

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII**CNPJ: 19.107.604/0001-60****Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ: 33.850.686/0001-69****BALANÇO PATRIMONIAL****Em 30 de junho de 2017**

(Em milhares de reais)

ATIVO**CIRCULANTE****30.980**

DISPONIBILIDADES

-

Depósitos Bancários

-

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

27.106

Livres

27.106

Cotas de Fundos de Investimentos

2.890

Cotas de Fundos de renda Fixa

2.890

Título de Renda Variável

24.216

Ações de Companhias Abertas

24.216

OUTROS CRÉDITOS

3.874

Diversos

3.874

Devedores diversos

3.874

TOTAL GERAL DO ATIVO**30.980****PASSIVO****CIRCULANTE****98**

Diversas

98

Provisão para Pagamento a Efetuar

9

Outras Despesas Administrativas

9

Valores a Pagar a Sociedade Administradora

89

Taxa de administração

89

PATRIMÔNIO LÍQUIDO**30.882**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

28.867

Capital Social

28.867

Cotas de Investimento

29.000

Variação no resgate de cotas

(133)

Lucros ou Prejuízos Acumulados

2.015

Lucros ou Prejuízos Acumulados

2.015

TOTAL GERAL DO PASSIVO**30.980**

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações contábeis

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII**CNPJ: 19.107.604/0001-60****Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ: 33.850.686/0001-69**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido				
Exercício findo em 30.06.2017				
<i>(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)</i>				
	Cotas de investimentos integralizadas	Reserva de contingências	Lucros (prejuízos) Acumulados	Total
PATRIMÔNIO LÍQUIDO NO INÍCIO DO PERÍODO	29.000	-	(802)	28.198
Variações de cotas	-		(133)	(133)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		-	2.817	2.817
Fundo de Reserva	-	-	-	-
Valores distribuídos	-	-	-	-
Em 30 de junho de 2016	29.000	-	1.882	30.882

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração do Resultado	
Exercício findo em 30.06.2017	
<i>(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)</i>	
Composição do resultado do período	
Renda de títulos de renda fixa e outras TVM	3.457
Valorização/desvalorização a preço de mercado	2.111
Resultado nas negociações	1.346
Outras rendas	3
Receitas diversas	3
Demais Despesas	(643)
Remuneração da Administração	(374)
Auditoria e custódia	(59)
Taxa de fiscalização	(12)
Despesas de Consultoria	(172)
Despesas diversas	(26)
Prejuízo líquido do período	2.817

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII**CNPJ: 19.107.604/0001-60****Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ: 33.850.686/0001-69****Demonstração dos Fluxos de Caixa****Exercício findo em 30.06.2017***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

	30.06.2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aplicação de cotas	(150)
Compra de cotas	(8.000)
Resgate de títulos privados	12.643
Transferência judicial	(3.874)
Pagamento de despesas com taxa de administração	(261)
Pagamento de despesas com taxa de gestão	(47)
Pagamento de despesas com taxa de consultoria	(104)
Pagamento de despesas com taxa de auditoria	(3)
Pagamento de despesas cartorárias	(4)
Pagamento de despesas taxa de fiscalização	(12)
Pagamento de despesas com serviços advocatícios	(97)
Pagamento de despesas de taxa de escrituração	(32)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(74)
Caixa líquido das atividades operacionais	(15)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(15)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	15
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 1 Contexto operacional

O Fundo obteve o registro de funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM em 29 de abril de 2016 e a primeira chamada de capital em 17 de maio de 2016. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9º, “b” da Instrução CVM nº 539, de 14 de novembro de 2013, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior (“Investidores Qualificados”).

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 o financiamento de empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos, além de loteamentos, residenciais, comerciais ou industriais, destinados à venda (“Companhias Investidas” e, isoladamente, “Companhia Investida”), localizados em todo o território nacional, participando do processo decisório das companhias, com efetiva influência na definição das suas políticas estratégicas e na sua gestão, observadas as diretrizes fixadas pelo comitê de investimentos (“Comitê de Investimentos”).

