



REXPERTS REAL ESTATE ACADEMY

EMENTA COMPLETA

2021

Real Estate 101 - Introdução ao Mercado Imobiliário	
Módulo 1	Introdução e abertura do curso Entenda o mercado: quais as formas de investir?
Módulo 2	A amplitude do imenso mercado de Real Estate Entendendo nichos e estratégias de investimento
Módulo 3	Investimentos Imobiliários Incorporações Residenciais, Loteamentos, Hotéis e Salas comerciais
Módulo 4	Empreendimentos de Base Imobiliária Nichos de mercado
Módulo 5	Serviços do Real Estate Construtoras, projetistas, tipos de consultores, fiscalizadoras e gerenciadoras, contadores, advogados e bancos
Módulo 6	Veículos de Investimento As empresas Eirelli, Limitada e S/A, o capital aberto e a bolsa de valores, SPE, SPC e holdings Fundos de Investimentos: FIPs, FILs, FIAs e FIMs Instrumentos de dívida: LCIs e CRIs
Módulo 7	Etapas de um investimento imobiliário Estudo de mercado, elaboração do produto, mapeamento de terrenos e desenvolvimento Viabilidade econômico-financeira
Módulo 8	O mapa do Real Estate! Confira o esquema organizado do mercado imobiliário
Módulo 9	Considerações finais e próximos passos Fechamento do Curso

Introdução à Economia e Finanças	
Módulo 1 - Introdução	Definição de capital, dinheiro e moeda Divisão da economia em micro e macroeconomia Indicadores PIB, PIB per capita e PNB Conceitos sobre emprego e desemprego Fluxo de caixa e valor do dinheiro no tempo
Módulo 2 - Juros	Taxa de juros: conceito Matemática: razão, proporção e porcentagem Juros simples, valor presente e valor futuro Juros compostos e taxas acumuladas Comparação de regimes de capitalização Taxas equivalentes
Módulo 3 - Inflação	Oferta e demanda Padrão ouro Hiperinflação e o plano real Índices inflacionários Superávit e déficit Contas do governo Taxa Selic Taxa nominal vs real
Módulo 4 - Financiamento e Empréstimos	Doadores e tomadores de recursos Usos do capital Prestações e parcelas Bullet Tabelas SAC e Price Inflação em financiamentos
Módulo 5 - Fluxos de Caixa	Fluxos antecipados e postecipados Fluxo de caixa contábil Fluxo de caixa líquido (vs lucro líquido) Fluxo de caixa livre Fluxo de caixa projetado Fluxo de caixa descontado Margem e múltiplo (MOI)

Introdução à Economia e Finanças

Módulo 6 - Indicadores Financeiros	Payback Valor presente líquido (VPL) e taxa de desconto Taxa interna de retorno (TIR) Cap Rate Risco vs Retorno
Módulo 7 - Algumas formas de investir	Trade-offs: conceito Tributação Poupança e TR Tesouro direto LTN / LFT / NTN CDI / CDBs / Taxa DI Previdência privada Fundos de investimento Debêntures / Notas promissórias Câmbio, dólar e euro Imóveis: investimentos imobiliários e de base imobiliária FIIs

Inscreva-se agora

RExperts Consultoria e Educação Ltda.

Rua Marechal Deodoro, 129 – Americana/SP | Rua Capitão Antonio Rosa 409 – São Paulo/SP
Tel. (19) 3461-9120 | (11) 94245-8240 | www.rexperts.com.br

