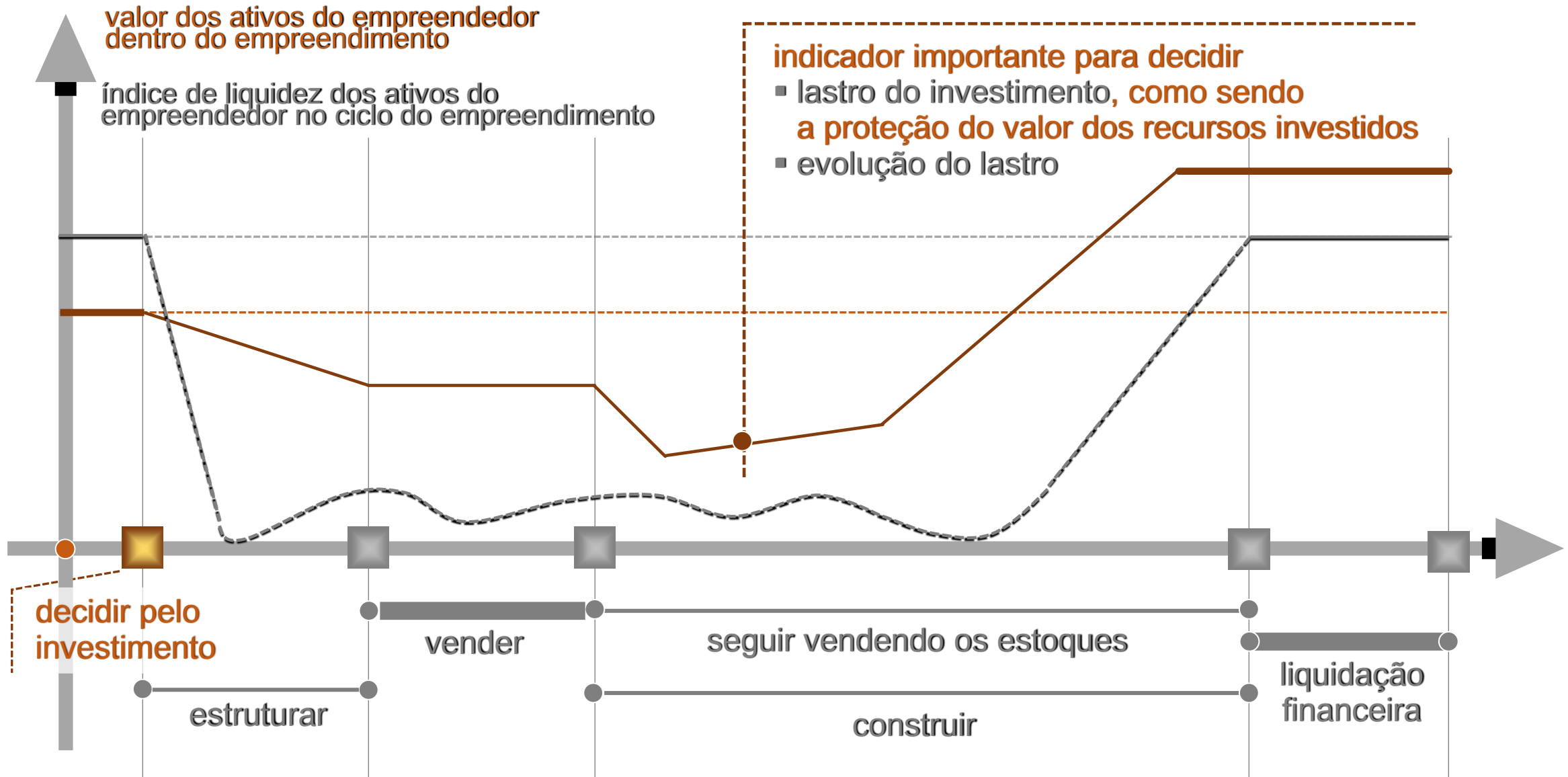
empreendimentos imobiliários

| valor |



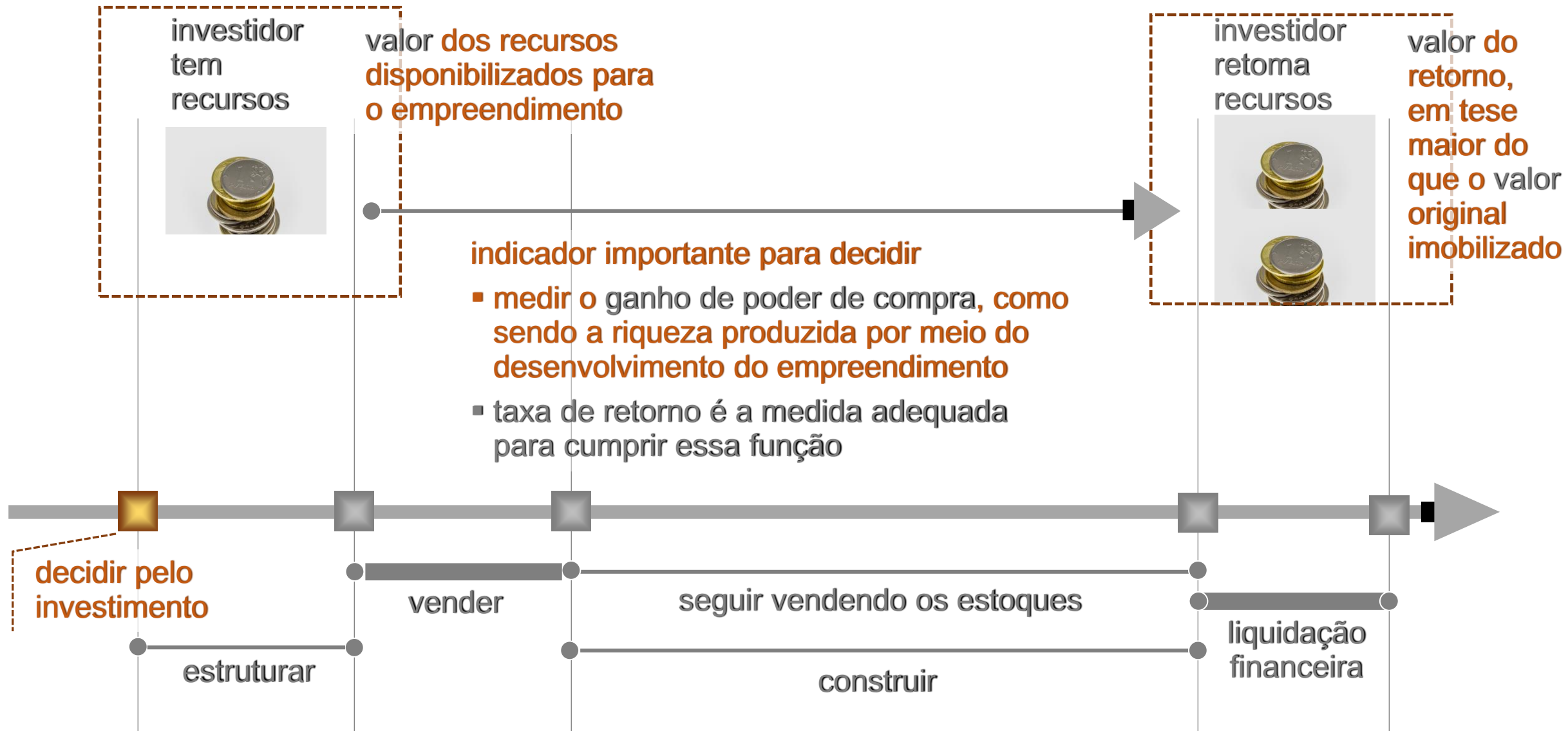
