

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO TRIMESTRAL DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

2º TRIMESTRE DE 2016

JULHO 2016

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO I

RELATÓRIO TRIMESTRAL

2º TRIMESTRE DE 2016

1. INTRODUÇÃO

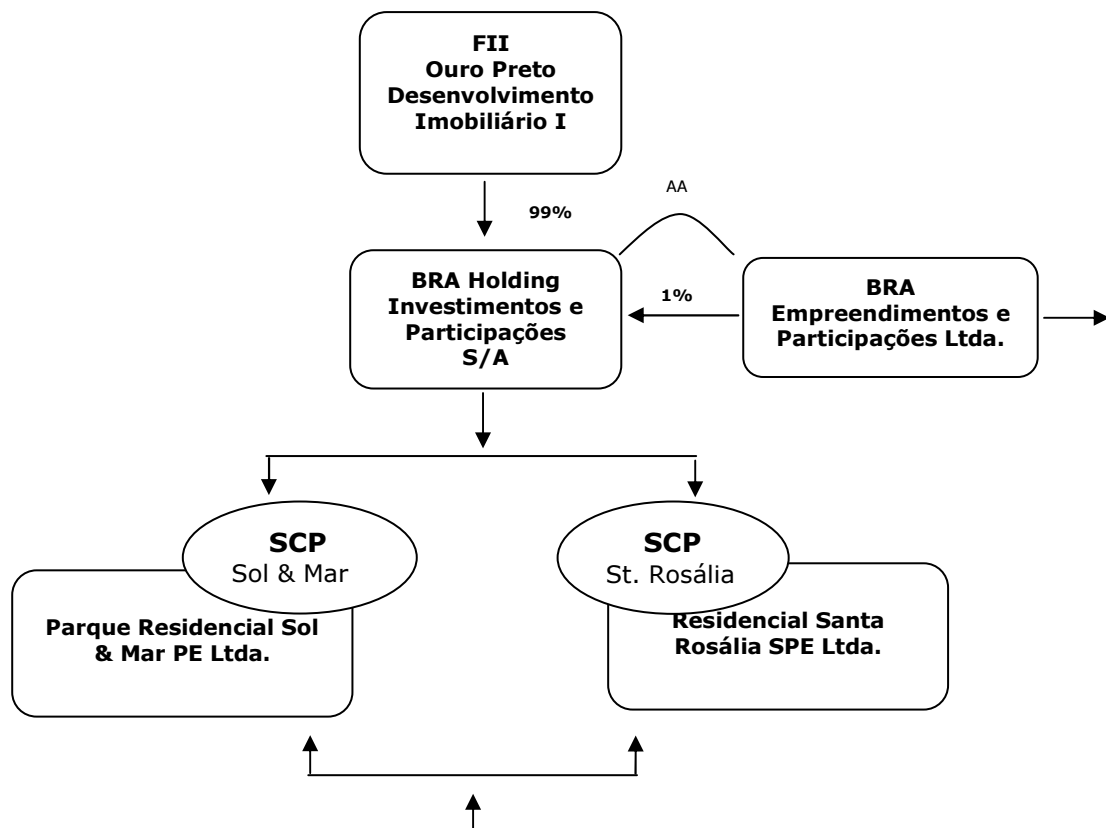
Este relatório foi elaborado por PK Consultoria, Consultora de Investimentos Imobiliários do Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário, com o objetivo de apresentar aos cotistas os principais eventos e ações relacionadas aos investimentos alvo e aos investimentos realizados pelo Fundo, destacando a evolução e desempenho dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo ao longo do 2º trimestre de 2016.

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS INVESTIMENTOS DO FUNDO

Conforme modelo de investimento aprovado pelo Comitê de Investimentos do Fundo, os investimentos em participações nos empreendimentos selecionados e aprovados pelo Comitê terão estrutura societária e de controle que privilegie a segurança dos investimentos, a garantia de retorno mínimo e o distanciamento das funções e responsabilidades operacionais inerentes ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Nesse diapasão, em sintonia com as diretrizes aprovadas pelo Comitê de Investimentos para os dois primeiros empreendimentos a serem investidos pelo Fundo, foram constituídas as SPEs para funcionar como veículos para a estruturação dos investimentos, em associação com o primeiro incorporador selecionado para o estabelecimento de um programa de investimentos do Fundo.

