

# MANUAL DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O Manual de Investimentos Imobiliários da REAL GRANDEZA contém os critérios mínimos que deverão ser aplicados para os novos investimentos imobiliários da entidade, por meio de Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento em Participações voltados para o mercado imobiliário (FIPs).

## 1. Introdução e Principais Características

Alocações no mercado imobiliário melhoram significativamente a relação de retorno e risco dos investimentos da REAL GRANDEZA, colaborando de forma essencial para o alcance das metas institucionais estabelecidas, já que expõe as carteiras de investimentos a:

- (a) ativos cuja remuneração de longo prazo é atrelada aos passivos atuariais da entidade;
- (b) uma baixa correlação com os mercados de renda variável e de juros, melhorando a relação de risco/ retorno dos portfólios;
- (c) prazos de maturação condizentes com os horizontes de investimentos da REAL GRANDEZA.

A maior expectativa de retorno do segmento imobiliário apresenta, conseqüentemente, um nível de risco superior ao observado no mercado de títulos públicos mais tradicional, dadas as maiores incertezas operacionais existentes, os diferentes níveis de risco de contraparte e o prazo de investimento mais alongado.

### 1.1 TIPOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A Resolução CMN nº 3.792/09 criou um novo segmento para aplicação de recursos de entidades fechadas de previdência complementar, denominado de Investimentos Estruturados, onde foram incluídos os investimentos em FIPs e FIIs. Respectivamente, o limite máximo de alocação permitido é de 20% e 10%, sendo mantido separadamente o segmento Imóveis, para empreendimentos imobiliários e de aluguel e renda.

A mesma resolução porém, apresenta diferenças com relação a investimentos quando comparamos os investimentos no segmento imóveis e FIIs com os FIPs. No caso dos FIIs e investimentos diretos, é vedada a atuação como incorporadora, o que é autorizado nos FIPs, conforme estabelecido pelo Artigo 53 da Resolução CMN nº 3.792/09.

A seguir, apresentamos os principais modelos de investimentos imobiliário disponíveis no mercado.

#### 1.1.1 Fundos de Investimentos Imobiliários (FII)

A Lei nº 8.668 de 25 junho de 1993 estabelece a instituição dos fundos de investimento imobiliário (FII). Ela determina que a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) autorize, discipline e fiscalize a constituição, o funcionamento e a administração destes fundos.

Com o objetivo de elevar o nível de investimento no mercado imobiliário, e conseqüentemente em FIIs, aprovou-se em novembro de 2005 a Lei nº 11.196 que estabelece a isenção fiscal de imposto de renda sobre os rendimentos de cotas de FII distribuídos para investidores pessoas físicas, sob determinadas condições. Podemos destacar, por exemplo, a existência de um mínimo de cinquenta cotistas e a negociação destas cotas em ambiente de bolsa ou balcão organizado.

Cabe ressaltar que este benefício não será concedido a cotistas pessoa física que representem 10,0% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10,0% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os FIIs funcionam como facilitadores no financiamento de empreendimentos imobiliários, com benefícios tanto para cotistas como para o “locatário”, por exemplo, onde o retorno aos cotistas é obtido através da locação, arrendamento ou alienação dos empreendimentos adquiridos pelo fundo.

Os principais participantes da atividade de FII são os investidores, as instituições gestoras e os imóveis investidos. Os investidores aplicam seus recursos em FIIs, os quais são geridos por um gestor especializado. Com os recursos aplicados nos fundos, são realizados aportes de capital em imóveis selecionados (imóveis investidos). Tal aporte de capital ocorre por intermédio de compra/construção do imóvel ou outros instrumentos, como, por exemplo, certificados de recebimento imobiliário (CRIs), dentre outros.

As principais vantagens deste tipo de produto são: (i) expor o investidor ao segmento imobiliário de uma forma mais diversificada, já que o volume de capital aplicado é distribuído em um conjunto de projetos; (ii) permite ao investidor participar do segmento com uma quantidade menor de recursos, pois este pode ter participações minoritárias dos fundos; (iii) elimina a necessidade do investidor de manter uma área especializada na administração de imóveis.

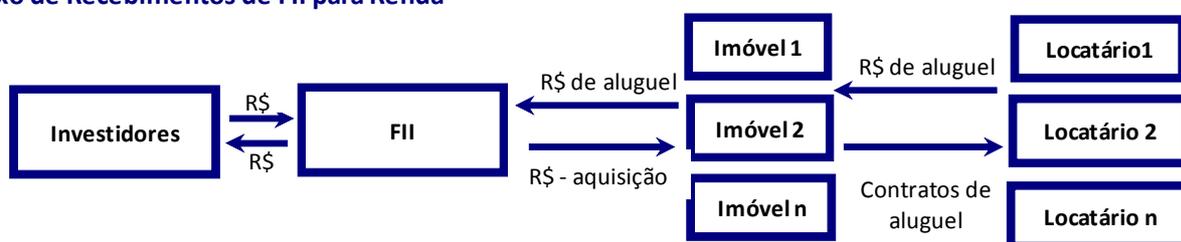
Contrariamente ao investimento direto, os pontos fracos deste tipo de investimento são (i) necessidade de pagamento de taxa de administração e/ou performance aos gestores do fundo, representando um custo adicional ao investidor; (ii) pouca oportunidade do investidor em interferir na composição da carteira de investimentos imobiliários, à exceção dos casos de previsão de comitê de investimentos.

