OURO PRETO INVESTIMENTOS

pK
Consultoria,
Participações
e Serviços

planner

Urbanização I Fundo de Investimento Imobiliário

Apresentação de Proposta de Investimento para o FII

Outubro de 2014

1. Proposta de Continuidade na aquisição de Ativos Alvo

O FII Urbanização I não tem um período de investimento delimitado, uma vez que os Ativos Alvo, selecionados anteriormente à realização das ofertas de quotas, ainda não foram integralmente adquiridos.

Ao longo dos últimos meses foram realizadas aquisições desses ativos, em detrimento da distribuição mensal de rendimentos, também prevista no Regulamento.

O FII Urbanização I tem por Objeto e Política de Investimento:

*"**Art. 2°** - O Fundo tem por objeto o investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de companhias fechadas, ou ainda, cotas de sociedades limitadas que tenham por objetivo específico o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais destinados à venda (sendo as pessoas jurídicas denominadas "**Sociedades Investidas**" e, isoladamente, "**Sociedade Investida**"), observadas as diretrizes fixadas pelo comitê de Investimentos ("**Comitê**")."*

*"**Art. 8** – Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, com base em instruções da Gestora e informações da Consultora de Investimentos Imobiliários e relatórios com as evidências de que os Critérios de Aquisição de Ativos foram observados, conforme Anexo I, seguindo uma política de investimento que vise proporcionar ao quotista remuneração adequada para o investimento realizado com base na remuneração advinda dos títulos que comporão o patrimônio do Fundo, ou negociação de suas quotas no mercado de valores mobiliários."*

Por outro lado, está previsto no Regulamento do Fundo também, no seu **Art. 18**, que serão distribuídos aos quotistas 95% dos resultados líquidos auferidos pelo Fundo ao semestre.

2. Histórico dos Investimentos Realizados:

O primeiro investimento do Fundo foi a aquisição da 1ª emissão de debêntures da MSA Incorporadora S.A, cuja emissão ocorreu em 28/06/2012, com valor original de R$ 12.600.000,00. O lastro foram 552 contratos de promessa de compra e venda dos loteamentos Conquista, em Catalão, e Athenas, em Quirinópolis. Foram adquiridas 1.260 debêntures, em duas tranches, inicialmente 957 títulos, em 28/08/2012 e as 303 debêntures remanescentes em 12 de setembro de 2012.

O segundo investimento foi iniciado em julho de 2013: No dia 2 de julho foram adquiridas 771 debêntures integrantes da 2° emissão da MSA, com lastro em recebíveis de três novos loteamentos da emissora, localizados em Goianésia (Jardim do Cerrado), Quirinópolis (Viena) e Catalão (Portal do Lago). A partir de então mais 304 debêntures da mesma emissão foram adquiridas em tranches mensais, pelo

Fundo, totalizando um investimento, a preços do final do mês de setembro, de R$ 11.250.000,00. Todas as características dos títulos, tanto em termos de garantias, prazos, forma de amortização, forma de controle e monitoramento, etc. são exatamente iguais às da 1ª emissão. Ainda existem, desta mesma emissão, mais 243 debêntures, cujo valor atual é de R$ 2.540.000,00.

3. Situação atual dos investimentos do Fundo

Todas as parcelas mensais de amortização e juros devidas pela emissora, tanto da 1ª como da 2ª emissão, desde o mês de outubro de 2.012 foram sempre pagas nas datas previstas.

O valor total do investimento do Fundo nesses Ativos Alvo, em 30 de setembro, era de R$ 24.820.000,00.

A estrutura da emissão das debêntures é controlada mensalmente pelo Agente de Garantias - MSFI - cujos relatórios de monitoramento são recebidos pelo Agente Fiduciário das Emissões e pela Administradora do Fundo, possibilitando o acompanhamento da regularidade das operações, assim como, se for o caso, adotar as medidas cabíveis na hipótese de ocorrência de algum evento relevante que possa afetar a qualidade ou consistência das garantias existentes para pagamento das debêntures.

A despeito da completa regularidade das operações e da evolução das obras remanescentes, para finalização da infraestrutura das fases dos loteamentos onde se situam os lotes, cujos recebíveis estão cedidos fiduciariamente em garantia das debêntures, existem outras fases, desses mesmos empreendimentos, onde as obras ainda se encontram inconclusas, mas que a sua aceleração seria positiva para a valorização dos lotes e, portanto, das garantias dadas aos investimentos do Fundo.

Atualmente, o Fundo recebe, mensalmente, em números redondos, R$260.000,00, dos quais restam rendimentos líquidos que poderiam ser distribuídos de R$ 140.000,00. A diferença dos valores corresponde às despesas do Fundo e amortização do principal investido.

4. Consulta aos quotistas

Assim, diante do cenário descrito anteriormente e, ainda:

Considerando que o Patrimônio Líquido do Fundo, menor que o planejado inicialmente, sofre impacto negativo das despesas fixas obrigatórias, tais como taxa

de fiscalização da CVM, Cetip, Auditoria Externa e outras, gerando impacto sobre a rentabilidade;

Considerando a conveniência para o Fundo, em termos de garantias, que as obras em andamento nos loteamentos (fases) que se situam no entorno daqueles onde os recebíveis foram cedidos fiduciariamente como garantia das debêntures investidas pelo Fundo;

Considerando a existência de saldo disponível de Ativos Alvo (Debêntures da 2° Emissão Pública da MSA) para aquisição pelo Fundo, no valor de R$ 2.540.000,00;

Considerando as boas condições do investimento, tanto em termos de garantias, liquidez, fluxo mensal de pagamentos e rentabilidade de IPCA+8,5% ao ano;

Apresentamos proposta à Assembléia Geral de Quotistas do Fundo no sentido de dar continuidade, até o final do 2° semestre de 2014, na aquisição das debêntures remanescentes da 2° emissão pública de Debêntures da MSA, mediante a utilização dos saldos de caixa disponíveis mensalmente no Fundo, em detrimento da distribuição mensal de rendimentos, também prevista no Regulamento.

A partir do 1° semestre de 2015 o resultado líquido semestral do Fundo passará a ser distribuído mediante antecipações mensais.

PK Consultoria

Consultor de Investimentos Imobiliários

14/10/2014