

GESTÃO DE PROPRIEDADES

PROPERTY MANAGEMENT

**OS SEUS PROJETOS
OS NOSSOS PROJETOS**

YOUR PROJECTS
OUR PROJECTS



SUROMIAMI
Real Estate Investments

GESTÃO DE PROPRIEDADES

PROPERTY MANAGEMENT

“COMPREENDEMOS QUE GERIR UMA PROPRIEDADE ARRENDADA OCUPA MUITO MAIS DO SEU TEMPO DO QUE O PREVISTO.”

Gestão imobiliária é arte e ciência, maximizando o valor de seu ativo através de uma gestão cuidada do seu espaço físico, das relações do inquilino e reputação global no mercado. Os nossos gestores de propriedades e profissionais da construção, são em primeiro lugar, pessoas de negócios, trabalhando em parceria consigo para alcançar os seus objetivos enquanto proprietário.

A Gestão de Propriedades é uma parte essencial dos nossos serviços de locação. Depois de encontrarmos o inquilino certo, cuidamos de ambas as partes durante a execução do contrato de arrendamento.

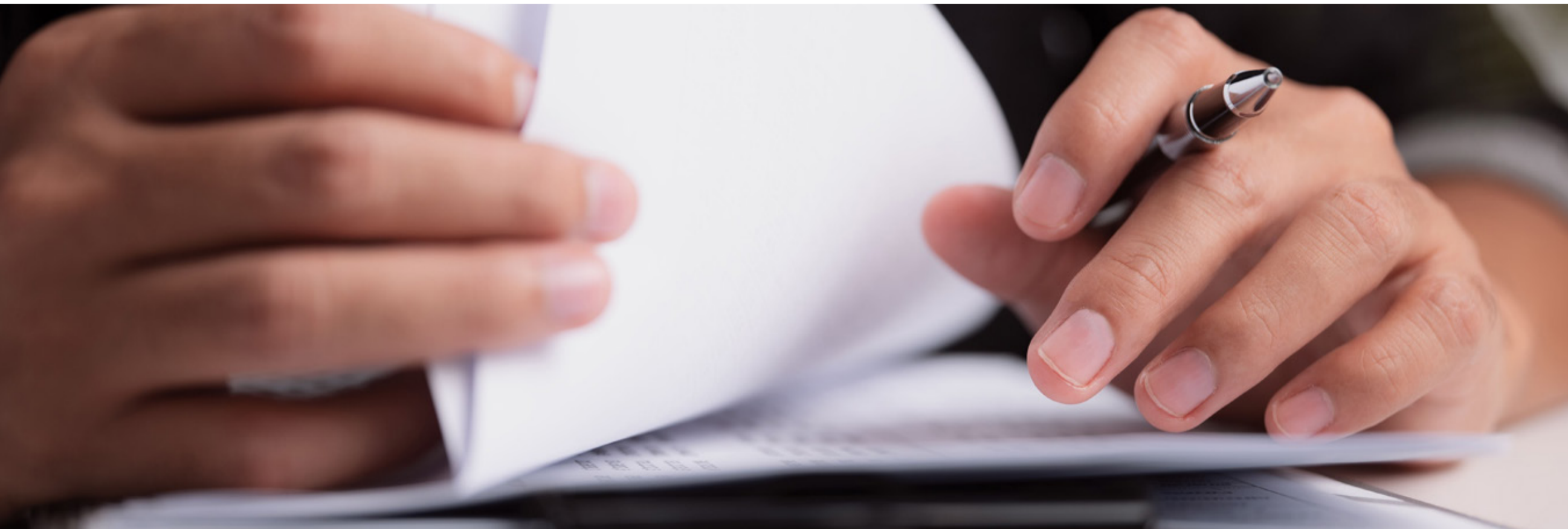
Com uma equipa de gestores de propriedades, engenheiros civis, contabilistas, administradores de contrato e pessoal de serviço, focamos em três áreas principais de gestão de propriedades:

“WE UNDERSTAND THAT SOMETIMES RUNNING A TENANTED PROPERTY TAKES UP MUCH MORE OF YOUR TIME THAN ANTICIPATED.”

Real estate management is both art and science, maximizing the value of your asset through careful stewardship of its physical space, tenant relationships and overall reputation in the marketplace. Our property managers and building professionals are business people first, working in partnership with you to achieve your ownership goals.