empreendimentos imobiliários

| liquidez e valor |

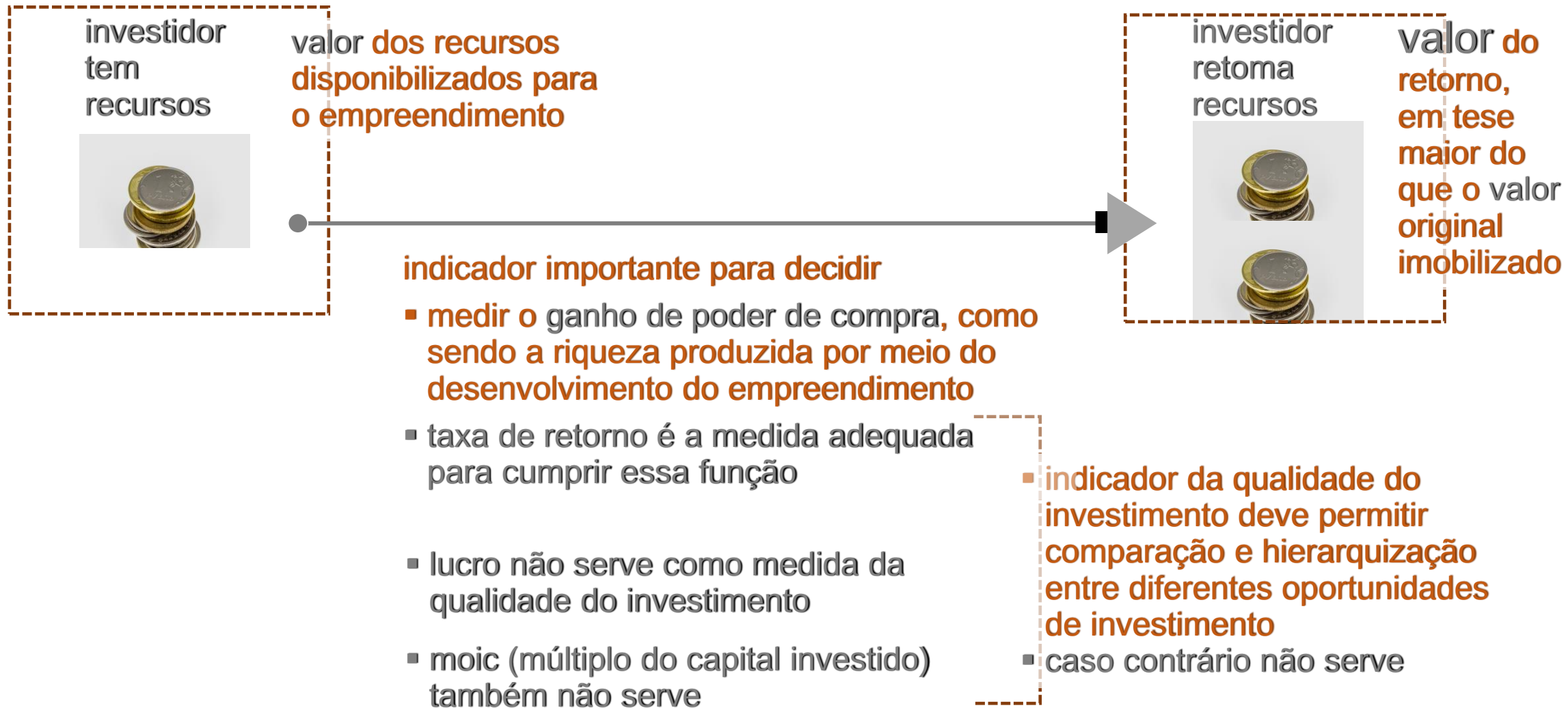


empreendimentos imobiliários

| valor e riqueza |



empreendimentos imobiliários e investimentos que compreendem venda | valor e riqueza |

