

# Checklist

# **Análise de Fundos Imobiliários**

## **Parte 1 - Visão Geral**

### **Entendendo o Fii - O básico**

Eu quero investir uma boa parte do meu tempo aprendendo sobre esse fundo imobiliário?

**Sim**

**Não**

Como eu iria avaliar esse fundo se eu estivesse prestes a me tornar o gestor desse Fii?

Consigo descrever como é a operação do Fii, com as minhas próprias palavras?

**Sim**

**Não**

Como o Fii faz dinheiro e gera valor para os seus cotistas?

Como esse Fii evoluiu no decorrer do tempo?

Em quais geografias esse Fii possui operações, e qual são os riscos específicos de cada uma dessas geografias?

# Parte 1 - Visão Geral

## Entendendo o Fii - Da perspectiva dos locatários/devedores

Quem são os principais locatários e/ou devedores do ativos presentes dentro do Fii?

A base de locatários/devedores é concentrada ou diversificada?

**Concentrada**

**Diversificada**

Qual é o tempo médio dos contratos existente nos ativos do fundo imobiliário?

Se o Fii deixasse de existir amanhã, qual impacto isso traria para os seus locatários/devedores?

# Parte 1 - Visão Geral

## Avaliando as fortalezas e as fraquezas do Fii e do seu setor

O Fii possui alguma vantagem competitiva frente aos seus pares?

**Sim**

**Não**

O Fii possui alguma vantagem competitiva a ponto de poder elevar os preços praticados sem perder mercado?

**Sim**

**Não**

O Fii atua em um setor com características boas ou ruins de perenidade?

**Sim**

**Não**

Como foi a evolução nos últimos anos, o cenário atual, e as perspectivas futuras do setor de atuação desse Fii?

Em que parte do ciclo imobiliário o setor do Fii se encontra agora?

### Recuperação

É possível se observar o declínio na vacância e a ausência de novos lançamentos.

Nessa fase de recuperação ainda é possível se perceber reajustes negativos de contratos de locação e/ou um crescimento abaixo da inflação.

### Expansão

Percebe-se uma continuação do declínio da vacância dos imóveis, mas pode-se constatar, também, o surgimento de novos lançamentos.

Normalmente, no ápice dessa fase é onde a oferta e a demanda, pelos menos em teoria, tendem a entrar em equilíbrio.

### Super Oferta

Costuma ocorrer algum aumento nos aluguéis, mas já é possível perceber, também, uma redução no ritmo de crescimento.

Na terceira fase há também um declínio na quantidade de novos lançamentos e a vacância começa a aumentar.

### Recessão

Aumento ainda maior na vacância, e os aluguéis começam a ser reajustados abaixo dos índices de inflação, ou são reduzidos pelos proprietários, no intuito de segurar o inquilino no imóvel. É nesse momento que, normalmente, os locatários aproveitam para migrar para imóveis de maior qualidade, pagando menos por isso,

# Parte 1 - Visão Geral

## Mensurando a saúde operacional e financeira do Fii

Quais são os principais fundamentos do Fii?

Quais são as métricas e indicadores operacionais do Fiis que é preciso monitorar de perto?

Quais e quantas são as fontes de receitas financeiras desse fundo imobiliário?

Quais são os principais riscos que o Fii já enfrentou, enfrenta atualmente ou pode enfrentar no futuro?

Como a inflação afeta o operacional e o fluxo de caixa do Fii?

A estrutura contábil do Fii é sólida ou possui pontos críticos?

**Sim, é sólida**

**Possui pontos críticos**

O Fii segue gerando receitas de maneira sustentável ou nos últimos anos existiram resultados não recorrentes (como a venda de um imóvel, por exemplo) que impactaram o seus indicadores históricos?

# Parte 1 - Visão Geral

## Avaliando a qualidade da gestão do Fii

Quantos gestores o Fii em questão já teve?

Qual intervalo médio de permanência dos gestores do Fii?

Quais os principais pontos fortes e fracos da atual gestão por detrás desse Fii?

Como é a história, ou seja, a trajetória dessa gestão ao longo do tempo?

Quantos e quais fundos imobiliários esse time gere?

Qual são os setores de atuação desses Fiis?

Os gestores também são cotistas dos Fiis que tocam?

**Sim**      **Não**

Quais são as taxas de administração, gestão e performance que a gestão exige para tocar esse Fii?

**Administração**

**Gestão**

**Performance**

Você consegue identificar um momento em que a gestão se mostrou transparente e alinhada com interesses dos seus cotistas?

**Sim**      **Não**

Os gestores são claros e consistentes em suas maneiras de se comunicar?

**Sim**      **Não**

Já mandou e-mail para a gestora?