### 1.1.1.1 FII de Renda

A política de investimentos desses fundos tem como foco principal a aquisição de imóveis acabados ou não, com o objetivo de explorar a renda proveniente de aluguéis. A taxa de retorno estimada neste segmento deve levar em consideração também o valor futuro do imóvel nos casos de alienação dos mesmos.

Os “FIIs de Renda” podem possuir um ou mais locatários, onde os que possuem apenas um locatário, a construção pode ser feita especificamente para uma determinada empresa (“*built-suit*”<sup>1</sup>). Mesmo sendo de renda e suas fontes de retorno serem o aluguel dos imóveis, os fundos apresentam riscos diferentes. A seguir apresentaremos as principais vantagens e desvantagens de cada fundo.

#### Fluxo de Recebimentos de FII para Renda



#### i. Multilocatários

<sup>1</sup> *Built-Suit* do inglês quer dizer construir para atender às necessidades do inquilino. Nesta modalidade de construção, o imóvel é moldado às demandas específicas de empresas que alugam o imóvel. Por ser um imóvel customizado, o contrato de aluguel é geralmente de longo prazo e tem cláusulas de permanência diferentes das cláusulas de um contrato firmado e regidos pela Lei do Inquilinato, por esses motivos, são comumente denominados Contratos Atípicos.

Os Fundos com vários locatários possuem como principal característica a diversificação de risco, através da diminuição do risco de inadimplência, seja por ter um número grande de locatários ou pela diversificação das áreas de atuação dos locatários.

Cabe ressaltar que, o retorno do investimento dependerá, além da taxa de inadimplência, da localização do imóvel e da taxa de vacância.

## ii. Locatário Único

Os fundos de empreendimentos com locatário único investem em imóveis para um locatário específico, podendo o aluguel ser padrão, de acordo com a Lei do Inquilinato ou um Contrato Atípico de aluguel no formato *built-suit*.

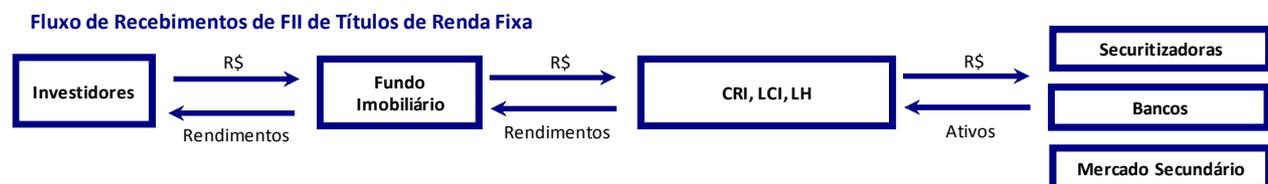
Em ambos os casos, faz-se importante a análise econômico-financeira do locatário, pois um atraso no pagamento dos aluguéis influenciará negativamente a rentabilidade do projeto.

A rentabilidade do fundo ainda dependerá da qualidade do imóvel, da localização e das especificações (no caso do *built-suit*), pela possibilidade da empresa locatária não querer mais alugar o imóvel após o vencimento do contrato.

### 1.1.1.2 FII de Títulos de Renda Fixa

Nesta classe, incluímos os fundos que visam o investimento em instrumentos de renda fixa lastreados no segmento imobiliário, sendo os mais conhecidos:

- Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- Cédulas de Crédito Imobiliários (CCI);
- Letras Hipotecárias (LH); e
- Letras de Crédito Imobiliário (LCI).



### 1.1.2 Fundo de Investimentos em Participações - Imobiliário (FIP Imobiliário)

Em 16 julho de 2003, a Instrução CVM nº 391, devidamente alterada pelas Instruções CVM nº 435/06, 450/07 e 453/07 estabeleceu as regras para a constituição, administração e funcionamento de Fundos de Investimentos em Participações.

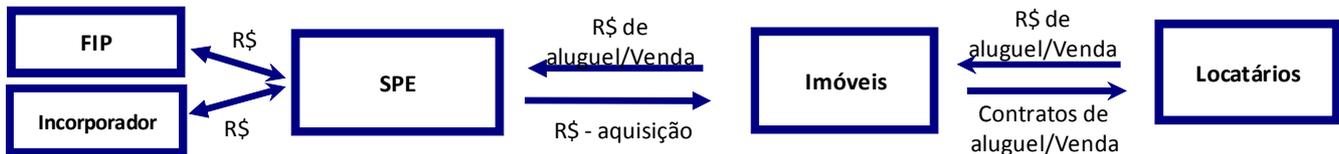
Os FIP (também conhecidos como fundos de *Private Equity* e/ou de *Venture Capital*) são fundos de investimentos constituídos na forma de comunhão de recursos captados, que destina uma parcela preponderante do seu patrimônio para a aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações, de empresas com potencial de crescimento significativo. Nesse tipo de investimento, o FIP agrega valor à empresa investida na forma de aporte de capital e/ou interferência profissionalizada na gestão das empresas.