Comprehensive Property Management is an essential part of our lettings service – after finding the right tenant, we then look after the both parties throughout the tenancy agreement.

As a team of property managers, building engineers, accountants, contract administrator and service staff, we focus on three core areas of property performance:



1. ESPAÇO FÍSICO

PHYSICAL SPACE

A atenção aos requisitos físicos de um edifício requer a coordenação de uma miríade de fornecedores, do paisagismo e manutenção à engenharia de sistemas e renovações. Actuamos de imediato sobre problemas exigentes e coordenamos as respostas para dar aos senhorios e aos inquilinos linhas claras de responsabilidade para responder às preocupações.

Mas não ficamos por aí. Através da análise das solicitações comuns dos serviços por parte dos inquilinos, aconselhamos os proprietários sobre se a reparação irá resolver da melhor forma uma questão recorrente e com fazê-lo da forma mais económica, minimizando a perturbação para os inquilinos.

Também usamos a nossa ampla plataforma que reúne dados de centenas de propriedades semelhantes para fornecer orientação prospectiva sobre questões como sustentabilidade e gestão ecológica de edifícios e benfeitorias nas propriedades das quais podem resultar poupanças de longo prazo.

Attention to a building's physical requirements requires the coordination of myriad vendors, from landscaping and janitorial to systems engineering and renovations. We take immediate action on exigent problems and coordinate responses to give both landlords and tenants clear lines of accountability to respond to concerns.

But we don't stop there. Through analysis of common tenant requests for service, we can advise owners on whether repair or replacement will best cure a recurring issue, and how to do so in the most cost-effective manner while minimizing disruption to tenants.

We also use our broad platform that gathers data from hundreds of similar properties to provide forward-looking advice on issues including sustainability and green building management, and property improvements that can yield long-term savings.

2. RELACIONAMENTO COM OS INQUILINOS

TENANT RELATIONSHIPS

Enquanto a maioria das empresas quantificam o valor dos seus ativos através de um balanço, temos uma abordagem holística para a gestão de propriedades, compreendendo que por vezes os melhores ativos de um imóvel são os próprios inquilinos. Compartilhamos as melhores práticas programadas para potenciar as relações dos proprietários com os inquilinos e aumentar a cooperação e negócios entre os inquilinos vizinhos.

Além de trabalharmos de forma proactiva no controlo das caducidades e das renovações dos arrendamentos, apoiamos esforços para futuros arrendamentos através de diligências rotineiras, solicitando feedback dos inquilinos e actuando em conformidade. Este diálogo aberto e o ênfase dado na interação casual face a face potencia o diálogo entre os inquilinos e permite desenvolver esforços de marketing de propriedades.

While most firms quantify asset value on a balance sheet, we take a holistic approach to real estate management, realizing that some of a building's best assets are the tenants themselves. We share best practices for programs to enhance the owner's relationships with tenants and increase camaraderie and business cooperation among adjacent tenants.

In addition to working proactively to manage lease expirations and renewals, we support future leasing efforts by routinely soliciting tenant feedback and taking action. This open dialog and emphasis on face-to-face casual interaction improves word-of-mouth discussions among tenants and can help property marketing efforts.



3. VALORIZAÇÃO DO ATIVO E DA MARCA BRAND VALUE IN THE MARKETPLACE

Compreendemos que a reputação de um edifício tem um impacto significativo na marca do negócio de cada inquilino, assim focamos em realçar a sua marca no mercado. Tal é desempenhado através do conhecimento profundo de outras propriedades concorrentes, cuidado excepcional das áreas comuns e pontos de "primeira impressão", e um objetivo para distinguir as características únicas da propriedade e seus serviços.

O volume de negócios do inquilino diminui rapidamente a receita operacional, não apenas pela perda das rendas mensais, mas também pelos custos associados ao sub-arrendamento, desde a sinalização até às melhorias dos inquilinos das comissões de corretagem.

Identificamos proativamente os inquilinos cujos espaços já não atendem às suas necessidades – Seja através de superlotação ou aqueles com espaço de sombra ou espaço sub arrendável - e trabalhamos com os proprietários para desenvolver uma estratégia que suporte as necessidades dos negócios dos inquilinos, preservando o fluxo das rendas do proprietário.