Os investimentos do Fundo serão realizados em ativos e projetos desenvolvidos, estruturados e/ou investidos pela BRA – Holding Investimentos e Participações S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.572.698/0001-88, com sede na Av. Higienópolis, nº 70, 10ª andar, sala 102-A, na Cidade de Londrina, Estado do Paraná (“Empreendedora”) ou por sociedade a ela coligada ou por ela controlada, sem prejuízo do estrito cumprimento pela Administradora e pela Consultora de Investimentos Imobiliários da Política de Investimentos e dos Critérios de Elegibilidade de Ativos.

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

Nota 2 Elaboração das demonstrações contábeis

a) Foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento e as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI) e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), principalmente das Instruções Normativas n.º 472/2008 e n.º 516/2011, artigo 23.

b) Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela BRB-DTVM em 22 de setembro de 2017.

Nota 3 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Mensuração dos ativos financeiro

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um investimento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnica de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associadas a ele.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros, são reconhecidos na demonstração do resultado, em suas respectivas conta de origem.

c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento

O Fundo mantém em sua carteira investimento nas seguintes cotas de fundo de investimento:

	Em R\$ mil
	30.06.2017
Cotas de fundos de investimentos	2.890
BRB FIRF PUBLICO LP(*)	2.761
FIRF ZERAGEM	129

(*) em 30.06.2016, o BRB FIRF PUBLICO LP possui 71% do seu Patrimônio Líquido em títulos de renda fixa.

Nota 5 Ações de Sociedades cujo Propósito se enquadra nas atividades permitidas aos FIIs.

a) Ações de SPE com objeto de investimentos imobiliários

	Em R\$ mil	Em R\$ mil
	30.06.2016	30.06.2017
BRA HOLDING INVESTPAR(*)	14.102	24.216
SCP Parque Residencial SOL e MAR Empreend. Ltda.	12.100	13.859
SCP Edifício Santa Rosália SPE Ltda.	2.000	2.342
SCP Up Club Condomínio	-	8.013
CAPITAL INICIAL DA BRA HOLDING S.A.	2	2

(*) As Demonstrações Contábeis referentes a 30.06.2016 foram auditadas, conforme parecer de 26.08.2016.

As ações foram contabilizadas inicialmente pelo custo de aquisição, devido ao curto tempo de funcionamento do Fundo. As ações serão avaliadas com base no método de equivalência patrimonial.

Sobre a Empresa Avaliadora

A VALUUP é uma empresa de consultoria e assessoria econômica, financeira, tributária e contábil. Tem como foco principal oferecer um serviço diferenciado de qualidade aos seus clientes, aliado à missão institucional de criar valor para os seus respectivos negócios. O próprio nome da empresa internaliza tal compromisso, razão pela qual o nome VALUUP, baseia-se nas seguintes palavras da língua inglesa: VALU (Value de valor) e UP (para cima).

A VALUUP é registrada no Conselho Regional de Economia do Paraná (CORECON-PR), nº 664, e no Conselho regional de Contabilidade (CRC-PR) nº PR-00849/O-3.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Compõe a equipe de análise os Srs. Luiz Gustavo Budziak, mestre em Administração (UP), Everaldo Jeferson Gimenez, com especialização em Controladoria e Finanças (UFPR) e Felipe Lernerneier de Araújo, contador (UFPR).

Metodologia da Empresa Avaliadora

Abordagem utilizada

No estudo, utilizou-se a abordagem conhecida como “cash flow to the firm”, na qual o valor da empresa avaliada é calculado descontando-se a valor presente os fluxos de caixa que estarão disponíveis para todos os provedores de capital, ou seja, acionistas e credores.

Nessa abordagem, não são projetadas as despesas e receitas oriundas das atividades de financiamento próprio da empresa avaliada. Consequentemente, de forma a se calcular o valor da empresa avaliada para os acionistas, o montante dos empréstimos e financiamentos são subtraídos do valor total obtido para as suas operações.

As projeções financeiras foram efetuadas em reais e foram elaboradas em termos nominais, considerando a inflação.

Tendo em vista as particularidades dos negócios avaliados, o horizonte de projeção se estendeu pelo período de comercialização dos empreendimentos.