Ainda que o FIP seja um veículo que não se limita ao mercado imobiliário, um caráter setorial pode ser definido na tese de investimento do produto, constituindo um FIP Imobiliário que fará investimentos em Empresas de Propósito Específico (SPEs) e outras empresas ligadas à incorporação e administração de imóveis.

Os FIPs Imobiliários possuem as mesmas características dos FIIs, porém com prazo de duração definido e possibilidade da realização de incorporação imobiliária, nos termos da legislação vigente.

Demonstramos, a seguir, um exemplo de um Fluxo de Recebimento de FIP Imobiliário.

#### Fluxo de Recebimentos de um FIP Imobiliário



## 2. Modelo de Atuação da REAL GRANDEZA

No segmento de Imóveis, projetos individuais são custosos em termos administrativos e mais arriscados sob a ótica financeira. Sendo assim, a REAL GRANDEZA mostra preferência pelo investimento via FII ou FIPs, administrado por gestores com clara vantagem comparativa no setor.

As eventuais aplicações dos planos de benefícios da REAL GRANDEZA em FII tem como função principal **originar alternativas de investimento onde os retornos são atrelados aos passivos atuariais, com metas de rentabilidade para a carteira consolidada estabelecidas no estudo de ALM vigente.**

As características intrínsecas desta classe de ativos não permitem a aplicação de estratégias passivas, replicando um determinado índice de referência. Sendo assim, o processo de seleção de gestores ativos, a capacidade da equipe interna da REAL GRANDEZA de identificar as instituições com completo alinhamento de interesses com os cotistas e um real talento para adicionar valor de longo prazo são considerados essenciais para o sucesso neste tipo de investimento.

Os ativos imobiliários da carteira de investimentos da REAL GRANDEZA devem gerar retornos estáveis e não correlacionados com outras classes disponíveis. Buscar-se-á ativos de alta qualidade, localização diferenciada, “Custo de Reposição” adequado e, pelo menos, com expectativa de compromisso de aluguel de longa maturação a ser estabelecido com instituições de porte relevante.

Tendo em vista o objetivo da REAL GRANDEZA, e as limitações legais vigentes (no que diz respeito a incorporações), o foco de investimento será, prioritariamente, a prospecção de Fundos de Investimentos para Renda e FIPs Imobiliários.

## 3. Processo de Seleção

Dadas as características específicas de seu modelo de atuação, e das particularidades envolvidas na gestão de investimentos imobiliários, a REAL GRANDEZA adota uma postura pró-ativa em seu processo de seleção de projetos buscando produtos alinhados com os objetivos institucionais da entidade.

Sendo assim o processo de seleção de gestores ou de investimentos imobiliários da REAL GRANDEZA é dividido em 5 (cinco) etapas fundamentais: (i) análise Econômico Financeira do Projeto, (ii) avaliação das Instituições Envolvidas na Proposta (Gestor, Consultores, Administrador, etc), (iii)

análise Jurídica, (iv) avaliação Sócio-Ambiental e (v) avaliação de Conformidade da Controladoria de Investimentos. Detalharemos, a seguir, os detalhes do Processo de Seleção para Investimentos Imobiliários da REAL GRANDEZA.

### 3.1 ENVIO DO QUESTIONÁRIO PADRÃO DA REAL GRANDEZA

Envio de um Questionário Padrão, elaborado pela Diretoria de Investimentos da REAL GRANDEZA (“DI”) (Anexo I), solicitando informações detalhadas do investimento, da Empresa Gestora, e dos envolvidos na proposta., o Anexo III deste Relatório apresenta uma lista de documentos a ser enviados junto do questionário respondido.

### 3.2 PROCESSO DE DUE DILIGENCE (DD)

Após avaliação inicial das respostas obtidas, no, será feita uma DD do Gestor por, no mínimo, 2 membros da DI. Nesta DD será realizada uma visita dos representantes da REAL GRANDEZA à equipe ao Gestor a fim de que seja discutido, detalhadamente, toda e qualquer questão referente ao Questionário, Regulamento do fundo, *Pipeline*; bem como, que seja conferida a infraestrutura de pessoal, as instalações do Gestor e, se possível, de algum(s) imóvel(is) a ser(em) investidos pelo fundo.

### 3.3 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação será feita mediante a adoção de notas, por cada membro da equipe que tenha participado do processo de DD ou de avaliação do projeto (em casos de investimentos diretos), conforme pesos apresentados na tabela a seguir:

00	Não atende as exigências fundamentais estabelecidas pela FRG
01	Atende parcialmente às exigências fundamentais estabelecidas pela FRG
02	Atende a maioria das exigências fundamentais estabelecidas pela FRG
03	Atende perfeitamente às exigências fundamentais estabelecidas pela FRG

Uma vez que as notas sejam atribuídas, será calculada uma média aritmética de cada critério retirada das avaliações individuais. Posteriormente, será tirada uma nova média aritmética, desta vez, das notas consolidadas, atingindo dessa forma uma nota de avaliação total da proposta (o Anexo II deste Manual apresenta a ficha modelo de avaliação de cada participante da análise).