Fundos de Investimento Imobiliário	
Módulo 1	<p>Introdução ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliário</p> <p>Percepção do investidor sobre investimento em imóveis e seus gargalos</p> <p>Criação do produto FII pelo Mercado Financeiro</p>
Módulo 2	<p>O surgimento das REITs nos Estados Unidos e dos FIIs no Brasil</p> <p>Evolução do mercado brasileiro e seu potencial de crescimento</p>
Módulo 3	<p>Detalhamento dos FIIs</p> <p>Concepção, objetivo, estrutura e partes envolvidas (gestor, administrador e investidores)</p> <p>O papel da CVM (Comissão de Valores Mobiliários)</p> <p>Distribuição de rendimentos e valorização das cotas</p>
Módulo 4	<p>FIIs vs investimento direto em imóveis: quais as principais diferenças?</p> <p>Liquidez, inadimplência, vacância, operação, taxas e tributos</p>
Módulo 5	<p>Três tipos de Fundos de Investimento Imobiliário: características e estratégias de retorno</p>
Módulo 6	<p>FIIs de Renda</p> <p>Comparação entre nichos de mercado dos fundos nos EUA e no Brasil</p> <p>Renda e Cap Rate</p> <p>Contratos de locação, reajuste inflacionário, renovações de locação</p> <p>Riscos e Mitigantes</p>
Módulo 7	<p>FIIs de Desenvolvimento</p> <p>Lucro Imobiliário</p> <p>Conceito de yield-on-cost</p> <p>Renda mínima garantida</p> <p>Riscos e Mitigantes</p>
Módulo 8	<p>FIIs de Lastro Imobiliário</p> <p>Definição de Lastro Imobiliário</p> <p>Letras Hipotecárias (LHs)</p> <p>Letras de Crédito Imobiliário (LCIs)</p> <p>Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)</p> <p>CEPACs</p> <p>Fundos de Fundos</p> <p>Riscos e Mitigantes</p>
Módulo 9	<p>Tributação de FIIs para empresas e pessoas físicas</p> <p>Diferenciação do investimento em imóveis</p> <p>Tendências do mercado</p>

Fundos de Investimento Imobiliário

Módulo 10	Como investir em FIs Trade-Offs de FIs Corretoras de valores: taxas e abertura de conta Investimentos mínimos Tickers dos fundos na bolsa de valores e negociação das cotas
Módulo 11	Escolha de um FI Dividend Yield Liquidez Diária Análise da oscilação de valores de cotas na bolsa Rendimentos Como controlar seu portfólio de FIs Correlação com a taxa SELIC Transparência dos gestores e administradores iFIX: critérios, ponderação e carteira
Módulo 12	Estudo de caso: um FI massacrado pelo mercado Impacto do aluguel e vacância Valor do m ² vs custo de reposição e valor de mercado Visão do potencial de um fundo

Inscriva-se agora

RExperts Consultoria e Educação Ltda.

Rua Marechal Deodoro, 129 – Americana/SP | Rua Capitão Antonio Rosa 409 – São Paulo/SP

Tel. (19) 3461-9120 | (11) 94245-8240 | www.rexperts.com.br

Hotéis: investimento e viabilidade	
Módulo 1 - Mercado Hoteleiro	Abertura do curso Explicações sobre empreendimentos hoteleiros Demonstração de planilha Teoria sobre o mercado hoteleiro
Módulo 2 - Premissas	Introdução ao mercado de hotéis Premissas iniciais de aquisição do terreno Custos iniciais Áreas dos quartos Área do terreno Prazos de estudos iniciais Prazos de obra Prazos de montagem dos móveis e de equipamentos Período pré-operacional Premissas de faturamento Diárias iniciais Período de maturação Diária final na estabilização Faturamento com bebidas e alimentação e receitas diversas Premissas de custos de hospedagem e despesas operacionais Aprenda a estimar custos de administração, marketing, manutenção e FRA Entenda o regime tributário de lucro real Fontes de informações para calibrar o modelo de acordo com a sua demanda
Módulo 3 - Fluxos de Caixa	Fluxo de caixa: investimentos Iniciais Efeito da inflação no investimento e qual índice mais adequado Preço das diárias Crescimento do preço da diária até a maturação Preço final na estabilização Demonstração de Resultados do Exercício (DRE) Capital de giro e depreciação Possibilidade de alavancar o seu negócio Montante necessário Taxas e Prazos Tabela SAC e Price
Módulo 4 - Indicadores	Taxa interna de retorno (TIR) Múltiplo de investimento (MOI) Exposição de caixa
Módulo 5 - Permuta	Permuta do terreno
Módulo 6 - Gráficos	Gráfico Waterfall: o que é e como é feito
Módulo 7 - Anualização de fluxos	Anualização dos fluxos mensais