A valorização das cotas se deu pela divisão do valor do Equity Value da operação dos Empreendimentos pelo total de cotas na data base.

Utilizou-se o número total de cotas, conforme os livros contábeis de cada SPE investida e os instrumentos particulares de constituição de sociedade em conta de participação e outras avenças correspondentes.

Em todos os casos, os valores atribuídos às SPEs investidas superam os valores atribuídos aos investimentos e reconhecidos contabilmente na BRA Holding e no Fundo, cujos cálculos tomaram por base, conservadoramente, tão somente a taxa de rentabilidade mínima assegurada, desprezando a distribuição complementar de rendimentos que ocorrerá no encerramento dos projetos, servindo para confirmar a solvência e capacidade financeira das SPEs em cumprir as obrigações contratuais estabelecidas nos contratos de investimento (SCP).

Nota 6 Gerenciamento de riscos

Fatores de risco

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos Relacionados à Oferta

I. Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à Emissão até o final do prazo de subscrição da Oferta, a Oferta será cancelada e a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas pelo Fundo no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Ainda, em se tratando de primeira distribuição de cotas, deverá o Fundo ser liquidado, nos termos do § 2º do Artigo 13 da Instrução CVM 472.

II. Riscos de o Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as cotas referente à Emissão, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

Riscos Relacionados ao Fundo

Riscos Relacionados aos Valores Mobiliários do Fundo

III. Risco de o Fundo ser Genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, com apenas uma SPE selecionada para investimento inicialmente, tendo ainda que selecionar outras SPE's para investir, podendo, portanto, não encontrar companhias com empreendimentos atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, conforme instrução da Consultora de Investimentos Imobiliários, sem prévia anuência dos cotistas, investir em outras SPE's para o patrimônio do Fundo.

IV. Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo havendo negociação de cotas no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

V. Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

VI. Risco Relativo à rentabilidade do Empreendimento

O investimento em cotas de Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo.

VII. Risco de Descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

VII. Risco de Patrimônio Negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo cotista. Os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo

IX. Risco de Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários

Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de cotas dos fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários integrantes das SPE's investidas pelo fundo de investimento imobiliário. Os direitos dos cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

X. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição de títulos emitidos por SPE's que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que a realização de emissões, tantas quantas sejam necessárias, observado o número total de cotas autorizadas, com colocações sucessivas, visa permitir que o Fundo possa adquirir outros empreendimentos imobiliários.

Independentemente da possibilidade de participação em diversos empreendimentos imobiliários, inicialmente o Fundo irá adquirir títulos de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários.

XI. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição de títulos emitidos por SPE's que desenvolvem empreendimentos imobiliários e que a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos.

XII. Risco de Crédito

Os cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados nos empreendimentos imobiliários, a título de juros, amortização e participação nos resultados.

Assim, por todo tempo em que os empreendimentos imobiliários estiverem em desenvolvimento, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos compradores das unidades imobiliárias.

XIII. Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, ou indenizável, parcial ou integralmente, a Administradora poderá não

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

XIV. Risco de Mercado

Os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou política nacional e internacional.

XV. Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários em Razão de Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho de vendas e recebimentos de parcelas dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, a capacidade da SPE assegurar a remuneração futura dos Investidores do Fundo.

O valor dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da SPE em realizar a distribuição dos resultados ao Fundo e este aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros empreendimentos concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores das unidades imobiliárias ofertadas pelos empreendimentos imobiliários.

XVI. Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

Os empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, o que poderá comprometer a capacidade da SPE em pagar o Fundo e este os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

XVII. Risco Tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

XVIII. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente, poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de Fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

XIX. Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ocorreram novos "repiques" inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2005 foi de 1,20%, em 2006 de 3,83%, em 2007 passou para 7,75% e em 2008 foi de 9,81%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em cotas de FII pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

XX. Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das cotas, assim como redução da rentabilidade do Fundo.

XXI. Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos da América interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as cotas do Fundo em questão.

XXII. Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos quotistas.

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 7 Emissões e resgates de cotas

a) Emissão: O Fundo emitirá até 2.000.000 de cotas, ao valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, no montante de até R\$200.000. Os valores de cada emissão são estipulados pela Administradora, nos termos do Regulamento.