Sendo assim, cada proposta terá uma nota de 0 (zero) a 3 (três). A nota final total deverá ser igual ou superior a 02 (dois) para viabilizar uma eventual recomendação de investimento ao CIRG .

Cabe observar que, mesmo com uma nota geral superior a 02, **uma avaliação inferior em um critério específico da proposta, conforme avaliação da Diretoria de Investimentos, poderá ser fator de exclusão** do processo.

### 3.4 ETAPAS DO PROCESSO DE SELEÇÃO

#### 3.4.1 Avaliação da Proposta de Investimento

(a) **Objetivos de investimento:** Avaliar a qualidade e a viabilidade da tese de investimento da proposta e suas características de atuação (regional, tipos de empreendimentos, entre outros), levando em consideração as diretrizes macroeconômicas aprovadas, a compatibilidade da proposta com o modelo de atuação definido pela REAL GRANDEZA, a existência de processo de avaliação independente, o risco de concentração de contraparte e a existência de um foco operacional bem definido;

- (b) **Processo de investimento:** Avaliar a consistência do processo de seleção, investimento e monitoramento dos ativos-alvo, levando em consideração o planejamento, a política, os critérios, os preços e as condições de negociação aplicáveis à comercialização dos empreendimentos, em seus aspectos econômicos, financeiros, contábeis e jurídicos;
- (c) **Viabilidade econômico-financeira da proposta:** Avaliar a viabilidade da proposta para atingir as metas de retorno previamente projetadas, considerando itens como risco e retorno, projeto de engenharia, vacância, taxa de inadimplência, localização do imóvel, preço de outros imóveis similares na região, características da construção, consistência entre o valor proposto pelo ofertante e o valor de mercado, dentre outros;
- (d) **Metodologia de Avaliação:** Análise das metodologias de avaliação, das bases de dados históricos utilizadas e das premissas e projeções econômico-financeiras e macroeconômicas apresentadas nos laudos de avaliações, bem como comparação das avaliações com informações setoriais, conjunturais e de precificação de mercado;
- (e) **Análise de liquidez:** Avaliar a liquidez da proposta apresentada, eventuais condições de saída e fluxo de distribuição de rendimentos e de resultados;
- (f) **Estágio de desenvolvimento da proposta:** Analisar o ciclo de maturação do projeto, avaliando, por exemplo, seu eventual registro na CVM, estágio de captação e de negociações com os potenciais investidores;
- (g) **Alinhamento da estratégia com a experiência dos envolvidos:** Entender o nível de conhecimento das pessoas-chave sobre o segmento das empresas envolvidas, quando aplicável;
- (h) **Análise de Risco do Locatário:** Avaliação da qualidade de crédito do locatário, quando aplicável;
- (i) **Qualidade de origem:** Quando aplicável, avaliar o processo, a forma (ativa/passiva) e a capacidade de origem de oportunidades do gestor, bem como a relação risco/retorno das oportunidades já mapeadas, levando em consideração itens como prazo das obras, características da construção, análise do projeto de engenharia, entre outros;
- (j) **Análise de Custos:** Verificar se os custos envolvidos na proposta (corretagem, taxa de administração, taxas de performance, custas processuais, registro, IPTU, condomínio, entre outros) são compatíveis com as praticadas no mercado e com a tese de investimento proposta.
- (k) **Regras de Aplicação de Caixa do Fundo:** quando aplicável, identificar no Regulamento do Fundo as regras de: aplicação de recursos do Caixa do Fundo, preferencialmente em títulos públicos do Tesouro Federal, vedando autorização para aplicação em títulos de médio e alto risco, CDBs/RDBs se pertencentes à empresa do mesmo grupo do Administrador/Gestor do fundo.

### 3.4.2 Avaliação Institucional

#### 3.4.2.1 Estrutura Organizacional

- (a) **Estratégia de Longo Prazo da Empresa:** Verificar como as instituições envolvidas na proposta querem ser reconhecidas no mercado, análise de risco de imagem, seu alinhamento com a indústria, seu planejamento de longo prazo e foco de atuação;

- (b) **Estrutura operacional:** Entender a estrutura operacional das empresas envolvidas, suas linhas de receitas, sua sustentabilidade financeira, os fundos sob sua gestão, seu organograma e sua Governança Corporativa;
- (c) **Estrutura de pessoal da proposta:** Definir quem são os sócios da organização, se possuem comprometimento com o projeto e com a firma, incluindo tempo de dedicação e sua capacidade de formação de equipe;
- (d) **Estrutura de parcerias:** Identificar parceiros estratégicos (consultores, especialistas, Comitê Consultivo e outros), prestadores de serviço (Custodiante, Administrador e outros) e os procedimentos de contingência em caso de desligamento dos mesmos;
- (e) **Conflito de interesses:** Verificar os critérios que mitiguem o risco de possíveis conflitos de interesses entre as partes envolvidas, inclusive Locatário(s).
- (f) **Documentação:** Avaliação da adequação e periodicidade dos relatórios e documentos que deverão ser apresentados periodicamente à REAL GRANDEZA, além da existência de mecanismos de divulgação de informações.