Galpões: investimento e viabilidade	
Módulo 1 - Abertura	Abertura do curso Funcionamento do estudo de caso
Módulo 2 - Introdução	O que representa esse nicho do mercado? Estratégias de investimento possíveis
Módulo 3 - Características Gerais	Pé-direito, capacidade de carga do piso, mezaninos, marquises, nivelamento a laser, iluminação zenital, amenidades e acessos
Módulo 4 - Premissas	Premissas do projeto Planilha em Excel com as informações Compra de terreno Custo de obra Aprovações e diligências Valores de aluguel Taxas de corretagem Premissas tributárias e operacionais Financiamentos
Módulo 5 - Construção de planilha	Organizar datas Projetar inflação de obras e aluguel Projetar percentuais de custos de obra no tempo
Módulo 6 - Aluguel e Impostos	Formas de recebimento dos alugueis e quais serão os impostos correspondentes Estruturação das informações em planilha Excel
Módulo 7 - Financiamento de Obra	Como incluir em sua planilha de viabilidade um financiamento de custos de obra
Módulo 8 - Perpetuidade ou Venda	Montagem de cenários em planilha Excel para atender a diferentes estratégias de investimento
Módulo 9 - Montando o Quebra Cabeça	Como consolidar as premissas à estrutura no formato de Modelo de Viabilidade Econômica e Financeira Projeção de todos os fluxos de caixa das etapas do projeto Resultado final do fluxo líquido do projeto
Módulo 10 - Indicadores	Taxa Interna de Retorno (TIR) Múltiplo do Investimento (MOI) Valor Presente Líquido (VPL) Payback Exposição de Caixa A mágica análise de cenários através de tabelas de sensibilidade
Módulo 11 - Fechamento	Como analisar os resultados Tomadas de decisão Quais devem ser seus próximos passos

Strip Malls: investimento e viabilidade	
Módulo 1 - Abertura	Abertura do curso Funcionamento do estudo de caso
Módulo 2 - Introdução	O que representa esse nicho do mercado? Estratégias de investimento possíveis
Módulo 3 - Características Gerais	Localização, projetos, disposição das lojas, branding, estacionamentos, entre outras Renda com locações e riscos desse tipo de empreendimento
Módulo 4 - Premissas	Premissas do projeto Planilha em Excel com as informações Compra de terreno Custo de obra Aprovações e diligências Valores de aluguel Taxas de corretagem Premissas tributárias e operacionais Financiamentos
Módulo 5 - Construção de planilha	Organizar datas Projetar inflação de obras e aluguel Projetar percentuais de custos de obra no tempo
Módulo 6 - Aluguel e Impostos	Formas de recebimento dos alugueis e quais serão os impostos correspondentes Estruturação das informações em planilha Excel
Módulo 7 - Financiamento de Obra	Como incluir em sua planilha de viabilidade um financiamento de custos de obra
Módulo 8 - Perpetuidade ou venda	Montagem de cenários em planilha Excel para atender a diferentes estratégias de investimento
Módulo 9 - Montando o Quebra Cabeça	Como consolidar as premissas à estrutura no formato de Modelo de Viabilidade Econômica e Financeira Projeção de todos os fluxos de caixa das etapas do projeto Resultado final do fluxo líquido do projeto
Módulo 10 - Indicadores	Taxa Interna de Retorno (TIR) Múltiplo do Investimento (MOI) Valor Presente Líquido (VPL) Payback Exposição de Caixa A mágica análise de cenários através de tabelas de sensibilidade
Módulo 11 - Fechamento	Como analisar os resultados Tomadas de decisão Quais devem ser seus próximos passos

Orçamento de loteamentos com área da gleba	
Módulo 1 - Introdução	O que é um orçamento paramétrico e para que serve Quando utilizar um orçamento paramétrico
Módulo 2 - Lei 6766/79	A lei de urbanização Doações necessárias para o poder público
Módulo 3 - Fórmula de Orçamento	A fórmula de orçamento Gleba Bruta Coeficiente de Aproveitamento Índices de Custo
Módulo 4 - Coeficiente de Aproveitamento	Como estimar o coeficiente de aproveitamento da sua gleba Influência dos elementos do terreno no coeficiente
Módulo 5 - Etapas do Projeto	Custos administrativos Infraestrutura Básica Produto Obras Especiais Saneamento
Módulo 6 - Uso da Planilha	Inserção dos dados de entrada de maneira correta Funcionamento da planilha Itens referentes aos projetos e aprovações Estimativa de custo de projetos Inserção de custos administrativos, infraestrutura, produto, obras especiais e saneamento Inserção da taxa de administração e gerenciamento de obras

Inscreva-se agora

RExperts Consultoria e Educação Ltda.