Basicamente, a estrutura adotada, compreende as seguintes características:



A partir das aprovações dos dois primeiros empreendimentos para investimento pelo Fundo, em reuniões do Comitê de Investimentos, nos dias 31/01/2016 e 12/05/2016, foi realizado o primeiro aporte de capital pelo Fundo na BRA Holding Investimentos e Participações S/A, em 13/06/2016, visando os investimentos nas SPE incorporadoras cujos projetos haviam sido submetidos ao Comitê de Investimentos.

2.1. VEÍCULOS PARA OS INVESTIMENTOS

Em 17/05/2016 foi realizada AGE para alteração do Estatuto Social da BRA Holding Investimentos e Participações S/A, com o ingresso do Fundo como seu acionista, com o objetivo de atribuir a ela a função de veículo de investimentos para o Fundo. Na ocasião foi autorizado capital social de até R\$ 100.000.000,00 (Cem milhões de reais) e quadro societário composto por BRA Empreendimentos e Participações Ltda., com 1% das ações e o Fundo de Investimento Imobiliário Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I, com 99% das ações.

A SPE Incorporadora I – Parque Residencial Sol & Mar SPE Ltda. Em 27/05/2016 BRA Holding, na qualidade e veículo de investimentos do FII, estabeleceu contrato de investimento com a SPE visando o desenvolvimento do empreendimento Sol & Mar.

A SPE Incorporadora II – Edifício Santa Rosália SPE Ltda. Em 06/06/2016 BRA Holding, na qualidade e veículo de investimentos do FII, estabeleceu contrato de investimento com a SPE visando o desenvolvimento do empreendimento Santa Rosália.

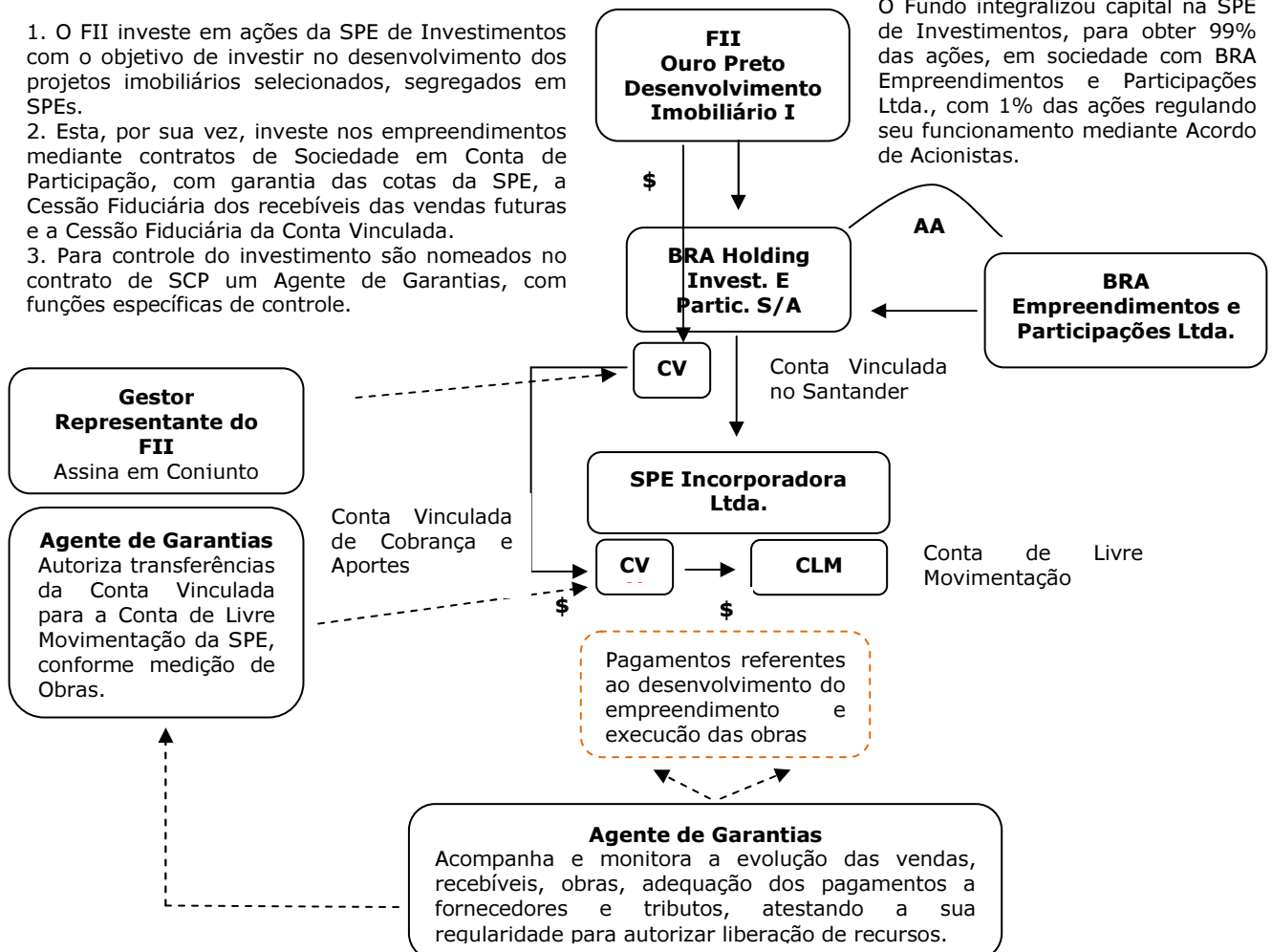
Tendo sido constituídos os veículos próprios para o desenvolvimento dos empreendimentos de forma segregada e submetidas à estruturas próprias de governança e controle, mediante a formalização dos diversos instrumentos contratuais de garantias, serviços e controle dos investimentos, foram realizados os dois primeiros investimentos no Fundo em meados de junho de 2016.