A primeira emissão de cotas teve o montante de R\$29.000, divididos em 290.000 cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, observada a exigência de subscrição de R\$20.000 ou 200.000 cotas como condição para a constituição do Fundo.

As novas emissões de cotas do Fundo serão feitas na forma do que dispõe o artigo 10 da Instrução CVM 472 e destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados. Os valores mobiliários registrados em bolsa de valores, nos termos da regulamentação vigente, serão negociados exclusivamente entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 dias de sua subscrição/aquisição pelo investidor ou do início de funcionamento do Fundo, o que for maior.”

b) Resgate: De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668 e no Art. 9º da Instrução CVM 472 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

c) Política de contabilização e apropriação de resultados: Será objeto de aprovação em AGE próxima, tendo como proposta de texto o que se segue:

"POLÍTICA DE CONTABILIZAÇÃO E APROPRIAÇÃO DE RESULTADOS

Art. XX – O Fundo aplicará os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, avaliadas e contabilizadas, no mínimo, em bases mensais, conforme os seguintes critérios:

(i) os investimentos serão atualizados pelo seu valor justo;

(ii) na apuração do valor justo dos investimentos em sociedades de propósito específico para investimento em projetos de desenvolvimento imobiliário, será adotado o modelo de projeção de fluxo de caixa descontado baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos dos contratos de investimento ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de compra e venda dos imóveis e custos de construção na mesma localização e condição dos empreendimentos investidos, devendo ser usadas taxas de desconto que reflitam as condições atuais do mercado, inclusive quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

(iii) Se houver indícios de que o valor do investimento não será retornado conforme as condições estabelecidas nos contratos de investimento, o valor do ativo imobiliário deverá ser ajustado até o valor realizável líquido.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) Semestral ou anualmente, conforme o estágio de desenvolvimento dos empreendimentos investidos, a critério do Consultor de Investimentos Imobiliários, deverá ser realizada a avaliação dos investimentos por empresa independente especializada, contratada às expensas das SPEs investidas, cujo laudo deverá ser apresentado para validação pelo Consultor de Investimentos Imobiliários do Fundo e pelo Auditor externo contratado do Fundo.”

Nota 8 Remuneração da administradora

a) Observado o Parágrafo 1º deste Art. 23, pela prestação dos serviços de administração o Fundo pagará um percentual sobre o seu Patrimônio Líquido, correspondente a 1,8% a.a. para o PL de até R\$ 50.000; 1,50% a.a. para a parcela do PL que exceder a R\$ 50.000 até R\$100.000 e 1,25% a.a. para o valor do PL que exceder a R\$100.000.

b) Será observado o valor mínimo mensal de R\$ 35, corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

c) A taxa de administração será calculada à base de 1/252 sobre o valor descrito nas alíneas I e II deste artigo 21, e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo, conforme o parágrafo 4º abaixo, até o 5º dia útil do mês subsequente.

d) A taxa de administração será dividida entre a Administradora, o custodiante, a Gestora e a Consultora de Investimentos Imobiliários nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

e) Não será cobrada taxa de performance.

No exercício, foi apurada a importância de R\$ 374 (R\$ 489 em 30.06.2016) a título de despesa com taxa de administração.

Nota 9 Partes relacionadas

Não houveram operações com partes relacionadas no período.

Nota 10 Legislação tributária

a) Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

I. Tributação do Fundo

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no Art. 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital. De acordo com a Lei nº 12.024, a compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso "(iii)", do Art. 3º, da Lei nº 11.033. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

II. Tributação dos Investidores

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20%. A mesma tributação aplica-se no resgate das cotas, em caso de liquidação do Fundo.

Cumprido ressaltar que, de acordo com o inciso "(ii)", do parágrafo único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas.