Rua Marechal Deodoro, 129 – Americana/SP | Rua Capitão Antonio Rosa 409 – São Paulo/SP

Tel. (19) 3461-9120 | (11) 94245-8240 | www.rexperts.com.br

Orçamento de edifícios com área do terreno

Módulo 1 - Introdução	O que é um orçamento paramétrico e para que serve Quando utilizar um orçamento paramétrico Índices necessários para levantamento preciso de custos
Módulo 2 - Custo Unitário Básico (CUB)	Origem Falhas e limitações a serem conhecidas e ajustadas
Módulo 3 Limitações do CUB	Detalhes que fazem a diferença Como levantar custos de projetos e gastos por etapa
Módulo 4 - Área Equivalente de Construção (AEqC)	Pavimentos Tipo Ponderação de outros pavimentos
Módulo 5 - Fórmula do Custo de Obra	CUB AEqC Itens não inclusos BDI Custo Final
Módulo 6 - Projetos Essenciais	Projeto de aprovação legal na prefeitura Projeto executivo de arquitetura Projeto de fundações Projeto estrutural Projeto de hidráulica Projeto elétrico
Módulo 7 - Exemplo Prático: Galpão Industrial	Uso da planilha para um exemplo prático de galpão industrial
Módulo 8 - Exemplo Prático: Edifício Residencial	Gabarito Recuo Taxa de Ocupação Taxa de Permeabilidade Coeficiente de Aproveitamento Uso da planilha em um exemplo prático de edifício residencial sem projeto
Módulo 9 - Exemplo prático: Strip Mall	Uso da planilha em um exemplo prático para Strip Mall

Orçamento de loteamentos com área da gleba	
Módulo 1 - Introdução	O que é um orçamento paramétrico e para que serve Quando utilizar um orçamento paramétrico
Módulo 2 - Lei 6766/79	A lei de urbanização Doações necessárias para o poder público
Módulo 3 - Fórmula de Orçamento	A fórmula de orçamento Gleba Bruta Coeficiente de Aproveitamento Índices de Custo
Módulo 4 - Coeficiente de Aproveitamento	Como estimar o coeficiente de aproveitamento da sua gleba Influência dos elementos do terreno no coeficiente
Módulo 5 - Etapas do Projeto	Custos administrativos Infraestrutura Básica Produto Obras Especiais Saneamento
Módulo 6 - Uso da Planilha	Inserção dos dados de entrada de maneira correta Funcionamento da planilha Itens referentes aos projetos e aprovações Estimativa de custo de projetos Inserção de custos administrativos, infraestrutura, produto, obras especiais e saneamento Inserção da taxa de administração e gerenciamento de obras

Orçamento de Custos por Composição Unitária

Módulo 1 - Introdução	Apresentação da agenda do curso A importância de um bom orçamento Etapas do processo de orçamento Quais são os custos relacionados à uma obra Como elaborar um orçamento
Módulo 2 - Composição de Preços Unitários	Orçamento da obra pela composição de preços unitários Custos diretos da construção Como orçar todos os custos diretos da obra
Módulo 3 - Fontes de Informações	Fontes de informações: De onde extrair as composições com os consumos de cada insumo? (Bases de dados) O que é, para que serve e como usar a Tabela de Composições e Preços para Orçamentos (TCPO) + Tabela SINAPI Softwares para orçamentos
Módulo 4 - Organização de um Plano de Contas	Organização de um plano de contas (etapas e pacotes de serviços) Quantificação de serviços de execução da obra + Planilha de suporte para download Macetes para orçamento
Módulo 5 - Planilha de Orçamento com Composição de Preços Unitários	Como operar a Planilha de Orçamento com Composição de Preços Unitários Atualização dos preços para orçamento da obra Estrutura e raciocínio de um orçamento pronto Cálculo dos encargos trabalhistas Banco de dados de Insumos (Lista de mão de obra, equipamentos e materiais necessários para as composições)
Módulo 6 - Composições	Tutorial de operação da planilha Excel de um orçamento pronto Como funciona o banco de dados de composições Como utilizar a tabela de composições
Módulo 7 - Custos Indiretos	Tutorial como utilizar a tabela de custos indiretos no orçamento Cálculo dos custos indiretos da obra
Módulo 8 - Remuneração da Construtora	Como calcular o BDI (Benefícios e despesas indiretas) da obra
Módulo 9 - Planilha Limpa	Como preencher a planilha de orçamento Cálculo do orçamento de obra Curva ABC (lista dos insumos que você mais vai gastar) Qual será o consumo de materiais para a realização da obra