2.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS INVESTIMENTOS

Para ambos os investimentos aprovados pelo Comitê de Investimentos do Fundo, a sua operacionalização se deu mediante a constituição de Sociedade em Conta de Participação com as características descritas a seguir:

1. O FII investe em ações da SPE de Investimentos com o objetivo de investir no desenvolvimento dos projetos imobiliários selecionados, segregados em SPEs.
2. Esta, por sua vez, investe nos empreendimentos mediante contratos de Sociedade em Conta de Participação, com garantia das cotas da SPE, a Cessão Fiduciária dos recebíveis das vendas futuras e a Cessão Fiduciária da Conta Vinculada.
3. Para controle do investimento são nomeados no contrato de SCP um Agente de Garantias, com funções específicas de controle.

O Fundo integralizou capital na SPE de Investimentos, para obter 99% das ações, em sociedade com BRA Empreendimentos e Participações Ltda., com 1% das ações regulando seu funcionamento mediante Acordo de Acionistas.



3. CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS E EVOLUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS INVESTIDOS

Até o final do mês de junho haviam sido feitos dois investimentos em empreendimentos imobiliários pelo Fundo:

SPE Incorporadora I – Investimento inicial de R\$ 12.100.000,00

Sol e Mar – Parque Residencial, o primeiro empreendimento enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida no norte da Ilha de Santa Catarina. – O Empreendimento conta com 308 unidades de 2 dormitórios com 1 vaga de garagem, além de completa infraestrutura de lazer com salões de festa e quadra poliesportiva.

Localização: Florianópolis/SC

Nº de Unidades: 308 unidades, distribuídas em 14 edifícios de 3 andares, com 22 apartamentos.

Áreas privativas: Apartamentos com 55,40 m² e 79,91 m².

Nº de Vagas: 308

Status do Projeto: Aprovado e pronto para o lançamento

Lançamento previsto: Agosto de 2016.

Prazo de Construção: 24 meses

VGW estimado: R\$ 59,2 milhões

Custo de Construção: R\$ 26,3 milhões

Comportamento das Principais Variáveis do Empreendimento Até o Mês de Junho/16

Até	Volume Geral de Vendas (R\$)	Nº de Unid.	Volume de Vendas (%)		Quantidade de Unidades Vendidas (%)		Custo de Construção (R\$)	Evolução Física (%)		Evolução Orçamentária (%)	
			P	R	P	R		P	R	P	R
Jun	59.156.944,00	308	6,28	6,28	8,11	8,11	25.653.855,53	3,31	3,31	3,31	3,31

Evolução do investimento realizado

Considerando as características e condições do investimento, em que existe garantia de rentabilidade mínima, os resultados parciais do investimento podem ser apropriados contabilmente pelo Fundo na forma de equivalência patrimonial, conforme os valores abaixo:

EVOLUÇÃO DO VALOR DO INVESTIMENTO					
Atualização Monetária	Rentabilidade	Participação nos Resultados	Amortização	Investimento Atualizado	Capital Investido Final
					12.100.000,00
104.060,00	57.270,59	0,00	0,00	12.261.330,59	12.261.330,59

SPE Incorporadora II – Investimento inicial de R\$ 2.000.000,00

Residencial Santa Rosália é um projeto de padrão médio, composto por 36 unidades de 3 dormitórios, com suíte e 137 m² de área privativa, distribuídas em 9 andares, mais cobertura. Está localizado em um bairro tradicional de Sorocaba, com acesso fácil aos principais equipamentos urbanos, com boa infraestrutura de acesso e transporte. Em termos comerciais o empreendimento também alcançou boa performance, com 70% das unidades vendidas, além das 4 unidades permutadas, atingindo 80,5% de comercialização.