#### 3.4.2.2 Avaliação da Equipe

- (a) **Experiência no segmento:** Verificar a experiência da equipe das empresas envolvidas em investimentos imobiliários;
- (b) **Histórico de rentabilidade dos projetos realizados pelos principais sócios ou pela gestora:** Avaliar a rentabilidade dos projetos antigos dos sócios ou da firma, comparando com as taxas de retorno inicialmente previstas e as condições de mercado à época;
- (c) **Tempo de Trabalho em Conjunto:** Identificar há quanto tempo a equipe trabalha em conjunto, avaliar o histórico deste trabalho e a coesão do time. Deverão ser verificados ainda, a rotatividade dos membros da equipe e os planos de contingência em caso de saída de pessoas-chave desta mesma equipe;
- (d) **Reputação:** Avaliar o risco de imagem e de performance das empresas envolvidas, tanto institucionalmente quanto na pessoa-física de seus sócios;
- (e) **Alinhamento de Interesses:** Verificar se a equipe possui perfil profissional compatível com o foco da proposta, avaliar seu comprometimento com o projeto, o compromisso financeiro dos envolvidos e identificar o estímulo das empresas a compatibilizar seus objetivos institucionais com os interesses da REAL GRANDEZA;
- (f) **Capacidade de captação:** Avaliar a possibilidade de sucesso em captar com outras instituições o montante previamente definido pela proposta;

#### 3.4.3 Avaliação Jurídica

- (a) **Aspectos Legais:** Analisar a documentação do veículo de investimento à luz da legislação vigente (regulamentos, apresentações, entre outros);
- (b) **Estrutura de Governança:** Entender a Governança do veículo de investimento (Comitê de Investimento, Comitê de Monitoramento, Assembléia de Cotistas, critérios de contratação e destituição, relatórios informativos e suas periodicidades, entre outros), bem como, as condições mínimas de governança a serem implementadas nos imóveis investidos;

- (c) **Análise de Contratos:** Analisar os Contratos de Gestão, mecanismos de segurança, Contratos de Aluguel dos Locatários, Contrato de Cessão do imóvel ao fundo, dentre outros;
- (d) **Empresa vendedora:** Avaliação de possíveis impedimentos na venda do imóvel para o Fundo, como débitos junto a Justiça Federal, Trabalhista e/ou Cível;
- (e) **Licenças:** São avaliadas as licenças do imóvel, dentre elas destacamos Licenças e Alvará de Construção, Habite-se (caso exista), Alvará de Funcionamento (caso exista), Convenção de Condomínio, dentre outros.

#### 3.4.4 Avaliação Sócio-Ambiental

A avaliação Sócio-Ambiental das propostas será realizada respeitando-se os critérios definidos em política específica elaborada pela REAL GRANDEZA.

#### 3.4.5 Relatório de Análise e Parecer de Conformidade

Na fase final do processo de seleção de FII e FIP Imobiliários, será confeccionado um Relatório de Análise específico sobre a oportunidade de investimento em questão, o qual será levado ao CIRG para a votação pela aprovação ou não do investimento, juntamente com Parecer de Conformidade da Controladoria de Investimentos, que atestará o enquadramento da oportunidade às Políticas de Investimentos da REAL GRANDEZA, e à Legislação vigente.

## 4. Considerações Finais

---

Tendo em vista o que foi apresentado neste relatório, cabe destacar que os procedimentos propostos pela Diretoria de Investimentos representam os **requisitos mínimos a serem avaliados** para seleção dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento em Participações (FIPs) Imobiliários. Entretanto, caso necessário, o Analista poderá acrescentar outros aspectos que considere relevantes e que agreguem valor para a elaboração da recomendação.

Anexo I - Questionário de Due Diligence para Gestores de Fundos de Investimento Imobiliário da REAL GRANDEZA (quando aplicável)

Anexo II – Ficha Modelo de Avaliação Individual

Anexo III - Lista mínima de documentos a serem solicitados

Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2012.