Inscriva-se agora

RExperts Consultoria e Educação Ltda.

Rua Marechal Deodoro, 129 – Americana/SP | Rua Capitão Antonio Rosa 409 – São Paulo/SP

Tel. (19) 3461-9120 | (11) 94245-8240 | www.rexperts.com.br

A RExperts atua em educação sobre análise de viabilidade de projetos, pesquisas de mercado, inteligência imobiliária na análise de produtos e estruturação de estratégias financeiras.



VIABILIDADES ECONÔMICAS E FINANCEIRAS DE EMPRESAS E EMPREENDIMENTOS

- Projeção de fluxos de caixa;
- Cálculos de retorno de projetos (TIR/IRR, payback, múltiplos);
- Análises de sensibilidade;
- Avaliação de riscos e como mitigá-los;
- Laudos de arbitragem de valor/valuation de empresas, ativos imobiliários e empreendimentos.



ESTUDO DE MERCADO E INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

- Identificação de anseios do público-alvo e atributos do produto;
- Localização, metragem, quantidade de cômodos e garagens, detalhes construtivos, áreas de lazer, estilo da fachada, acabamentos;
- Definição da região e verificação de restrições urbanísticas;
- Com base no Plano Diretor da região, Código de obras, Zoneamento, Cód. Sanitário;
- Pesquisa de preços;
- Terreno, produtos similares à venda (novos e usados) e locações;
- Otimização de rentabilidade de carteiras imobiliárias;
- Análise do valor a ser cobrado na locação de imóveis.



ESTRATÉGIAS FINANCEIRAS

- Otimização do custo de dívida;
- Avaliação dos melhores veículos para obtenção de funding (financiamento): debêntures, CRI, FII, FIDC, plano empresário, empréstimo ponte (bridge loan), private equity;
- Estruturação financeira de CRIs;
- Apoio no planejamento tributário e definição de arranjo societário no mercado imobiliário;
- SPE, SCP, Ltda, Eireli, Epp, S.A.;
- Compra e Venda de Negócios;
- Apoio técnico e financeiro tanto no lado comprador (buy side) como do lado vendedor (sell side).

EQUIPE RESPONSÁVEL



Giuliano Tognetti – CREA-SP 5063373610 – CRECI-SP 164914

Engenheiro civil formado na Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e possui MBA em Real Estate pela mesma instituição. Trabalhou previamente em renomadas empresas como a gestora de fundos Pátria Investimentos e na construtora Método Engenharia. Atualmente é sócio do RExperts.com.br e na Vicopisano Engenharia. giuliano@rexperts.com.br Cel. (19) 9.8121-4941



Guilherme Lapo – CREA-SP 5063840704

Engenheiro civil formado na Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com especialização em administração e finanças pela University of New Mexico-EUA. Trabalhou previamente na gestora de fundos Pátria Investimentos e no Banco JPMorgan e atualmente é sócio do RExperts.com.br. guilherme@rexperts.com.br Cel. (11) 9.8133-9516

RExperts Consultoria e Educação Ltda.

Rua Marechal Deodoro, 129 – Americana/SP | Rua Capitão Antonio Rosa 409 – São Paulo/SP
Tel. (19) 3461-9120 | (11) 94245-8240 | www.rexperts.com.br