

Brasília, 30 de agosto de 2017.

Aos

COTISTAS DO OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

**REF.: CONSULTA FORMAL – ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO**

Prezados Cotistas,

**BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.850.686/0001-69 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 19.107.604/0001-60 ("Fundo"), nos termos do Art. 27 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), vem consultá-los a respeito da proposta abaixo.

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) foi solicitado à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3")<sup>1</sup> a listagem do Fundo em bolsa e a admissão das Cotas do Fundo à negociação em bolsa;
- (ii) no processo de listagem do Fundo e admissão das Cotas à negociação, a B3 exigiu determinadas alterações no Regulamento;
- (iii) o atendimento a tais exigências é condição para a listagem do Fundo e admissão das Cotas à negociação; e
- (iv) recomendamos que o Regulamento passe a permitir a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo, diante de potencial exigência regulatória futura;

**Consultamos os Cotistas do Fundo sobre as matérias abaixo:**

- (i) alteração do Parágrafo 7º do Art. 10 do Regulamento para consignar que a Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de julho de 2016 aprovou a aplicação da parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada de acordo com este Art. 10º, em ativos e aplicações de renda fixa de emissão do BRB Banco de Brasília, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, ou em Fundos de Investimento da Administradora BRB DTVM, cujo regulamento permita apenas aplicações em títulos públicos federais ou operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, excluídos os fundos de investimentos em cotas (FICs);
- (ii) alteração da definição de "Dia Útil", constante do Parágrafo 6º do Art. 11 do Regulamento, que passará ser: "*qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3")*";
- (iii) alteração do Parágrafo 3º do Art. 16 do Regulamento, que trata do direito de preferência dos cotistas em caso de novas emissões de cotas por ato unilateral

---

<sup>1</sup> Sucessora da BM&FBOVESPA S.A. e da CETIP S.A.

da Administradora, a fim de aumentar para 10 (dez) dias úteis o prazo de exercício do direito de preferência e para consignar que tal direito de preferência não poderá ser negociado. Nesse sentido, o dispositivo passará a vigor com a seguinte redação:

**Artigo 16 (...)**

(...)

**Parágrafo 3º** - *Uma vez subscritas as cotas da 1ª (primeira) emissão e constituído o Fundo, a Administradora poderá, mediante ato unilateral e a seu exclusivo critério, efetuar tantas emissões quantas forem necessárias até o limite estabelecido no caput deste Art. 16, sem a necessidade de alteração do Regulamento e respeitado o exercício do direito de preferência dos cotistas na proporção da quantidade de cotas que possuem na data do início da distribuição de novas cotas. Para tanto, a Administradora informará, por meio de correspondência nos termos do Regulamento, os cotistas do Fundo sobre a oferta de novas cotas, para que estes, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento de tal correspondência, possam comunicar à Administradora por carta registrada com aviso de recebimento sobre o exercício do direito de preferência. A ausência de manifestação dos cotistas do Fundo por carta registrada com aviso de recebimento no prazo estabelecido será considerada renúncia ao direito de preferência. O direito de preferência aqui previsto não poderá ser negociado.*

- (iv) substituição das menções feitas no Regulamento à BM&FBOVESPA S.A. e à CETIP S.A. por menção à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sucessora de ambas;
- (v) alteração do Parágrafo 4º do Art. 20 do Regulamento para corrigir referência cruzada, de forma que o dispositivo passe a vigor com a seguinte redação:

**Artigo 20 (...)**

(...)

**Parágrafo 4º** - *O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 2º será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.*

- (vi) alteração do Parágrafo 3º do Art. 21 do Regulamento para corrigir referência cruzada, de forma que o dispositivo passe a vigor com a seguinte redação:

**Artigo 21 (...)**

(...)

**Parágrafo 3º** - *Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "(d)" e "(e)" do inciso "(iii)" do caput, serão considerados despesas do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "(a)", "(b)", "(c)" e "(f)" do inciso "(iii)" do caput deverão estar inclusos no valor da taxa de administração.*

- (vii) inserção de novo Parágrafo no Art. 23 do Regulamento, que vigorará com a seguinte redação:

**Artigo 23 (...)**

(...)