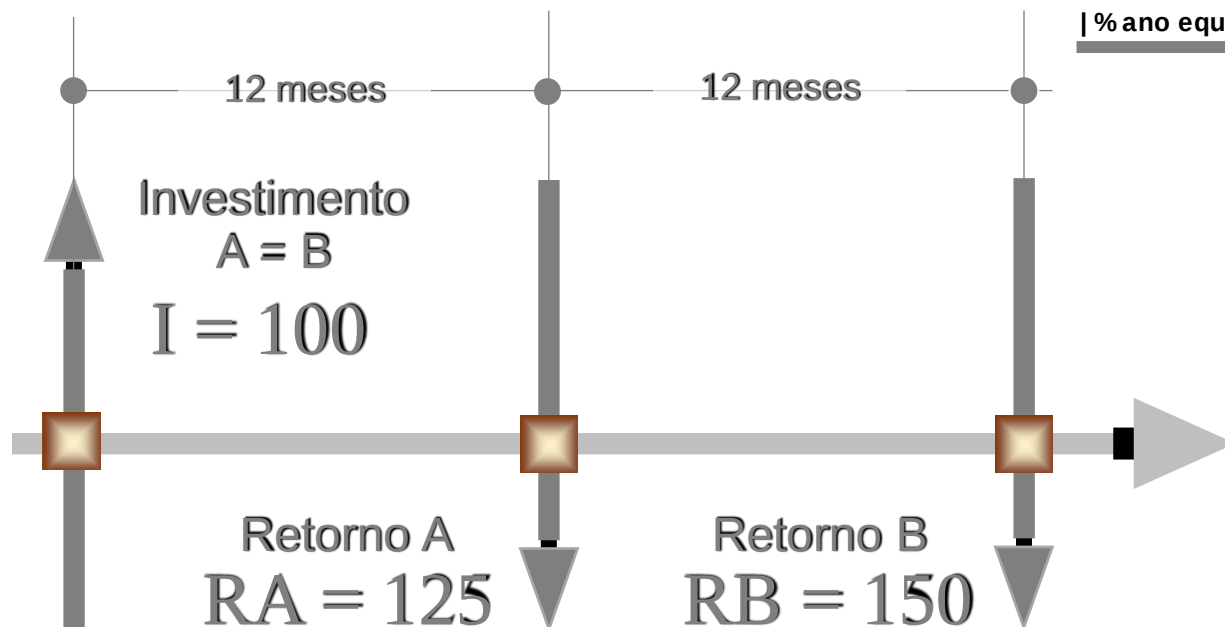


empreendimentos imobiliários e investimentos que compreendem venda

| valor e riqueza : exemplo de indicadores |

- indicador da qualidade do investimento deve permitir comparação e hierarquização entre diferentes oportunidades de investimento
- caso contrário não serve

	oportunidade de investimento A		oportunidade de investimento B	
investimento	mês base 0	(100,00)	mês base 0	(100,00)
retorno	12 meses adiante	125,00	24 meses adiante	150,00
resultado		25,00		50,00
resultado / investimento		25,00%		50,00%
moic		1,25		1,50
taxa de retorno % ano equivalente, acima da inflação		25,00%		22,47%



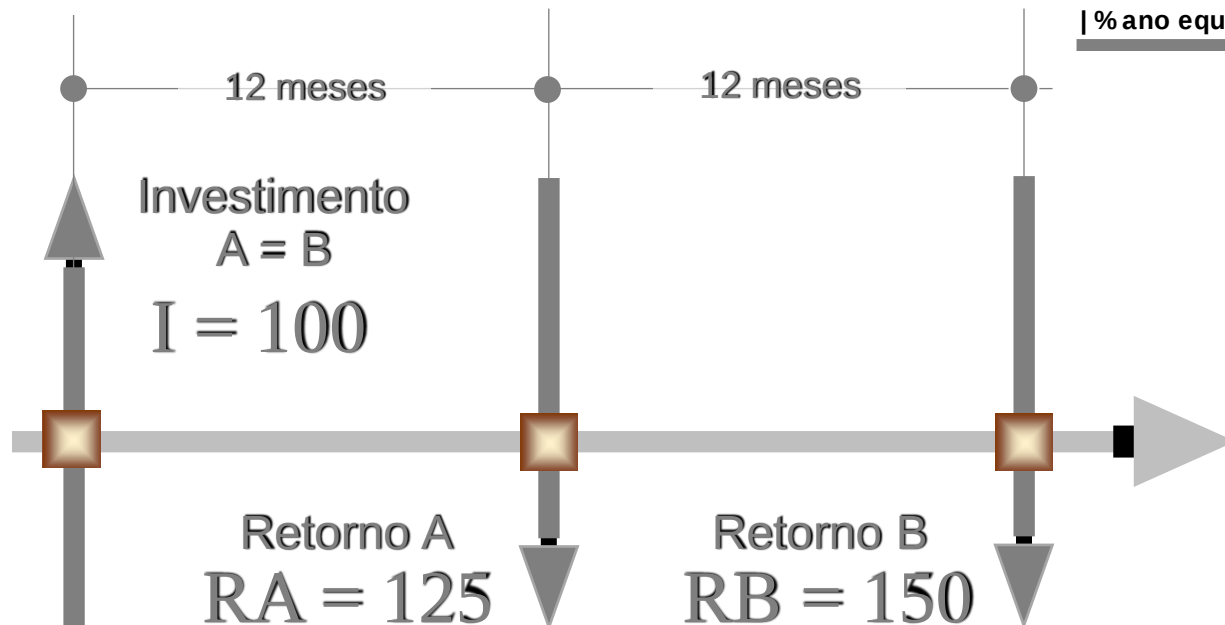
- somente a **TIR** hierarquiza : A melhor do que B
- **resultado / investimento** e **moic** vão no sentido contrário