Todos os aspetos relacionados com a gestão de propriedades, bem como, as condições da proposta serão enviadas, num prazo estimado de 5 a 10 dias, dependendo dos imóveis em análise, contemplando, em suma:

We understand that a building's reputation has a significant impact on the brand of each tenant's business, so we strive to enhance that brand in the marketplace. We do so through intimate knowledge of other competing properties, exceptional care for common areas and "first impression" points, and a drive to distinguish the property's unique features and services.

Tenant turnover erodes operating income quickly, not only through the loss in monthly rental fees, but also through the costs associated in re-tenanting, from signage to tenant improvements to brokerage fees.

We proactively identify tenants whose space no longer suits their needs – either through overcrowding or those with shadow space or subleasable space – and work with owners to develop a strategy that supports the tenant's business needs while preserving the owner's income stream.

Everything related to the property management as well as the proposal will be sent, within an estimated period of 5 to 10 days, depending on the properties in analysis, and briefly comprises:

- Contacto regular com o Senhorio e com o Inquilino;
- Emissão mensal dos recibos relativos arrendamento (obrigatório por lei), e controlo do pagamento das rendas;
- Assegurar o aumento de renda anual de acordo com o coeficiente de atualização anual estabelecido por lei;
- Assegurar o cumprimento de todas as obrigações fiscais ou outras a cargo do Senhorio (e.g. Pag. do imposto selo, IMI, emissão de recibos, etc);
- Monitorização constante do estado físico e económico das propriedades;
- Manutenção (sujeito a encargos adicionais) sempre que necessário e sujeito a autorização prévia;
- Inspeções regulares à propriedade;
- Arquivo legal de todos documentos e correspondência relacionados com o imóvel;
- Acompanhamento e monitorização da conformidade das partes comuns dos edifícios;
- Participação nas assembleias de condomínio (quando necessário);
- Interligação com departamentos jurídicos, ou escritórios de advogados para assegurar o cumprimento das obrigações a cargo do Senhorio e do Inquilino;
- Coordenação com os serviços de contabilidade relacionados com os rendimentos fiscais que devem ser comunicados às autoridades fiscais;
- Resposta a todos os pedidos apresentados pelo órgão de administração da propriedade;
- Sempre que necessário, prestar informações sobre todos e quaisquer factos relevantes relativos ao arrendamento, e solicitar a autorização prévia para a prática de qualquer acto que dependa do consentimento do proprietário.

- Regular contact with the Landlord and with tenant; relationships and coordination with the tenant(s);
- Issuing of the monthly receipts related with the lease (mandatory by law) and assuring that the payments are done;
- Assuring – when applicable, the legal increase of the rent according to the government decree-law annually defined by law;
- Assuring the fulfilment of all tax obligations or others in the name of the landlord (e.g. Pay of the stamp duty, Annual Property Tax, issuing of the lease receipts, etc);
- Constant monitoring of the property;
- Maintenance (subject to additional charges) when necessary and subject to prior authorization;
- Regular inspections to the property;
- Legal archive of all documents and notifications related with the property;
- Compliance monitoring of the common parts of the buildings;
- Attendance at Condominium meetings (when needed);
- Interconnection with the law firm to ensure the fulfilment of all obligations related with the landlord and with the tenant;
- Accountancy services related with all property tax files since the income must be reported to the tax authorities; We assure the competent "bridge" between you, the condominium, the accountant, and the tax authorities;
- Responding to all requests submitted by the administration of the condominium;
- Whenever necessary, provide information related with all relevant facts related with the lease contract, and requesting the prior authorization of the owner to practice any act that depends on his consent.

**IDENTIFICAMOS PROATIVAMENTE INQUILINOS
CUJOS ESPAÇOS JÁ NÃO ATENDEM ÀS SUAS
NECESSIDADES**

**WE PROACTIVELY IDENTIFY TENANTS WHOSE
SPACE NO LONGER SUITS THEIR NEEDS**





**CONTACTE A EQUIPA DE
GESTÃO DE PROPRIEDADES**

Melhore a imagem do seu negócio, com uma morada premium e atendimento personalizado e confira-lhe a respectiva credibilidade!

**CONTACT THE PROPERTY
MANAGEMENT TEAM**

Improve the image of your business, with a premium address and personalized service and give it credibility!

**TEL. +351 216 045 339
INFO@EUROMIAMI.PT**