Havendo alienação de cotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos dos Arts. 28 e 29, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015", e posteriores alterações):

a) beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora do mercado de bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer no mercado de bolsa de valores; e

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora do mercado de bolsa de valores.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (ii) antecipação do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica (IRPJ) para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, bem como do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, e posteriores alterações, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

III. Tributação do IOF/Títulos

Poderá haver a incidência de Imposto sobre Operações de Títulos e Valores Mobiliários à alíquota de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitada a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das cotas em prazo inferior ao 29º dia da aplicação no Fundo, observando-se que a alíquota poderá ser majorada por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

IV. Tributação do IOF/Câmbio

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 6% no ingresso e 0% na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25%.

V. Tributação dos cotistas residentes e domiciliados no exterior

Aos cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Quotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, artigo 47) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Por sua vez, os rendimentos com as Quotas e o ganho de capital da alienação das Quotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

Por sua vez, os cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, artigo 63.

b) A presente Nota, baseada na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação do regulamento do Fundo, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Quotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Instituição Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese à obrigação da Administradora de comunicar os cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos cotistas, os cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Artigo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto cotista do Fundo.

Nota 11 Política de distribuição de resultados

a) A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

b) O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação, até o 10º Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

c) Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

d) Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), por meio da retenção de até 5% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% do Patrimônio Líquido do Fundo.

e) O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

Nota 12 Demandas judiciais

a) Processo n.º 0004515-69.2016.8.21.0095.

- Objeto e natureza do processo:

Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico, Procuração, Subscrição e Termo de Adesão e Ciência de Risco com Pedido de Devolução de Valores, movido pelo cotista FAP Estância Velha contra o FII Ouro preto.

- Valores envolvidos (valor da causa e valor estimado de perda):

Ambos no valor de R\$ 4.000.000,00. Contudo, é importante informar que consta bloqueado em conta judicial, por ordem do juiz, o valor de R\$3.874.230,19.

- Classificação de risco dada pelo jurídico:

De acordo com a atual situação do processo, e os elementos de provas produzidos até o presente momento, o jurídico do Fundo entende que o risco de um resultado desfavorável ao FII Ouro Preto, no processo em epígrafe, é: Probabilidade de Perda POSSÍVEL. A fim de embasar o prognóstico e o valor de risco perda acima indicados, seguem expostas no campo abaixo as razões e os fundamentos do escritório: "A contratação do investimento pelo FAP foi previamente deliberada e aprovada pelo Conselho Municipal de Administração do FAP, seu órgão de deliberação máxima, conforme ata de reunião lavrada em 08/10/2015. Além disso, por ocasião da contratação, o FAP estava devidamente representado por sua Diretora Executiva e Representante Legal, bem como por sua Gestora Financeira, o que afasta, em tese, qualquer irregularidade na contratação. Contudo, em razão de o processo ainda se encontrar em fase inicial de produção de provas, ainda não foi possível comprovar que a contratação do investimento também era do conhecimento do Chefe do Poder Executivo de Estância Velha. Por essas razões, estimamos a perda do processo como sendo possível."

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 13 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento às Instruções n.º 472/08 e n.º 409/03, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a Administradora não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis relacionados aos fundos de investimento administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, tal como o fato de que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, até o limite anual de até R\$ 10, sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

No exercício, foi apurada a importância de R\$ 0,2 a título de despesa com taxa de auditoria.

Nota 14 Política de exercício de direito de voto em assembleias gerais

Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

a) Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

b) As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens "a", "b", "k" e "l" do item 8.1 do Regulamento do Fundo, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta das Cotas subscritas, ou seja, titulares representando metade mais uma das Cotas subscritas pelo Fundo.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota 15 Alterações no regulamento

Conforme ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 14 DE JULHO DE 2016, ocorreram as seguintes alterações no regulamento do Fundo:

- (i) Com 100% dos votos presentes, foi aprovada a alteração do Parágrafo 5º do Art. 9º, que passa a vigorar com a redação abaixo:

"Art. 9º (...) Parágrafo 5º - *As reuniões do Comitê de Investimentos poderão ocorrer somente com a presença de pelo menos 2/3 dos membros do Comitê de Investimentos. Caso não seja alcançado tal quórum, deverá ocorrer uma segunda convocação, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As decisões do Comitê de Investimentos deverão ser tomadas por maioria dos membros presentes, sendo que, em casos de empate, o Comitê de Investimentos deverá deliberar pela não aprovação da(s) matéria(s)".*

