



Open Kapital

Comitê CACIO

Comitê de Análise de Crédito Imobiliário Operacional

Objetivos do Comitê

ANALISAR, RESPALDAR. ORDENAR E UNIFORMIZAR os vetores que afetam as operações imobiliárias que irão constituir a carteira de investimentos do Fundo Imobiliário

1

ANALISAR

2

RESPALDAR

3

ORDENAR

4

UNIFORMIZAR



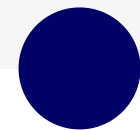
Frequência de Reunião do Comitê

Entendemos ser dinâmica a atualização e rebalanceamento dos critérios de aprovação, em função de variáveis Macroeconômicas que possam afetar o mercado imobiliário. Desta forma, o comitê, irá se reunir periodicamente, com frequência mínima quinzenal, a ser realizado as terças feiras;

O QUE FAZEMOS?

A cada reunião do CACIO, serão analisadas **novas operações** bem como a **verificação e manutenção** dos ativos investidos;

TODA OPERAÇÃO SERÁ CLASSIFICADA COM O **ROP**



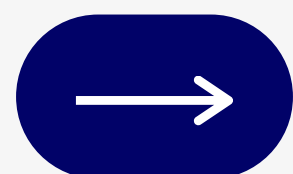
ROP
RATING OPEN
CAPITAL



NOTA MÍNIMA
FUNDO SÓ ADQUIRE
ATIVOS COM **ROP = 75**

Toda a documentação utilizada e analisada no “CACIO”, será arquivada sob a responsabilidade do Compliance

Critérios de avaliação da **escala** **ROP**



1 GARANTIA REAL

2 FLUXO DE RECEBÍVEIS

3 DEVEDOR/AVAL

4 EMISSOR/DL

Dinâmica e Processo de Crédito - FII

1

O Fundo contará com **originação ativa e originação passiva** em seu pipeline;

2

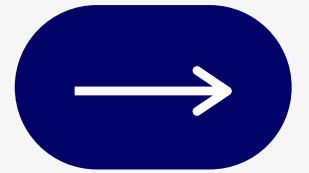
Análise e seleção dos lastros imobiliários a serem realizadas conjuntamente entre Gestora e a Consultora;

3

A metodologia de análise é baseada em **três dimensões de análise**, conforme próximo slide:

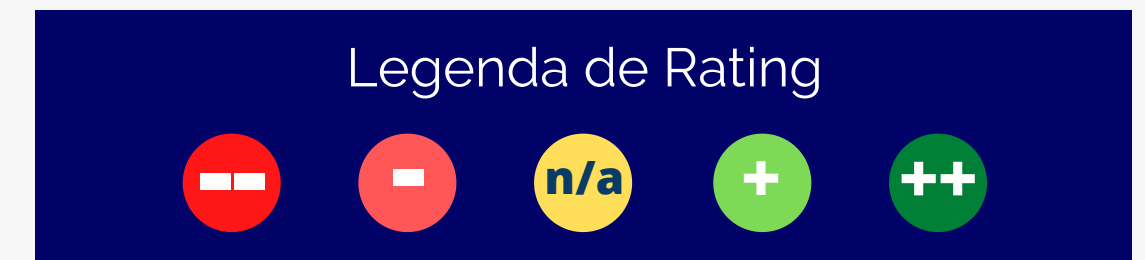


Dinâmica e Processo de Crédito - FII



	Informações analisadas	Check 1	Check 2	Check 3
EMISSOR, DEVEDOR E GARANTIDOR:	Avaliação dos agentes envolvidos na emissão	Avalia o veículo de investimentos e suas características legais	Avalia a empresa devedora ou garantidora da emissão, situação econômica (ativo, passivo e lucratividade)	Histórico (região de atuação, reputação, realizações, capacidade técnica de execução e outros)
CAPACIDADE DE PAGAMENTO:	Avaliação do fluxo de caixa e da liquidez do lastro	Compara a geração de caixa do lastro, com as obrigações da emissão e os eventuais mecanismos de reforço ou subordinação	Avalia o nível de concentração de risco no lastro (ou nas garantias de crédito vinculadas)	Verifica o histórico de vacância, inadimplência, distratos e novas contratações, relativas ao lastro apresentado
CAPACIDADE DE RECUPERAÇÃO:	Avaliação das garantias e auditoria legal	Avalia o valor esperado das garantias reais vinculadas a emissão vis-à-vis seus respectivos laudos externos de avaliação	Verifica a constituição das garantias e seus devidos registros legais	Valida a Legal Opinion da emissão e a auditoria legal realizada sobre a(s) garantia(s) real(ais)