Localização: Sorocaba/SP
 Nº de Unidades: 36 unidades em uma única torre.
 Áreas privativas: Apartamentos com 137 m².
 Nº de Vagas: 76
 Status do Projeto: Em fase final de obras, com 67,52% de obras realizadas e 81,08% de comercialização
 Lançamento: Maio de 2013.
 Prazo de Construção: 30 meses, a partir de abril de 2.014
 VGV estimado: R\$ 9,752 milhões
 Custo de Construção: R\$ 6,518 milhões

Comportamento das Principais Variáveis do Empreendimento Até o Mês de Junho/16

Até	Volume Geral de Vendas (R\$)	Nº de Unid.	Volume de Vendas (%)		Quantidade de Unidades Vendidas (%)		Custo de Construção (R\$)	Evolução Física (%)		Evolução Orçamentária (%)	
			P	R	P	R		P	R	P	R
Jun	9.752.440,00	37	60,38	60,38	81,08	81,08	6.518.186,84	67,52	67,52	67,52	67,52

Evolução do investimento realizado

Considerando as características e condições do investimento, em que existe garantia de rentabilidade mínima, os resultados parciais do investimento podem ser apropriados contabilmente pelo Fundo na forma de equivalência patrimonial, conforme os valores abaixo:

EVOLUÇÃO DO VALOR DO INVESTIMENTO					
Atualização Monetária	Rentabilidade	Participação nos Resultados	Amortização	Investimento Atualizado	Capital Investido Final
17.200,00	10.003,58	0,00	0,00	2.027.203,58	2.027.203,58

3.1 PRINCIPAIS EVENTOS PREVISTOS PARA O PRÓXIMO TRIMESTRE

Ao longo do terceiro trimestre de 2.016 estão programadas as seguintes atividades relacionadas ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo:

Sol & Mar

- Obtenção das licenças ambientais para execução das obras
- Finalização do processo de análise e aprovação do empreendimento pela engenharia da CEF
- Contratação do financiamento da Produção com a CEF
- Conclusão das ligações provisórias de água e energia elétrica
- Início da movimentação de terras, fundações e infra-estrutura
- Primeiras ações do pré-lançamento comercial e lançamento das vendas

Santa Rosália

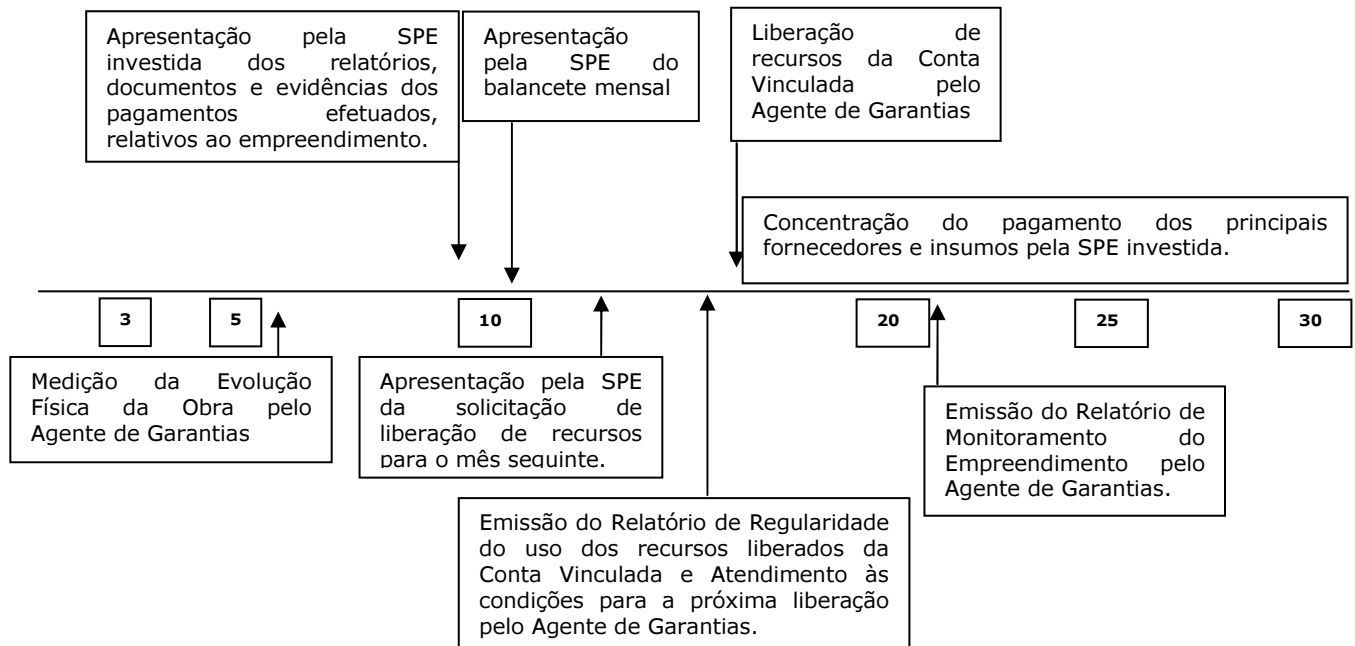
- Venda de mais uma ou duas unidades do estoque remanescente
- Entrega dos elevadores e início do reboco externo do prédio
- Início do processo para solicitação do Habite-se