**Sim**      **Não**

# Parte 1 - Visão Geral

## Avaliando a qualidade da gestão do Fii

Quanto tempo demorou a resposta?

Foram cordiais?

**Sim**      **Não**

Houve transparência?

**Sim**      **Não**

A gestora possui histórico de emissão de cotas? Se sim, são eficazes na alocação dos recursos levantados?

**Sim**      **Não**                      **Sim**      **Não**

Quais as perspectivas futuras do Fii, de acordo com o que se tem de informação hoje, por parte da gestora?

Os gestores possuem algum perfil no LinkedIn?

**Sim**      **Não**

Os gestores possuem alguma formação em Real Estate?

**Sim**      **Não**

Os gestores já trabalharam em incorporadora, construtora ou gestora de recursos de Real Estate?

**Sim**      **Não**

Quanto tempo de experiência em Real Estate os gestores possuem?

Qual o histórico de valorização total ou TIR (dividendos + oscilação da cota) do Fii com esta gestora?

# Parte 1 - Visão Geral

## Avaliando a qualidade da gestão do Fii

Qual o Dividend Yield (%) mediano do Fii com este time de gestão versus rendimentos periódicos da taxa Selic e NTN-B de longo prazo (10 anos)?

Qual o desempenho histórico do Fii (oscilação da cota) versus desempenho, no mesmo período de tempo do IFIX, CDI e NTN-B de longo prazo (10 anos)?

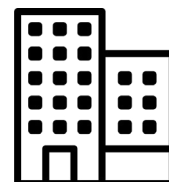
Existe expansão das atividades e novos empreendimentos para o Fii?

**Sim**

**Não**

Qual impacto operacional e financeiro das expansões no Fii?

## Parte II - Setores específicos



### FIs de Tijolo

**Lajes Corporativas/Escritórios (para todos os itens, procure usar o Google Maps caso não consiga acesso àquela geografia)**

Qual a vocação da região?

Existe amplo acesso a transporte público?

**Sim**      **Não**

Existem na região empresas do mesmo setor ou complementares?

**Sim**      **Não**

Existem na região praças de alimentação e comércio varejista? (escolas, restaurantes, padarias, hospitais, shoppings)

**Sim**      **Não**

Como é a fachada do imóvel? Está “apresentável”?

A sua manutenção está em dia?

**Sim**      **Não**

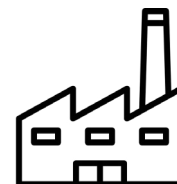
Qual a situação do seu conforto térmico?

Existe necessidade de reformas (ou retrofits)?

**Sim**      **Não**



## Parte II - Setores específicos



### FIs de Tijolo

**Galpões Industriais-Logísticos (para todos os itens, procure usar o Google Maps caso não consiga acesso àquela geografia)**

Os imóveis se encontram próximo às estradas estaduais e/ou federais?

**Sim**      **Não**

Tais rodovias proporcionam acesso às capitais estaduais, em um raio de, aproximadamente, 30 km do centro das capitais?

**Sim**      **Não**

Quais as condições das rodovias e vias vicinais de acesso à estes galpões?

Existem pedágios no entorno? (Lembre-se que pedágios encarecem o custo do frete)

**Sim**      **Não**

Qual(is) o(s) locatário(s) desse galpão e o(s) seu(s) segmento(s) de atuação?

Qual modal de transporte é o mais interessante para essa empresa?

O imóvel está próximo de boas e importantes rodovias/portos/aeroportos (a depender do segmento e do seu modal mais relevante)?

**Sim**      **Não**

## Parte II - Setores específicos



### FIs de Tijolo

**Shopping-Centers (para todos os itens, procure usar o Google Maps caso não consiga acesso àquela geografia)**

Qual a dominância do empreendimento na região?

Existe maior fluxo de pessoas no Shopping-Center do que no varejo de rua e/ou em relação a outro Shopping-Center concorrente?

**Sim**      **Não**

Como é a geografia no entorno do empreendimento?

É possível estimar o número de pessoas/m<sup>2</sup> e alta verticalização da região?

A região é mais residencial e/ou de alta densidade populacional?

É um lugar agradável para se fazer compras?

**Sim**      **Não**

É um ambiente atrativo para se trabalhar?

**Sim**      **Não**

É um lugar gostoso de se visitar e levar a família (possui boa praça de alimentação, bons cinemas, parque para as crianças)?

**Sim**      **Não**

## Parte II - Setores específicos



### FIs de Tijolo

**Agências Bancárias (para todos os itens, procure usar o Google Maps caso não consiga acesso àquela geografia)**

Existe alta circulação de pessoas nas redondezas?

**Sim      Não**

No caso de agências Premium, as mesmas se encontram localizadas em bairros nobres nas cidades e em grandes terrenos com amplos estacionamentos?