Dinâmica e Processo de Crédito - FII



EMISSOR, DEVEDOR E GARANTIDOR:

VEÍCULO DE INVESTIMENTOS:



EMPRESA DEVEDORA OU GARANTIDORA DA EMISSÃO:

- Região de atuação, histórico de entregas e reputação:



- Currículo dos gestores e capacidade técnica:



- Situação econômica (Ativo, Passivo e lucratividade):



CAPACIDADE DE PAGAMENTO:

GERAÇÃO DE CAIXA VS. MECANISMOS DE REFORÇO OU SUBORDINAÇÃO:



NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO (LASTRO OU GARANTIAS VINCULADAS):



HISTÓRICO DE VENDAS OU VACÂNCIA:



HISTÓRICO DE DISTRATOS E NOVAS CONTRATAÇÕES:



HISTÓRICO DE INADIMPLÊNCIA:



CAPACIDADE DE RECUPERAÇÃO:

LEGAL OPINION



VALIDA A AUDITORIA LEGAL REALIZADA SOBRE A(S) GARANTIA(S):



VALIDA O VALOR ESPERADO DAS GARANTIAS VINCULADAS:

- Imóveis:



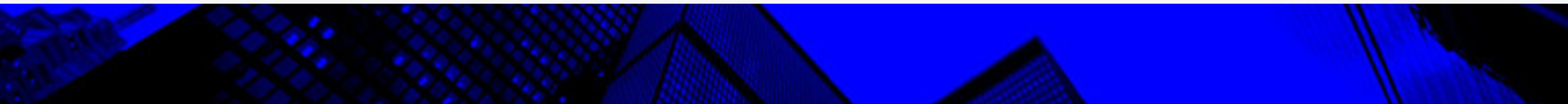
- Créditos:

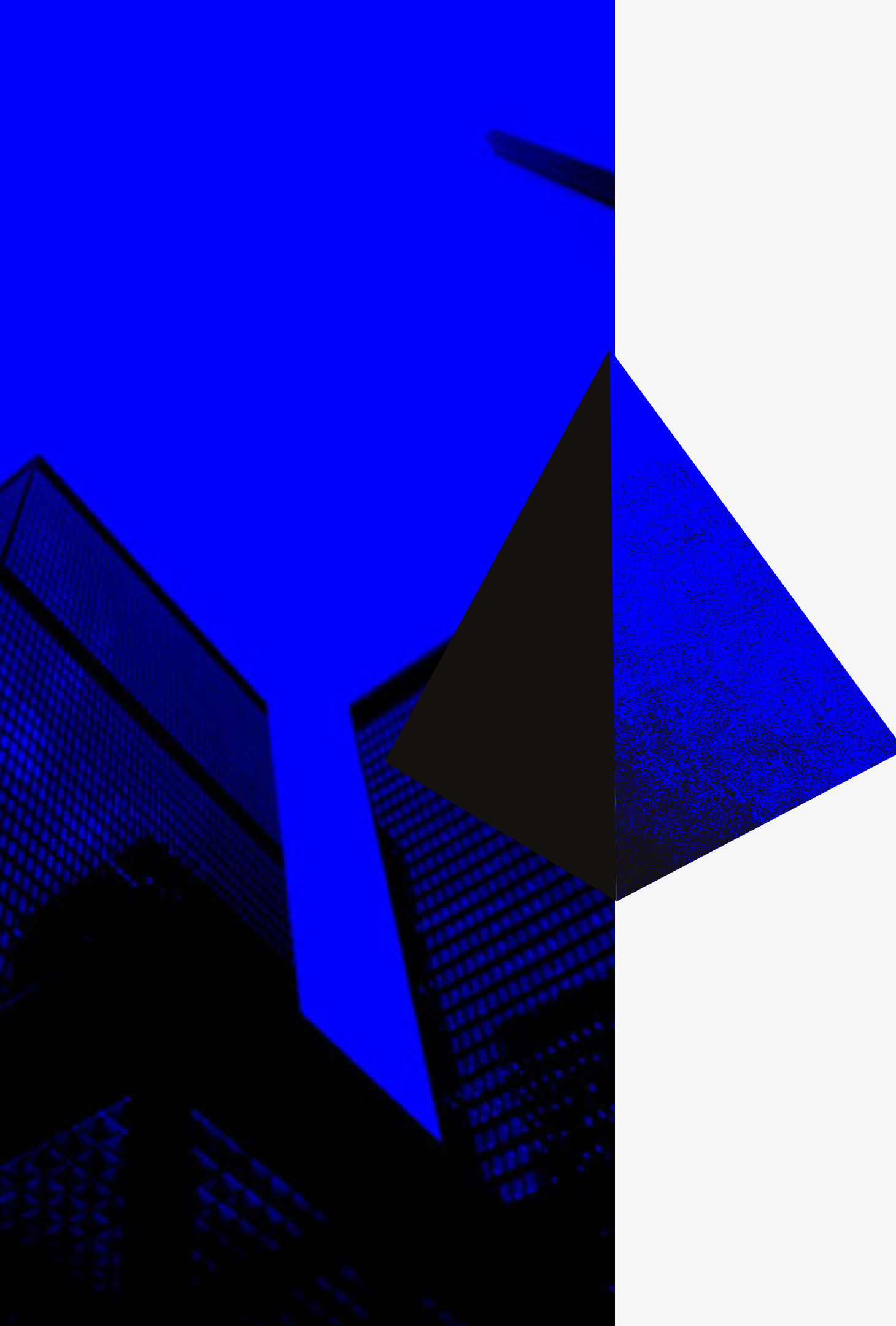


ACOMPANHA A CONSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS E SEUS REGISTROS LEGAIS

A **análise** dos ativos pelo método ROP gera um **Rating**

Esse Rating suporta a equipe de gestão nas decisões de alocação.