4. ESTRUTURA DE CONTROLE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE OS INVESTIMENTOS DO FUNDO

Os investimentos realizados pelo Fundo, após a aprovação do Comitê de Investimentos, são acompanhados mensalmente pelo Consultor Imobiliário em termos da sua estrutura, objetivos, performance e regularidade, sendo utilizados para isso os seguintes instrumentos e processos:

Ciclo Operacional de Financeiro dos Projetos Investidos

Visando a simplificação e melhor visualização do desenvolvimento dos projetos investidos pelo Fundo foi estabelecida a seguinte distribuição de atividades dentro do mês calendário:



Cronograma de Datas e Modelo de Informações aos Cotistas

Relatórios do Consultor Imobiliário

Relatório Trimestral

Trimestralmente o relatório do Consultor Imobiliário apresenta, de forma mais completa a descrição as operações em andamento com investimentos do Fundo, assim como as perspectivas para o trimestre seguinte, tanto dos empreendimentos investidos, como do mercado como um todo.

Lâmina Mensal

Mensalmente, além dos números mais importantes a respeito dos investimentos realizados, são destacados pontos e fatos relevantes sobre os investimentos e empreendimentos investidos pelo Fundo.

Relatórios do Agente de Garantias

Mensalmente, entre o dia 15 e 20 de cada mês, o Agente de Garantias emite Relatório Mensal de Monitoramento de cada empreendimento investido, contendo as informações as respeito do desenvolvimento do empreendimento no mês imediatamente anterior, contendo, no mínimo as seguintes abordagens:

- Características do Empreendimento
- Cronograma dos Principais Eventos
- Evolução Orçamentária e Financeira da Obra

Evolução Comercial e Status das Vendas
Evolução Física das Obras
Comportamento dos Recebíveis
Fluxo de Caixa da SPE
Balanco e ou balancete da SPE
Regularidade Fiscal e Pagamento a Fornecedores
Relatório Fotográfico das Obras

5. VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário enfrenta atualmente uma das suas maiores crises dos últimos 30 anos.

Com efeito, uniram-se cenários adversos de diversas origens simultaneamente, pela primeira vez em muitos anos.

Somam-se estoques altos de imóveis prontos e em construção nas grandes capitais com a curva de preços no pico, depois de crescimento real acima de 200% nos últimos 5 anos, além de menor oferta de crédito, inflação crescente, taxas de juros altas e desemprego acima de 10% no país.

Todos esses fatores minaram os fundamentos de um mercado imobiliário crescente, como nos havíamos acostumado a assistir nos últimos anos.

Nada disso, no entanto, apresentou impacto sobre as operações do Fundo, na medida em que suas operações só tiveram início na última quinzena do semestre e, mesmo assim, direcionadas para nichos específicos do mercado, orientados pela demanda quase que cativa de empreendimentos direcionados para atender o crescimento vegetativo da sociedade e em regiões menos concorridas.

6. PERSPECTIVAS PARA OS INVESTIMENTOS DO FUNDO

Para os próximos meses esta prevista a realização de um ou mais investimentos em projetos imobiliários, conforme a Política de Investimentos do Fundo, visando o alcance de 95% do PL do Fundo investido em ativos imobiliários elegíveis. Atualmente temos cerca de 50% do PL alocado para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, mantendo o restante em aplicações transitórias de renda fixa.