Clarisse Heck Machado  
Gerente de Análise de Investimentos  
(Interina)

Antonio J. Gentil Machado Filho  
Gerente de Operações de Investimentos

Eduardo Henrique Garcia  
Diretor de Investimentos

## Anexo I - Questionário de Due Diligence para Gestores de Fundos de Investimento Imobiliário da REAL GRANDEZA (quando aplicável)

---

### 1. CONTATO

- a. Contato:
- b. Endereço:
- c. Telefone:
- d. Fax:
- e. Funcionário responsável pelas informações:
- f. Cargo:
- g. Telefone de Contato:
- h. E-mail de Contato:

### 2. ESTRUTURA DA EMPRESA

- a. Quais são as autoridades regulatórias em que a empresa possui registro? Fornecer detalhes sobre os registros, tais como nome, data e nº de registro da atividade.
- b. Descreva breve histórico da empresa.
- c. Forneça uma descrição da atual estrutura societária da empresa.
- d. A empresa possui rating(s)? Se sim, fornecer os relatórios de rating(s).
- e. Forneça o histórico de crescimento da empresa e as alterações decorrentes de tal crescimento.
- f. A gestão de recursos é a única fonte de receita da empresa? Se existir outra fonte de receita, especificá-la.
- g. Qual a experiência na gestão específica no segmento imobiliário?
- h. Qual a experiência da empresa em desinvestimentos neste segmento?
- i. Fornecer o último balanço anual disponível.
- j. Estrutura de pessoal:
  - Descreva o organograma da empresa, indicando o nome dos profissionais responsáveis por cada uma das atividades e/ou funções descritas.
  - Descreva brevemente os currículos dos principais profissionais da empresa.
  - Indicar os profissionais da Gestora envolvidos de forma direta no processo de decisão dos investimentos, bem como seus tempos de dedicação especificamente ao produto em análise.
  - Qual a política de remuneração e a de retenção adotada na empresa?
  - Qual a experiência profissional da Equipe Chave em trabalhos conjuntos?
- k. Por quem é realizada a administração e custódia do fundo? Há quanto tempo? Qual o processo de seleção?

- l. Há política de rebate de taxa de administração e performance utilizada para distribuidores? Se sim, especifique.
- m. Haverá a figura do Consultor Imobiliário? Especifique a sua experiência na classe alvo do fundo.

### 3. ATIVOS SOB GESTÃO

- a. Qual o valor de ativos sob gestão da empresa?
- b. Qual o percentual de recursos do fundo já em capital comprometido?
- c. Considerando o volume total de ativos sob gestão, qual o percentual dos recursos por tipo de investidor (Corporate, Estrangeiros, Pessoas físicas, FICs e Institucional)? Incluir o capital comprometido.
- d. Considerando o volume total de ativos sob gestão, qual o percentual detido pelos 10 maiores clientes? Fornecer o percentual detido por cada um deles.
- e. Considerando o volume total de ativos sob gestão, qual o percentual dos recursos por segmento (renda fixa, renda variável, multimercado, *Long & Short*, FIDC, *Private Equity* e fundo imobiliário)?

### 4. FILOSOFIA DE INVESTIMENTO

- a. Qual a filosofia de gestão? Quais seus diferenciais?
- b. Haverá foco regional no fundo?
- c. Haverá foco em alguma classe imobiliária (renda, valorização do imóvel, entre outras)?
- d. A originação do portfólio será ativa ou passiva?
- e. Descreva o processo de tomada de decisão de investimento e desinvestimento, incluindo, caso existam, os comitês de investimento e a periodicidade dos mesmos.
- f. Existem cenários formais para o processo de tomada de decisão de investimento e desinvestimento? Como são definidos? Qual a periodicidade?
- g. A empresa possui equipe de pesquisa própria ou possui pesquisa terceirizada? Fornecer detalhes.
- h. Definir a estratégia do Fundo quanto aos seguintes tópicos:
  - Tamanho do fundo e tamanho mínimo para iniciar o Fundo
  - Tipo de investimento permitido
  - Diversificação
  - Estágio do investimento alvo (terreno, imóvel)
  - Setores de negócios, natureza dos riscos subjacentes
  - Riscos associados com a estratégia de investimento
  - Políticas / diretrizes de investimento
  - Análise de mercado
  - Políticas ambientais / trabalhistas
  - Restrição a classes específicas

### 5. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO FUNDO

- a. Qual a meta de retorno bruto e líquido?
- b. Comparação de objetivos (benchmark), contra retornos da indústria / mercados domésticos / soberanos.

- c. Detalhar a estrutura das taxas de administração x sustentabilidade do Fundo.
- d. Qual a abertura das despesas de pré-operação?
- e. Qual será a principal fonte de receita do fundo, ou seja, será de renda, aproveitar valorização do imóvel, dentre outras?
- f. Qual será o período de investimentos e de desinvestimentos do Fundo?
- g. Apresentar um orçamento, despesas de operação, custos fixos e variáveis.
- h. Qual a estrutura de remuneração do gestor?
- i. Há a possibilidade de reinvestir os ganhos de capital?
- j. Detalhar o processo de investimento e de desinvestimento.
- k. Disponibilizar as projeções de fluxo de caixa e TIR esperada para o Fundo e por projeto.