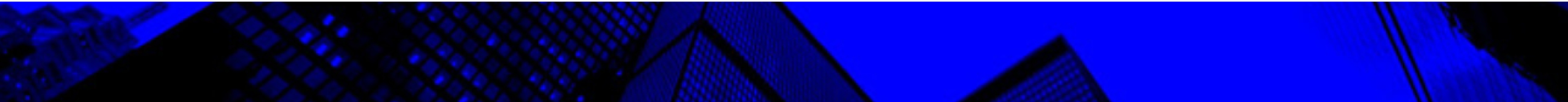


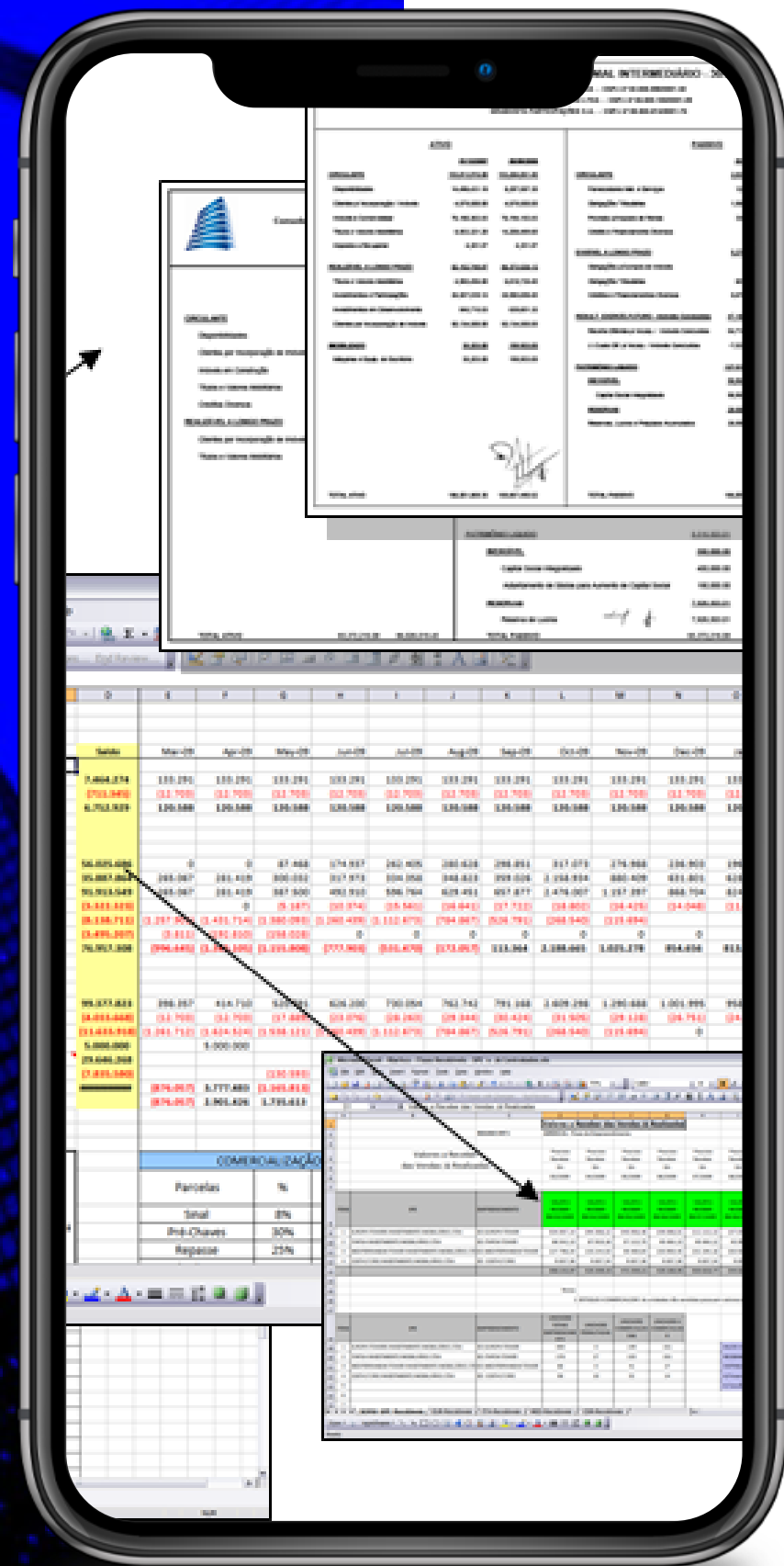
As **três dimensões de análise** se aplicam a todas as modalidades de ativos de crédito permitidas ao Fundo, porém os pesos dos fatores **são ponderados de acordo com o tipo de operação** analisada:

- Operação de **risco concentrado**: Build to Suit, Sale Lease Back, Home Equity, ou risco corporativo (lastro em debêntures);
- Operações de **risco pulverizado**: Loteamentos e incorporações com multi-recebíveis, multi-locatários (ex. shoppings).

Ao **fim da análise**, as oportunidades são apresentadas ao **Diretor de gestão**

Somente serão adquiridas **operações com rating** 75 e boa relação entre a capacidade de pagamento e a capacidade de recuperação observadas, devem ser aprovadas de **forma unânime**.





Análise das Operações

Essa etapa tem por objetivo a análise minuciosa do **histórico e reputação, situação econômica e situação jurídica.**

Histórico e reputação

Verificação de Background

Consulta a sistemas de cadastro de crédito e verificação da inexistência de débitos fiscais ou trabalhistas, tanto para o tomador dos recursos quanto para os sócios controladores e os administradores da sociedade

Situação econômica

Ativo, Passivo e lucratividade

Análise dos últimos 3 balanços da controlada e da controladora (ou SPE), bem como levantamento do fluxo de caixa projetado da empresa ou do lastro da operação;

Situação econômica

Endividamento e Registros

Verificação da lista de ativos reais de propriedade da empresa e da comprovação de seu registro perante os órgãos pertinentes e verificação do endividamento direto ou indireto da companhia.

Análise de documentos do(s) imóvel(eis) da garantia

Análise da avaliação do(s) imóvel(eis) conforme normas da ABNT

- **Visita técnica** ao imóvel com a descrição e detalhamento de suas características específicas, bem como de seu **estado de conservação**.
- Análise da **localização do imóvel** e das fontes de influência de valor da região.
- Validação das **amostras de comparação** e análise dos elementos comparativos utilizados.
- Validação da **homogeneização da amostra** e definição do campo de arbítrio.
- **Validação do valor de avaliação** do imóvel e do **laudo técnico** emitido de acordo com a legislação legal e as normas da ABNT