- (ii) Com 82,61% dos votos presentes, foi aprovada a alteração do Parágrafo 7º do Art. 10, conforme abaixo:

"Parágrafo 7º - *A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada de acordo com este Art. 10º, deverá ser aplicada pela Gestora, a critério da Administradora, 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)."*

2. Conforme ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 03 DE OUTUBRO DE 2016, ocorreram as seguintes alterações no regulamento do Fundo:

- (i) Por 85,19% dos votos presentes, foi aprovada a alteração do Regulamento para permitir que a Administradora, mediante ato unilateral, efetue tantas emissões quantas forem necessárias até o limite estabelecido no Art. 16 do Regulamento. Nesse sentido:

- a) o Art. 16, Parágrafo 3º, passará, a partir da Data de Vigência abaixo, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 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 possuírem na data do início da distribuição de novas cotas. Para tanto, a*

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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."

- b) o Art. 19 passará, a partir da Data de Vigência abaixo, a vigor com a seguinte redação:

"Art. 19 - *Por proposta da Administradora, com aprovação da assembleia geral, poderá o Fundo, atingido o limite previsto no Art. 16, caput, realizar novas emissões de cotas, mediante alteração do Regulamento e prévia autorização da CVM, com o propósito de participar de novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento."*

- c) o Art. 25, inciso (iv), será, a partir da Data de Vigência abaixo, renumerado para (v) e passará a vigor com a seguinte redação:

"Art. 25 - (...)

(...)

(v) emissão de novas cotas acima do limite de previsto no Art. 16;"

- (ii)** Por 100% dos votos presentes, foi aprovada a alteração do Regulamento para excluir a necessidade de observância do decurso de 90 (noventa) dias a contar da subscrição ou aquisição de cotas para a negociação secundária de cotas. Nesse sentido, o Parágrafo 2º do Art. 16 passará, a partir da Data de Vigência abaixo, a vigor com a seguinte redação:

"Art. 16 - (...)

(...)

Parágrafo 2º - *As novas emissões de cotas do Fundo serão feitas na forma do que dispõe o Art. 10 da Instrução CVM 472 e destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados. Os valores mobiliários registrados em bolsa de valores, nos termos da regulamentação vigente, serão negociados exclusivamente entre Investidores Qualificados.*

- (iii)** Por 85,19% dos votos presentes, foi aprovada a alteração do Regulamento para definir o prazo de integralização de cotas em bens e direitos, quando aplicável. Nesse sentido:

- a) fica incluído um novo Parágrafo 5º no Art. 16, que passará, a partir da Data de Vigência abaixo, a vigor com a seguinte redação:

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

"Art. 16 – (...)

(...)

Parágrafo 5º - A integralização em bens e direitos deve ser feita em até 20 (vinte) dias contados da aprovação de que trata o item (ix) do Art. 25 abaixo"

b) ficam reenumerados os demais Parágrafos do Art. 16.

(iv) Por 100% dos votos presentes, foi aprovada a alteração do Regulamento para permitir que gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários sejam arcados pelos subscritores de novas cotas no âmbito de tais ofertas, bem como para esclarecer que a comissão de estruturação do Fundo é devida a partir de cada encerramento de ofertas públicas de cotas, até o atingimento do patrimônio autorizado, conforme previsto no Art. 16 do Regulamento, constituindo-se em custo da oferta específica. Nesse sentido:

a) os incisos (v) e (vi) do Art. 32 passarão, a partir da Data de Vigência abaixo, a vigor com as seguintes redações:

"Art. 32 – (...)

(...)

(v) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para a negociação em mercado organizado de valores mobiliários, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 3º;

(vi) 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, até o atingimento do patrimônio autorizado, conforme o Art. 16 deste Regulamento, constituindo-se em custo da oferta específica;"

b) fica inserido um novo Parágrafo no Art. 32 que, a partir da Data de Vigência abaixo, vigorará com a seguinte redação:

"Art. 32 – (...)

(...)