empreendimentos imobiliários e investimentos que compreendem venda

| valor e riqueza : TIR não é um indicador perfeito |

- TIR mede a velocidade média do ganho de riqueza produzido pelo empreendimento
- TIR se expressa sempre com o sufixo equivalente | *pode ser ano, mês, semana....ou outro qualquer contador de tempo* |

	oportunidade de investimento A		oportunidade de investimento B	
investimento	mês base 0	(100,00)	mês base 0	(100,00)
retorno	12 meses adiante	125,00	24 meses adiante	150,00
resultado		25,00		50,00
resultado / investimento		25,00%		50,00%
moic		1,25		1,50
taxa de retorno % ano equivalente, acima da inflação		25,00%		22,47%



- TIR não resolve a comparação entre oportunidades de investimento em ciclos diferentes
- não há como superar essa questão

garantido por 12 meses

garantido por 24 meses

empreendimentos de base imobiliária

| o processo |

investidor imobiliza recursos em imóvel destinado à renda



decidir pelo investimento



Edifício é explorado sob as diferentes formas de arrendamento

investidor retoma recursos em ritmo que:

1. considera uma inserção de mercado
2. até que se configura uma curva de receita de arrendamento sob certa harmonia

O investimento é analisado em ciclo operacional de 20 anos

nesse horizonte:

1. é necessário fazer uma reserva para manter o imóvel competitivo no seu segmento de mercado
2. até que, no final do ciclo, é necessário indicar o valor residual do Edifício