**DOCUMENTOS DA EMPRESA
DOS IMÓVEIS OBJETO DE GARANTIA**

**CERTIDÕES DA EMPRESA
DETENTORA
DOS IMÓVEIS OBJETO DE GARANTIA**

**DOCUMENTOS DOS IMÓVEIS
OBJETO DE GARANTIA**

**EMISSÃO DE RELATÓRIO DE
APROVAÇÃO**



- Cópia simples do **contrato social ou estatuto social**, registrado na Junta Comercial do local da sede.
- Cópia simples das **alterações contratuais havidas** e, em caso de Sociedade Aberta (S/A), a Ata de Assembléia de Eleição da atual Diretoria, tudo registrado na Junta Comercial
- No caso específico de Sociedade Aberta (S/A), carta informando o **nome de todos os acionistas com mais de 5%** das ações, de qualquer classe, emitidas pela sociedade
- **Certidão Simplificada de último ato da Junta Comercial** do local da sede da sociedade
- Cópia simples do **cartão de inscrição no CNPJ/MF**
- Cópia simples da última demonstração financeira anual completa (**Balanço Patrimonial e Demonstrativo de Resultados**)
- Cópia simples do **último balancete** da empresa
- Cópia simples da última Declaração de **Imposto de Renda** da empresa

DOCUMENTOS DA EMPRESA
DOS IMÓVEIS OBJETO DE GARANTIA

CERTIDÕES DA EMPRESA
DETENTORA
DOS IMÓVEIS OBJETO DE GARANTIA

DOCUMENTOS DOS IMÓVEIS
OBJETO DE GARANTIA

EMISSÃO DE RELATÓRIO DE
APROVAÇÃO



- Certidões dos Ofícios Distribuidores de **Protesto de Títulos**
- Certidões dos Ofícios Distribuidores de **feitos Cíveis ajuizados**
- Certidão dos Ofícios Distribuidores de **Executivos Fiscais**
- Certidão dos Ofícios Distribuidores de **Interdição e Tutela**
- Certidão dos Distribuidores da **Justiça Federal** – cíveis e criminais
- Certidão Negativa conjunta emitida pela Receita Federal e **PGFN (Procuradoria Geral da Fazenda Nacional)** – CQTF
- Certidão da **Justiça do Trabalho**
- Certidão **Negativa de Débitos** emitida pelo INSS/SRF
- Certidão simplificada da **Junta Comercial**
- Certidão **negativa de débitos estaduais**
- Certidão **negativa de tributos municipais**

DOCUMENTOS DA EMPRESA
DOS IMÓVEIS OBJETO DE GARANTIA

CERTIDÕES DA EMPRESA
DETENTORA
DOS IMÓVEIS OBJETO DE GARANTIA

DOCUMENTOS DOS IMÓVEIS
OBJETO DE GARANTIA

EMISSÃO DE RELATÓRIO DE
APROVAÇÃO



- Laudo de **avaliação do(s) imóvel(eis)**
- Certidões dos **Ofícios Distribuidores**
- Instrumento de **aquisição do imóvel**
- Certidão de **Ônus Reais (RGI)**
- Cópia simples do **IPTU pago (ou do ITR)**, do último exercício
- Certidão de **situação fiscal** imobiliária
- Certidão de Propriedade com **Filiação Quinzenária** do imóvel
- Certidão do **SPU**, no caso de enfiteuse
- Comprovante de **quitação do foro anual do imóvel**, dos últimos 3 anos ou Certidão de Remissão do Foro e comprovante de pagamento do Laudêmio relativo à transação (se o imóvel for foreiro)
- Apresentar a **Declaração Negativa de Débitos Condominiais** assinada pelo síndico ou a Taxa de Rateio assinada pelo presidente da associação, com firma reconhecida e a ata de assembléia que conste a eleição do síndico ou presidente.