Parágrafo 3º - Conforme definido pela Administradora ou pela assembleia geral, conforme aplicável, os encargos previstos no inciso (v) do caput em relação às ofertas primárias de distribuição de cotas podem ser serem arcados pelos subscritores de novas cotas no âmbito de tais ofertas."

(v) Por 70,37% dos votos presentes, foi aprovada a alteração do inciso (viii) do Art. 25 do Regulamento para refletir a dispensa de elaboração de laudo de avaliação de bens e direitos na integralização de cotas, aplicável ao Fundo por ser ele destinado exclusivamente a investidores qualificados. Nesse sentido, referido

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

dispositivo (renumerado para (ix)) passará, a partir da Data de Vigência abaixo, a vigor com a seguinte redação:

"Art. 25 – (...)

(...)

(ix) o valor atribuído a bens e direitos a serem utilizados na integralização de cotas do Fundo"

- (vi)** Por 85,19% dos votos presentes, foi aprovada a alteração dos Parágrafos 4º e 13 do Art. 16 do Regulamento para refletir os termos da 1ª emissão de cotas. Nesse sentido, referidos Parágrafos (o 13 renumerado para 14) passarão, a partir da Data de Vigência abaixo, a vigor com a seguinte redação:

"Art. 16 – (...)

(...)

Parágrafo 4º - Observado o disposto no Parágrafo 14 deste artigo, as cotas da 1ª emissão serão subscritas e integralizadas em até 7 (sete) dias contados da respectiva chamada de capital realizada pela Administradora, em moeda corrente nacional, em bens ou direitos cujo valor atribuído tenha sido devidamente aprovado pela assembleia geral de cotistas, sendo a aplicação inicial mínima, exclusivamente para fins de subscrição de cotas realizadas no mercado primário, correspondente a 10.000 (dez mil) cotas não sendo admitidas cotas fracionárias.

(...)

Parágrafo 14 - Com exceção das cotas da 1ª emissão, que serão integralizadas em até 7 (sete) dias contados da respectiva chamada de capital realizada pela Administradora, as cotas das demais emissões, se houver, deverão ser subscritas e integralizadas à vista ou conforme chamadas de capital feitas pela Administradora, observadas as necessidades de investimentos do Fundo."

- (vii)** Por 85,19% dos votos presentes, foi aprovada a alteração dos Parágrafos 10, 11 e 12 que tratam do registro das cotas para negociação. Nesse sentido, referidos Parágrafos (renumerados para 11, 12 e 13) passarão, a partir da Data de Vigência abaixo, a vigor com a seguinte redação:

Art. 16 – (...)

(...)

Parágrafo 11 - As cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") ou pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP").

Parágrafo 12 - Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário em mercado organizado administrado pela BM&FBOVESPA ou

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

pela CETIP. O registro do Fundo para negociação secundária será feito pela Administradora em data anterior ao início de negociações de cotas.

Parágrafo 13 - *As cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM.*

- (viii)** Por 100% dos votos presentes, foi aprovada a alteração do Parágrafo 3º no Art. 17, que trata da distribuição de resultados do Fundo. Nesse sentido, referido Parágrafo passará, a partir da Data de Vigência abaixo, a vigor com a seguinte redação:

"Art. 17 - (...) (...)

Parágrafo 3º - *Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que tiverem integralizado suas cotas no Fundo, sendo tal resultado sempre calculado na medida das cotas já devidamente integralizadas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no Art. 20 do Regulamento."*

- (ix)** Por 85,19% dos votos presentes, foi aprovada a alteração do *caput* do Artigo 31 do Regulamento para definir o número máximo de representantes dos cotistas. Nesse sentido, referido dispositivo passará, a partir da Data de Vigência abaixo, a vigor com a seguinte redação:

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

- (x)** Por 100% dos votos presentes, foi aprovada a alteração do Regulamento para incluir na denominação do Fundo o sufixo "- FII", para adequá-lo ao cadastro do Fundo na CVM e na Receita Federal do Brasil. Nesse sentido, a denominação do Fundo passa a ser "OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII".