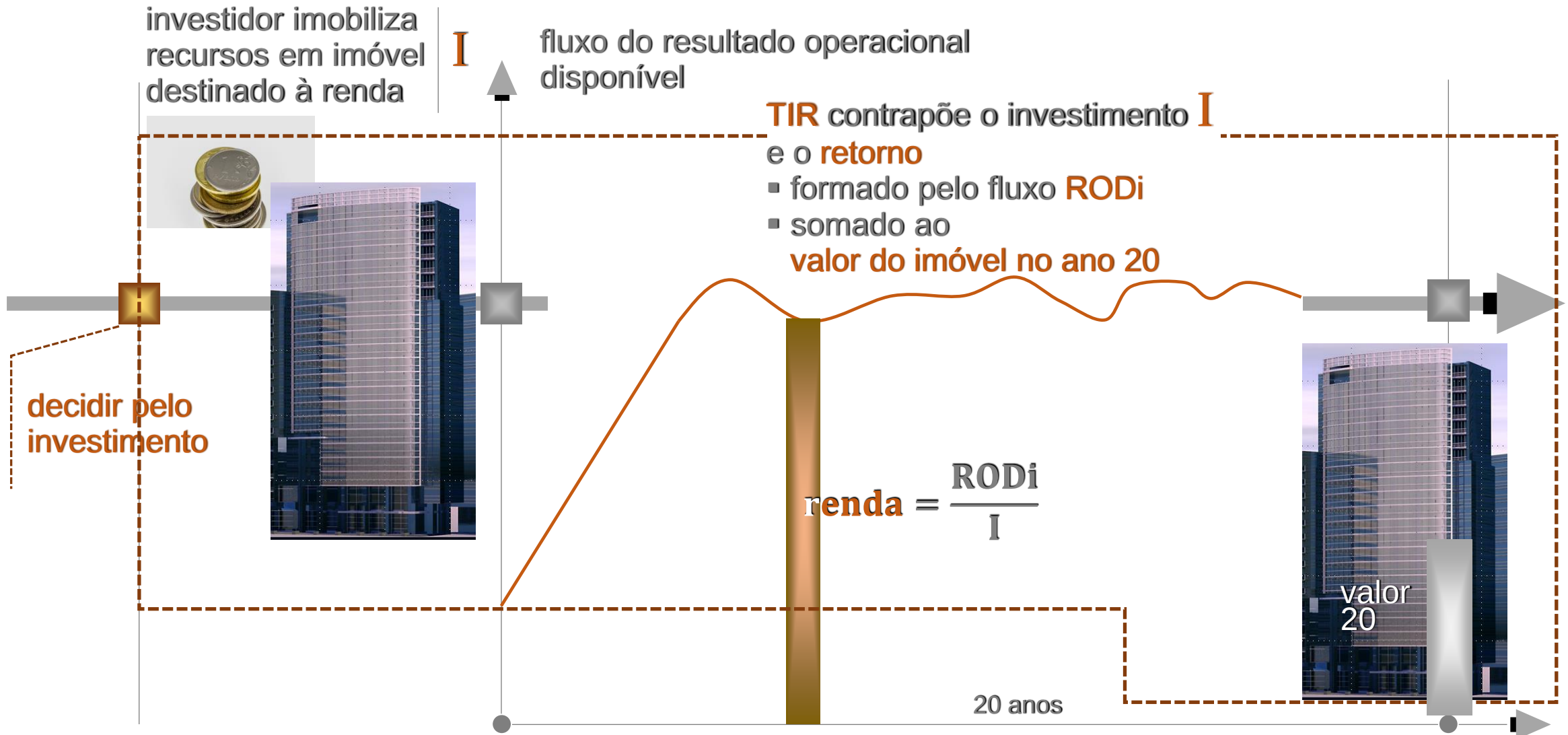
empreendimentos de base imobiliária

| receita e resultado operacional disponível |



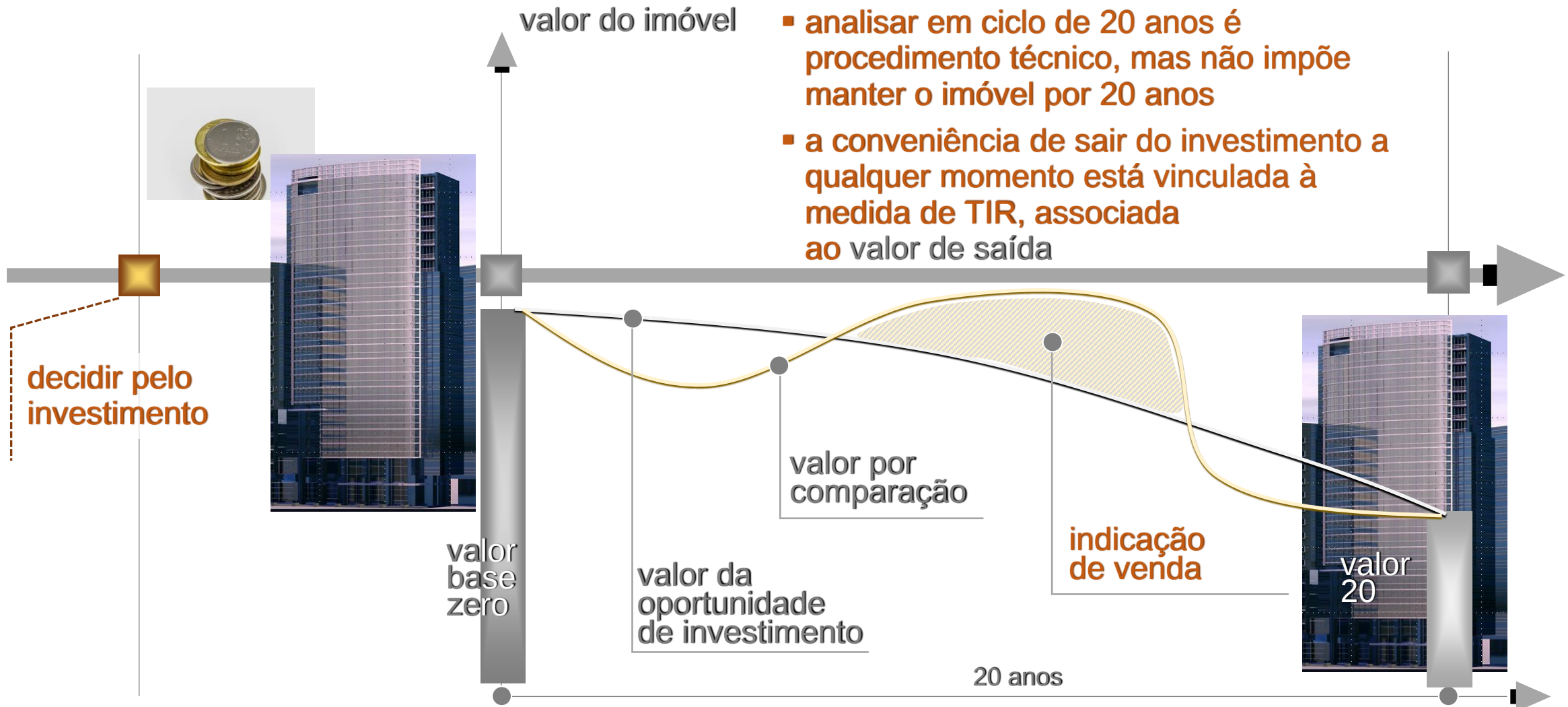