Análise parte 3

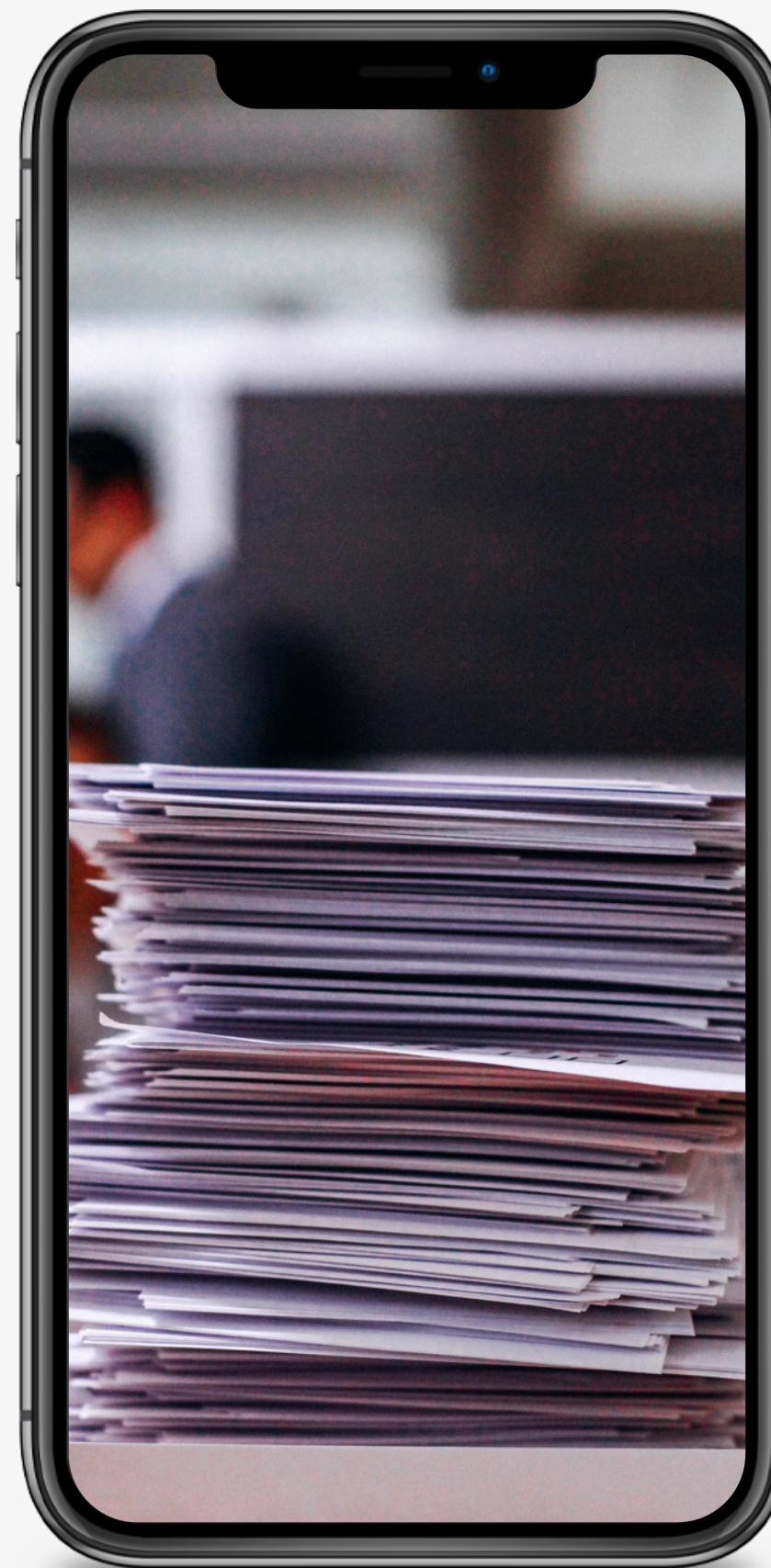
DILIGÊNCIA JURÍDICA

DOCUMENTOS DA EMPRESA
DOS IMÓVEIS OBJETO DE GARANTIA

CERTIDÕES DA EMPRESA
DETENTORA
DOS IMÓVEIS OBJETO DE GARANTIA

DOCUMENTOS DOS IMÓVEIS
OBJETO DE GARANTIA

EMISSÃO DE RELATÓRIO DE
APROVAÇÃO



Nossa Equipe

Fabio Cruz
Diretor Executivo

Marcelo Elaiuy
Diretor de Gestão

Roberto Santos
Diretor de Compliance

Paulo Reis
Analista de Gestão

CONTATO

OPEN CAPITAL

Rua Casa do Ator, 1117, Conjunto 133-A, Vila Olímpia
São Paulo - SP

www.openkapital.com.br

contato@openkapital.com.br