**Parágrafo 6º** - *Caso o Fundo venha a admitir investidores que não sejam qualificados e passe a se sujeitar ao disposto no § 1º do art. 36 da Instrução*

*CVM 472, a Assembleia Geral de Cotistas poderá estabelecer que o método de cobrança de taxa de administração de que trata o inciso II do referido § 1º do art. 36 da Instrução CVM 472 seja aplicado mesmo quando o Fundo integre ou passe a integrar Índice de mercado no mês anterior, nos termos do inciso I do mesmo dispositivo.*

- (viii) exclusão do Parágrafo 8º do Art. 30 do Regulamento, com a renumeração dos Parágrafos seguintes.
- (ix) alteração do *caput* do Art. 31 do Regulamento, que passará a vigor com a seguinte redação:

**Art. 31** - *A assembleia geral do Fundo poderá eleger até 4 (quatro) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixando sua respectiva remuneração e valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, com a observância dos seguintes requisitos ("Representantes dos Cotistas"):*

- (i) *o representante deverá ser pessoa física ou jurídica cotista do Fundo;*
- (ii) *não exercer cargo ou função na Administradora, na Gestora, na Consultora de Investimentos Imobiliários, no controlador da Administradora, da Gestora ou da Consultora de Investimentos Imobiliários, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;*
- (iii) *não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário desenvolvido por SPE que constitua investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;*
- (iv) *não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;*
- (v) *não estar em conflito de interesses com o Fundo;*
- (vi) *não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM;*
- (vii) *o mandato do Representante dos cotistas, que será determinado na assembleia geral que o elegeu, deverá ser unificado e não poderá ser inferior a 1 (um) ano, excepcionando-se os casos em que o mandato tenha sua vigência determinada até a próxima assembleia geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo; e*
- (viii) *a função de Representante dos cotistas é indelegável.*

- (x) alteração do *caput* do Art. 32 do Regulamento, que trata dos encargos do Fundo, a fim de alinhá-lo com a redação da Instrução CVM 472;
- (xi) alteração do Parágrafo 4º do Art. 17 do Regulamento, a fim de deixar claro que a comissão de estruturação do Fundo devida à Consultora de Investimentos Imobiliários integra a taxa de ingresso devida pelos subscritores de cotas do Fundo até o atingimento do patrimônio autorizado. Nesse sentido, é a seguinte a redação proposta:

**Artigo 17 (...)**

(...)

**Parágrafo 4º** - *A partir da segunda emissão de cotas do Fundo será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas, a ser definida pela Administradora como um percentual dos valores integralizados, com base nas despesas específicas de cada oferta, e que incluirá, até o atingimento do patrimônio autorizado, conforme o Art. 16 deste Regulamento, a comissão de estruturação do Fundo, no valor equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do valor do Patrimônio do Fundo, a ser pago à Consultora de Investimentos Imobiliários, na mesma proporção da integralização de cotas no Fundo, a partir de cada encerramento de ofertas públicas de cotas.*

- (xii) exclusão do Parágrafo 2º do Art. 27 do Regulamento, com a renumeração do Parágrafo 1º para Parágrafo Único; e
- (xiii) alteração do Parágrafo 1º do Art. 6º e inclusão de novos Parágrafos 6º e 7º no mesmo Art. 6º a fim de possibilitar a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo. Nesse sentido, é a seguinte a redação proposta:

**Artigo 6º (...)**

**Parágrafo 1º** - *Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, as expensas do Fundo, nos termos do Art. 31, da Instrução CVM 472 os seguintes serviços:*

- (i) *distribuição de cotas;*
- (ii) *consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiá-la e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de investimentos imobiliários para integrar a carteira do Fundo; e*
- (iii) *formador de mercado para as cotas do Fundo.*

(...)

**Parágrafo 6º** - *Os serviços de formador de mercado poderão ser prestados por pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação vigente.*

**Parágrafo 7º** - *É vedado à Administradora, à Gestora e à Consultora de Investimentos Imobiliários o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas à Administradora, à Gestora e à Consultora de Investimentos Imobiliários para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472.*



**PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO:** Segue anexa à presente minuta do Regulamento com marcas das alterações propostas.

**OBSERVAÇÕES:** Nos termos do Regulamento, **(i)** somente poderão votar os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data do envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano; **(ii)** não podem votar as pessoas elencadas no Art. 29, Parágrafo 2º, do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo seguinte; e **(iii)** a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

O voto proferido por procurador ou representante legal de Cotista deverá ser acompanhado de documentação completa comprovando poderes de representação.

**A presente Consulta Formal deverá ser respondida no prazo de 15 (quinze) dias contados desta data, com fim do prazo em 14/09/2017, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo, mediante envio do Anexo a este documento preenchido e assinado à Administradora, por correio eletrônico ([agqfundosdtvm@brb.com.br](mailto:agqfundosdtvm@brb.com.br)) ou carta (aos cuidados de Victor Oliveira) para o endereço indicado abaixo. O resultado da Consulta será divulgado no final do prazo, ou tão logo sejam recebidas as respostas de todos os quotistas.**

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários no seguinte endereço:

**ADMINISTRADORA:**

**Site:** [www.brb.com.br](http://www.brb.com.br).

**Endereço:** SBS Quadra 01, Bloco E, Ed. Brasília, 7º andar - Brasília - DF. CEP 70.072-900.

**E-mail para resposta a esta Consulta Formal:** [agqfundosdtvm@brb.com.br](mailto:agqfundosdtvm@brb.com.br).

Atenciosamente,

**BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**