

Fundo de Invest. Imobiliário Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I

Relatório Anual/Junho/2.017/Item 5

Identificação e Tratamento dos Riscos Inerentes aos Investimentos em Ativos Alvo

Risco da Aquisição do Terreno:

No caso dos terrenos selecionados para os empreendimentos investidos pelo Fundo, antes da sua aquisição, obrigatoriamente por uma SPE que será investida, passam por um processo de análise prévia que abrange aspectos jurídicos, técnicos e econômicos, visando a mitigação dos riscos envolvidos nessa aquisição.

A análise prévia da cadeia dominial e titularidade e, ainda, a sua adequação às diretrizes municipais deve ser objeto de diligência jurídica específica, com apresentação de opinião conclusiva quanto a sua regularidade, por escritório jurídico independente.

Deve ser apresentado, também, Laudo de Avaliação elaborado por empresa de engenharia independente previamente a aquisição do terreno, além dos estudos de sondagem do solo e verificação das diretrizes municipais aplicáveis em relação ao projeto pretendido.

Risco de Incorporação/Parcelamento do solo:

O risco de aprovação do projeto e registro da incorporação é mitigado mediante o estabelecimento de condição precedente para liberação de recursos representada pela exigência de apresentação do registro da incorporação ou memorial de incorporação para registro simultâneo com o registro da compra e venda do terreno em alguns casos ou, quando ainda não há a incorporação registrada, o acompanhamento de todos os passos necessários para isso, com a vinculação das liberações de recursos da Conta Vinculada ao atingimento de determinados estágios do processo e apresentação de documentos que evidenciem esse ponto.

Risco de Comercialização:

Em todos os casos de projetos a serem investidos, o Fundo estará apenas parcialmente exposto aos riscos de comercialização, uma vez que a proposta de investimento contempla o estabelecimento de uma taxa mínima de rentabilidade assegurada, ficando apenas a parcela de participação nos resultados dependente da melhor ou pior comportamento das vendas.

Além disso, sempre que possível, o incorporador deve apresentar pesquisa de mercado, realizada por empresa independente, que comprove a existência de demanda para o tipo de produto imobiliário que será oferecido.

Alternativamente, em especial em projetos enquadrados no programa MCMV, as evidências da existência de demanda para o empreendimento podem se dar pela própria validação da Caixa Econômica Federal, que realiza a aprovação de crédito e o financiamento na planta.

Risco de Construção:

Os riscos de construção relacionados aos investimentos do Fundo correspondem ao desempenho da construtora, porém fortemente mitigados pela estrutura do Contrato de Construção, na modalidade de Preço Máximo Garantido, o que significa que o custo da construção está limitado, ficando eventual estouro orçamentário a cargo exclusivamente da Sócia Ostensiva da SPE ou da construtora.

De outro lado, no planejamento dos recursos a serem aportados pelo Fundo em cada empreendimento, é previsto valor suficiente para execução de pelo menos 15% da construção, o que leva o empreendimento a atingir o parâmetro requerido pela CEF para aprovação de Crédito Associativo para o financiamento do restante das obras. Os recursos do investimento somente são

liberados mediante comprovação das obras executadas, por engenheiro independente indicado pelo Agente de Garantias.

Risco de Atingimento da Taxa de Retorno Esperada:

Nos investimentos do Fundo, mediante aporte de capital em uma SPE de investimentos e esta, por sua vez, com aporte na SPE Incorporadora via SCP, com a fixação de uma taxa mínima de retorno em torno de $\text{IPCA} + 10,0\%$ ao ano, além de 15% a 25% do resultado final da SPE, pagas sempre a título de distribuição de dividendos da SPE para a SCP, assegurando assim à SPE de Investimentos determinados resultados, para que esta, por equivalência patrimonial impacte o valor dos investimentos realizados pelo Fundo.

A faixa de variação dos resultados esperados pelo Fundo, nesse formato, fica bastante reduzida, podendo variar de $\text{IPCA} + 10\%$ ao ano até $\text{IPCA} + 15\%$ a 16% ao ano.