## 6. GESTÃO DE RISCO

- a. Descreva a área responsável pela gestão de risco? Quem é o responsável por tal área e a quem se reporta?
- b. Qual a metodologia de risco adotada pela empresa gestora? Fornecer detalhes.
- c. Existe manual de risco? Anexar uma cópia. Caso não exista, como são formalizados os controles?
- d. Quais são os controles implementados pela área de risco?
- e. Como são definidos os limites de risco?
- f. A empresa já teve algum de seus limites testados? Se sim, que atitudes foram tomadas? O que foi feito para que tal situação não ocorra novamente?
- g. A empresa opera com alavancagem (definir o conceito utilizado)? Se sim, em que fundos.
- h. A empresa trabalha com crédito privado? Existe uma política? Qual o processo de tomada de decisão para investimento e desinvestimento?
- i. Qual a frequência da validação dos limites de risco dos fundos?
- j. Caso haja desenquadramento de algum fundo, que procedimentos são tomados?
- k. Caso haja desenquadramento de alguma posição dos cotistas, em relação aos limites estabelecidos na legislação vigente, que procedimentos serão tomados?
- l. A empresa fornece seus relatórios de risco à terceiros?
- m. O administrador ou o custodiante possuem controles de risco independente? Se sim, fornecer detalhes.
- n. Anexar uma cópia do manual ou da política de marcação a mercado utilizado, se houver.

## 7. CONTROLES E COMPLIANCE

- a. A empresa é associada, ou adere ao Código de Auto Regulação da ANBIMA ou de Outras Instituições?
- b. Como está constituída a área responsável por Compliance? Quem é o responsável por tal área e a quem se reporta?

- c. Existe manual de conduta e ética? Em caso afirmativo, anexar. Caso não haja, de que forma as políticas e procedimentos internos estão formalizados?
- d. Como é o processo para adesão ao manual pelos funcionários?
- e. Qual é a política da empresa para regulamentar os investimentos pessoais dos funcionários, gestores e sócios?
- f. Existem processos de verificação da aderência a estes processos? Se sim, os mesmos são formalizados?
- g. Como é garantida a aderência entre as operações realizadas e os limites operacionais internos e/ou especificados no regulamento dos fundos?
- h. Existem outras empresas e ou profissionais que fazem parte do mesmo grupo econômico da empresa gestora e que potencialmente possam ter algum conflito com a empresa gestora?
- i. Caso a empresa desenvolva outras atividades, defina sua política de *chinese wall* e de que forma é garantida a proteção de informação entre departamentos que não estejam envolvidos no mesmo projeto?
- j. Algum profissional da empresa gestora participa de Conselho Fiscal ou de Administração de alguma empresa? Em caso afirmativo, cite os possíveis conflitos de interesse com o Fundo?
- k. A empresa possui Auditoria Externa? Se sim, fornecer último relatório de auditoria.
- l. Figuram como pólo passivo em algum processo judicial ou administrativo? Em caso positivo, qual o objeto do processo?
- m. A empresa possui política de *proxy voting*? Se sim, anexar uma cópia da política utilizada.

## 8. GOVERNANÇA

- a. Qual a estrutura de decisão do Fundo?
- b. Quem é o responsável legal pelo Fundo?
- c. Haverá um Comitê de Investimentos? Se houver, qual a composição e quorum de decisões?
- d. Qual a periodicidade e atribuições das Assembléias de Quotistas?
- e. Quais são os mecanismos de resolução de conflitos de interesse?
- f. Quais são os aspectos de votação majoritária, % requerido e quorum de decisões (Assembléia de Quotistas vs. Comitê de Investimentos)?

## 9. ATENDIMENTO AO CLIENTE

- a. Com que frequência é possível realizar *conference calls* com o gestor dos fundos?
- b. Qual o horário em que as cotas são enviadas? A empresa possui algum SLA (*Service Level Agreement*) com o administrador referente a liberação de cotas? Se sim, fornecer detalhes.
- c. Quais os relatórios disponíveis? Fornecer detalhes. Qual sua periodicidade? Fornecer cópias dos mesmos.
- d. Os fundos sob gestão da empresa possuem uma política de divulgação de carteira? Se sim, fornecer detalhes.

## 10. ESTRUTURA OPERACIONAL

- a. Há políticas de segurança (telefonía, informática)?
- b. Existe sistema de gravação de ligações telefônicas? Qual a política de escuta das gravações?
- c. Quais são os procedimentos de back-up de informações, desktops e servidores?
- d. Existe um plano de contingência? Descreva-o.
- e. Quais os serviços prestados pela instituição administradora dos fundos? Quais as áreas de interação da gestora com a administradora?
- f. Quais os serviços prestados pela instituição custodiante dos fundos? Quais as áreas de interação da gestora com a custodiante?

## 11. EVENTOS IMPORTANTES

- a. Mudança societária que altere o controle acionário da empresa.
- b. Entrada e saída de sócios.
- c. Alteração no quadro de profissionais responsáveis pelas atividades da empresa gestora, incluindo compliance e risco.
- d. Alteração de prestadores de serviço dos fundos geridos: Administrador, Custodiante e Auditor.
- e. Alteração de dados de contato.
- f. Alteração nas condições de captação do fundo.
- g. Alteração de limites de risco dos fundos.