**Sim      Não**

A conjuntura operacional dessa agência tende a ser sustentável no longo prazo?

**Sim      Não**

Os clientes dessa agência necessitam de atendimento presencial ou podem fazer boa parte de suas necessidades pela internet?

**Presencial      Internet**

## Parte II - Setores específicos



### FIs de Tijolo

**Universidades (para todos os itens, procure usar o Google Maps caso não consiga acesso àquela geografia)**

Os imóveis se mostram modernos e bem localizados, de modo que consigam oferecer um atendimento de qualidade a seus clientes?

**Sim**      **Não**

Existe demanda para os cursos ofertados pela Universidade?

**Sim**      **Não**

Já existe alguma universidade nas redondezas?

**Sim**      **Não**

Qual a dominância deste empreendimento imobiliário no bairro?

Existe amplo acesso ao transporte público?

**Sim**      **Não**

Existem recursos e comércio varejista na região? (restaurantes, padarias, hospitais, shoppings)

**Sim**      **Não**

## Parte II - Setores específicos

### FII de Tijolo



**Hospitais (para todos os itens, procure usar o Google Maps caso não consiga acesso àquela geografia)**

Já existe algum hospital nas redondezas?

**Sim**

**Não**

Qual a dominância deste empreendimento imobiliário no bairro?

Qual a especialidade, se houver, do hospital?

## Parte II - Setores específicos



### FIs de Tijolo

#### Analizando inquilinos

O Fii apresenta uma diversificação de inquilinos interessante?

**Sim**

**Não**

Quais são os inquilinos do Fii? (baixe o seu último relatório gerencial e/ou informe trimestral para ter essa informação)

Qual a capacidade desse inquilino em honrar os pagamentos futuros dos alugueis propostos no contrato de locação?

Os ativos do Fii possuem contratos com seguro fiança, fiadores, e que proporcionam maior “segurança” ao locador?

**Sim**

**Não**

## Parte II - Setores específicos

### FIs de Papel



O gestor possui experiência em crédito privado?

**Sim**

**Não**

Quais são as taxas de administração, gestão e performance, na comparação com outros fundos de papéis?

**Administração**

**Gestão**

**Performance**

Qual é a diversificação quanto aos emissores dos CRIs?

Qual é a diversificação quanto aos setores econômicos dos CRIs?

Qual seria o LTV (Loan to Value) dos CRIs, ou seja, a razão entre o montante de créditos e o valor das garantias dos CRIs? ( $LTV = \text{Valor do CRI} / \text{Valor da Garantia}$ )

Quais são as nota de crédito dos CRIs?

Qual é a participação de cada CRI no patrimônio do FII?

Consigo analisar a remuneração e índices de correção (CDI, IPCA, IGP-M e IGP-DI)?

## Parte II - Setores específicos

### FIs de Papel



Qual é o spread médio da carteira, ou seja, a diferença média entre remuneração e os índices de correção?

Qual é o vencimento médio dos CRIs da carteira do Fii?



## Parte II - Setores específicos

### Fundos de Fundos (FoFs)



Quais as taxas de administração e performance dos fundos?

**Administração**

**Performance**

Quem é o gestor e qual o histórico de desempenho dele na gestão de fundo de fundos imobiliários?

Qual é o desempenho passado dos principais indicadores, como Dividend Yield, consistência dos dividendos pagos e P/VP?

Quais os patamares atuais dos indicadores citados anteriormente?

Qual é a composição do rendimento distribuído do Fii, ou seja, qual a parte é relacionada aos rendimentos dos Fiis em carteira, qual parte é composta pela receita financeira, e qual parte é relacionada aos ganhos de capital do giro da carteira? (Para isso, leia os seus 3 últimos relatórios gerenciais do Fii)

**Rendimentos**

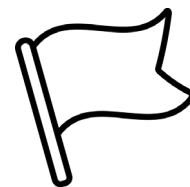
**Receita Financeira**

**Ganhos de Capital**

Quantas emissões o Fii já fez?

Qual a liquidez do Fii? Acima de R\$ 100 mil reais em volume por dia?

## Parte III - Elucidações Finais



Quais motivos me levaram chegar a essa conclusão? (liste pelo menos 3 deles)

O que pode dar errado?

Quais e quão grande são os riscos envolvidos?

Como eu posso perder dinheiro nesse investimento?

Como eu iria categorizar esse investimento?

Qual o tamanho da posição que esse investimento pode ocupar na minha carteira de investimentos?

A que preço pretendo vender esse ativo (se um dia for vender)?

**Dê um tempo para você mesmo e refresque a sua mente.** Faça alguma atividade e se afaste de tudo que seja relacionado a investimentos. Depois disso, volte e reveja suas premissas.