- (xi)** Por 100% dos votos presentes, foi aprovada a inserção no Art. 11 do Regulamento de um novo Parágrafo 4º (com renumeração dos Parágrafos seguintes) tratando dos critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos. Referido Parágrafo, a partir da Data de Vigência abaixo, vigorará com a seguinte redação:

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII

CNPJ: 19.107.604/0001-60

Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 33.850.686/0001-69

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

"Art. 11 – (...)

(...)

Parágrafo 4º - O Fundo aplicará os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, avaliadas e contabilizadas, no mínimo, em bases mensais, conforme os seguintes critérios:

- (i) os investimentos serão atualizados pelo seu valor justo;
- (ii) na apuração do valor justo dos investimentos em sociedades de propósito específico para investimento em projetos de desenvolvimento imobiliário, será adotado o modelo de projeção de fluxo de caixa descontado baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos dos contratos de investimento ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de compra e venda dos imóveis e custos de construção na mesma localização e condição dos empreendimentos investidos, devendo ser usadas taxas de desconto que reflitam as condições atuais do mercado, inclusive quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa;
- (iii) se houver indícios de que o valor do investimento não será retornado conforme as condições estabelecidas nos contratos de investimento, o valor do ativo imobiliário deverá ser ajustado até o valor realizável líquido; e
- (iv) semestral ou anualmente, conforme o estágio de desenvolvimento dos empreendimentos investidos, a critério da Consultora de Investimentos Imobiliários, deverá ser realizada a avaliação dos investimentos por empresa independente especializada, contratada às expensas das SPEs investidas, cujo laudo deverá ser apresentado para validação pela Consultora de Investimentos Imobiliários do Fundo e pelo auditor independente contratado do Fundo."

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII**CNPJ: 19.107.604/0001-60****Administrado pela BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ: 33.850.686/0001-69****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2017 E 30 DE JUNHO 2016****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****Nota 16 Rentabilidade e evolução da cota**

Data	Valor da Cota R\$	Rentabilidade em %				Patrimônio Médio Mensal
		Fundo		CDI		
		Mensal	Acumulada (*)	Mensal	Acumulada (*)	
30/06/2016	97,236260					28.213
31/07/2016	97,493751	0,26%	0,26%	1,11%	1,11%	28.237
31/08/2016	97,724231	0,24%	0,50%	1,21%	2,33%	28.309
30/09/2016	97,983588	0,27%	0,77%	1,11%	3,47%	28.380
31/10/2016	98,229218	0,25%	1,02%	1,05%	4,56%	28.453
30/11/2016	98,476219	0,25%	1,28%	1,04%	5,65%	28.524
31/12/2016	98,819347	0,35%	1,63%	1,12%	6,83%	28.618
31/01/2017	99,009242	0,19%	1,82%	1,08%	7,98%	26.225
28/02/2017	99,073842	0,07%	1,89%	0,86%	8,91%	28.724
31/03/2017	104,355472	5,33%	7,32%	1,05%	10,05%	29.596
30/04/2017	104,794985	0,42%	7,77%	0,79%	10,92%	30.318
31/05/2017	105,791426	0,95%	8,80%	0,93%	11,95%	30.458
30/06/2017	106,489809	0,66%	9,52%	0,81%	12,86%	30.866

(*) Percentual acumulado desde a data de 17/05/2016 até a data de 30/06/2016

Patrimônio líquido médio do fundo de 17/05/2016 a 30/06/2016..... R\$ 28.598

Patrimônio líquido médio do fundo de 01/07/2016 a 30/06/2017..... R\$ 28.892

A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Andréa Moreira LopesDiretora de Administração de Recursos
de Terceiros**Ricardo José Duarte Rodrigues**Contador CRC/DF N.º 022389/0-9
CPF: 970.107.661-34



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Cotistas do
OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
(Administrado pela BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Brasília - DF

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII (“Fundo”) administrado pela BRB - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial, a demonstração das mutações do patrimônio líquido, a demonstração do resultado e a demonstração do fluxo de caixa em 30 de junho de 2017 para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII em 30 de junho de 2017 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília-DF, 22 de setembro de 2017.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1 S -DF

Alfredo Ferreira Marques Filho
Contador CRC 1 SP 154954/O-3 S -DF