## 12. DEMAIS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS

- a. Regulamento, incluindo termos e condições do fundo proposto.
- b. Evidência de *track record* ou negócios prévios (se disponíveis) do administrador e/ou da equipe, mostrando experiência em termos de tamanho das empresas, indústria, retornos, tipos de saída, período de maturação dos investimentos.
- c. Orçamento / Plano de Negócios.
- d. Outras referências obtidas junto a investidores, empresas investidas, legais (nome, telefone e e-mail).
- e. *Pipeline* indicativo.
- f. Exemplo da análise de investimento/propostas/metodologia de valuation.
- g. Documentação dos imóveis em relação anexa.

### 13. DECLARAÇÃO

Declaramos que este questionário foi preenchido, revisado e assinado por pessoas devidamente autorizadas a fazê-lo, respondendo esta instituição pela sua exatidão, veracidade e integridade da informação de todo o conteúdo prestado neste documento e de seus anexos.

\_\_\_\_\_

Local

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Data

\_\_\_\_\_

Nome

Cargo

## Anexo II - Ficha Modelo de Avaliação Individual

### 1. CONCEITOS PARA AVALIAÇÃO

00 - Não atende as exigências fundamentais estabelecidas pela Diretoria de Investimentos;

01 - Atende parcialmente as exigências fundamentais estabelecidas pela Diretoria de Investimentos;

02 - Atende a maioria das exigências fundamentais estabelecidas pela Diretoria de Investimentos;

03 - Atende perfeitamente as exigências fundamentais estabelecidas pela Diretoria de Investimentos.

### 2. AVALIAÇÃO

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	NOTA
<b>Avaliação da Proposta de Investimento</b>	-
Objetivos de investimento	
Processo de investimento	
Viabilidade econômico-financeira da proposta	
Metodologia de Avaliação	
Análise de liquidez	
Estágio de desenvolvimento da proposta	
Alinhamento da estratégia com a experiência dos envolvidos	
Análise de Risco do Locatário	
Qualidade da origemação	
Análise de Custos	
Regras de Aplicação de Caixa do Fundo	
<b>Avaliação Institucional</b>	
<b>Estrutura Organizacional</b>	
Estratégia de Longo Prazo da Empresa	
Estrutura operacional	
Estrutura de pessoal da proposta	
Estrutura de parcerias	
Conflito de interesses	
Documentação	
<b>Avaliação da Equipe</b>	
Experiência no segmento	
Histórico de rentabilidade dos projetos realizados pelos principais sócios ou pela gestora	
Tempo de Trabalho em Conjunto	
Reputação	
Alinhamento de Interesses:	
Capacidade de captação:	
<b>Avaliação Jurídica</b>	
Aspectos Legais	
Estrutura de Governança	
Análise de Contratos	
Empresa vendedora	
Licenças	

FUNDO:

AVALIADOR(A):

DATA:

## Anexo III - Lista mínima de documentos a serem solicitados

---

Conforme as informações prestadas do Questionário de Due Diligence, a relação básica de documentos a serem apresentados para a análise de investimentos imobiliários contém, os seguintes documentos:

### Documentação da empresa

- (a) Comprovante de inscrição e de situação cadastral junto à Receita Federal.
- (b) Certidão Negativa de regularidade de FGTS junto à Receita Federal.
- (c) Certidão Negativa de débitos da Secretaria da Fazenda Estadual.
- (d) Certidão Negativa de débitos da Secretaria da Fazenda Municipal.
- (e) Certidão Negativa de ações e execuções reais junto à Justiça Federal, Trabalhista e Cível.
- (f) Estatuto Social atualizados da empresa.
- (g) Certidão Negativa de débitos junto à Previdência Social.
- (h) Qualificação jurídica de representantes legais (CPF, RG, comprovante de endereço).
- (i) Existindo ações ou execuções, não somente contra, mas envolvendo a proponente, apresentar um relatório arrolando essas ações, analisando o risco jurídico a que a proponente está exposta.

Se os sócios da empresa forem também pessoas jurídicas deverão ser encaminhadas as mesmas documentações, e assim para todas as empresas ligadas a cadeia societária até que se funde em pessoa física.

### Documentos do Empreendimento

- (a) Escritura e Registro de Imóveis e plantas.
- (b) Certidões negativas de ônus dos imóveis devidamente atualizadas (se possível, certidão vintenária do imóvel).
- (c) Certidão negativas de débitos de imposto predial, territorial e urbano (IPTU).
- (d) Memorial e/ou registro da incorporação imobiliária (se já tiver sido realizado).
- (e) Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio (se houver).
- (f) Ata de instalação do Condomínio (se houver).
- (g) Regimento interno do Condomínio (se houver).
- (h) Auto de conclusão (habite-se).
- (i) Alvará de funcionamento.

- (j) Se for imóvel destinado à locação/renda, anexar Contrato de locação. Caso haja operação/administração (hotéis e shoppings), anexar Contrato estabelecido com Administradora ou Operadora.

Cabe ressaltar que esta lista poderá ser acrescida de documentação adicional de acordo com as características da proposta de investimento apresentada.