empreendimentos de base imobiliária

| renda do investimento e taxa de retorno |

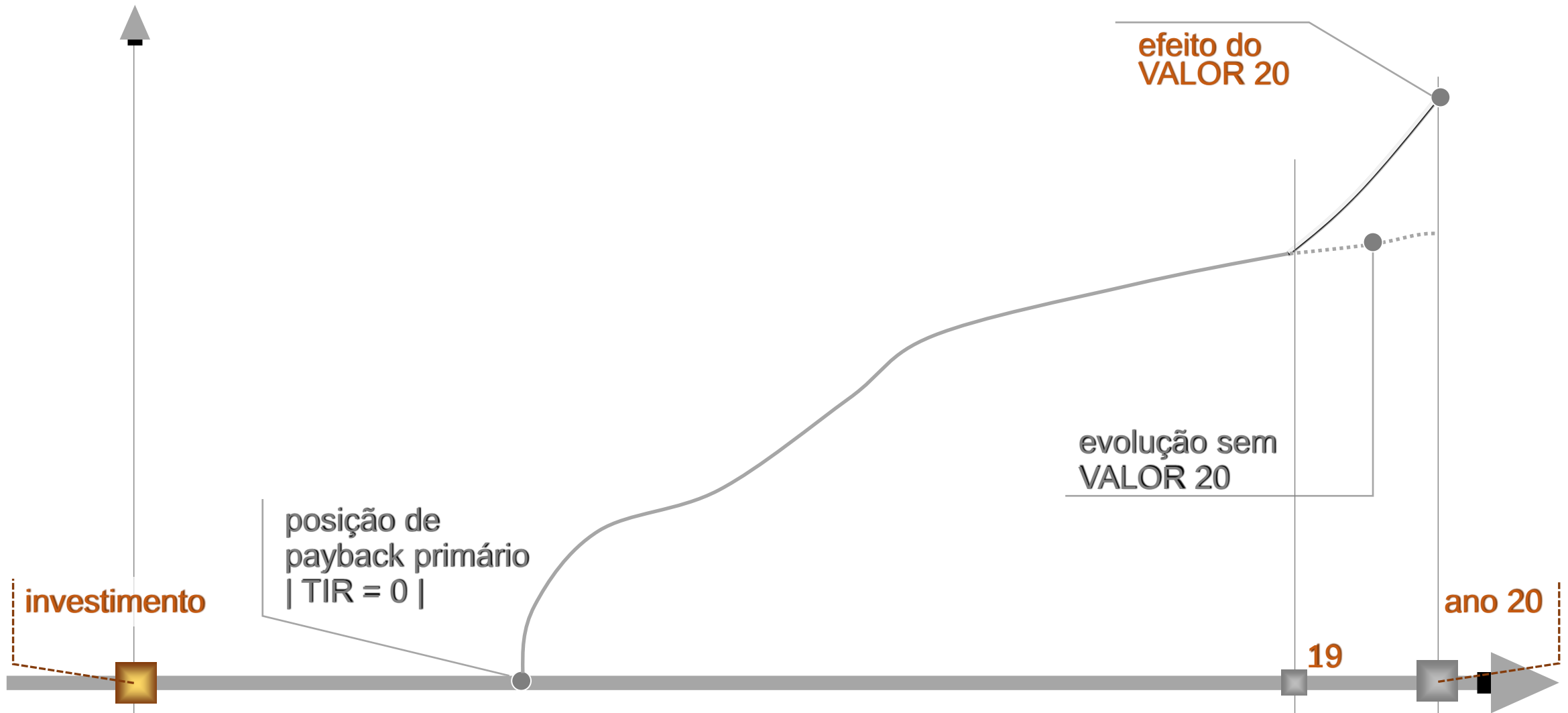


empreendimentos de base imobiliária

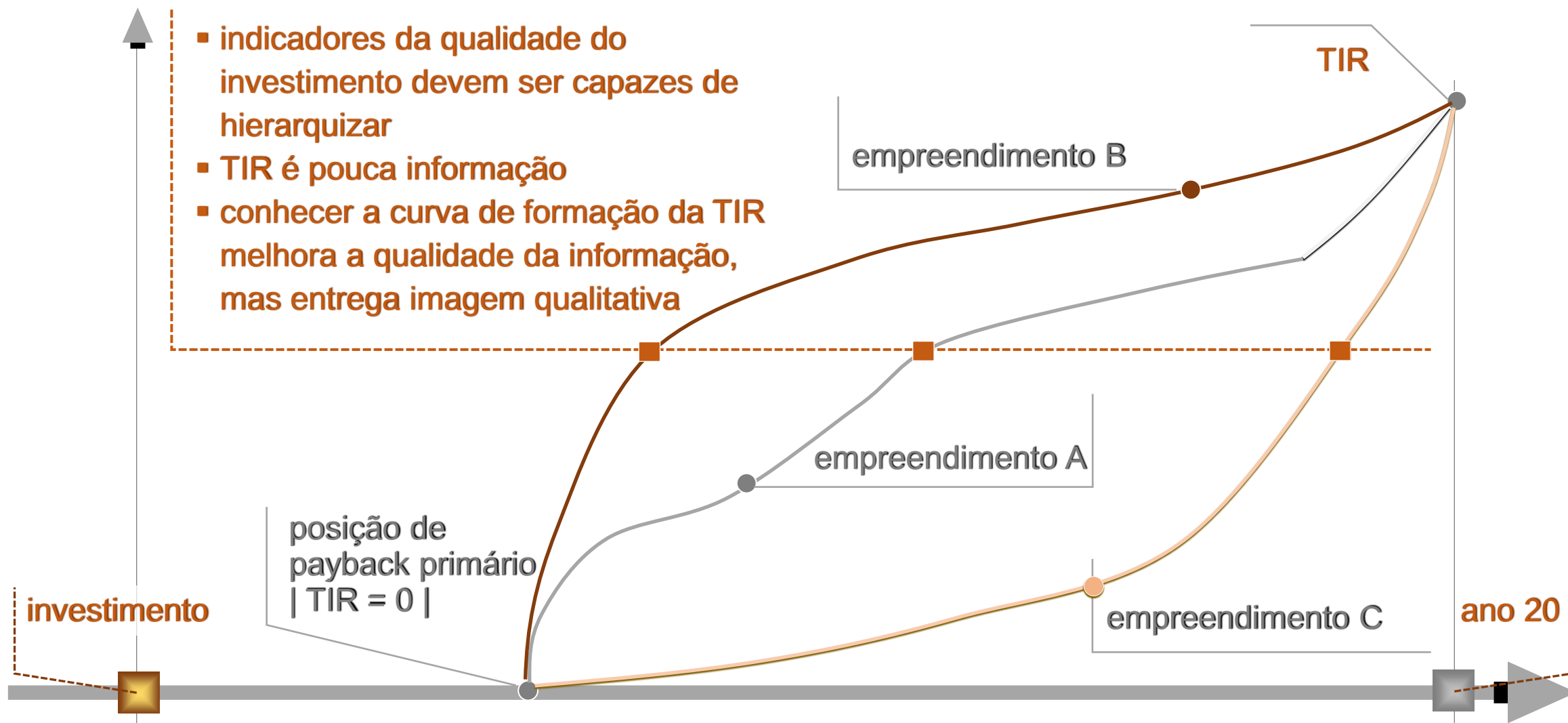
| valor |



empreendimentos de longo prazo | formação da TIR |



empreendimentos de longo prazo | formação da TIR |



empreendimentos de longo prazo | duration - indicador necessário |

