



**CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
DO OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 19.107.604/0001-60

Prezado(a)s Cotista(s),

A **BRB DTVM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administradora do **OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente), convoca os senhores Cotistas para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada no dia **03 de outubro de 2016**, às **10:00 horas**, na sede social da Administradora, na **SBS Quadra 1, Bl. E, Edifício Brasília, 7º andar**, na cidade de Brasília, Distrito Federal, a fim de deliberar a seguinte ordem do dia:

- (i) Retificação da segunda emissão de cotas de Fundo (“Segunda Emissão”), aprovada pela Assembleia Geral em 22.02.2016 mas ainda não iniciada, para adequá-la às atuais necessidades do Fundo. As características propostas são as seguintes:
- a. **Forma de colocação:** oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400/03, com as dispensas aplicáveis ao Fundo por ser destinado exclusivamente a investidores qualificados.
 - b. **Público alvo:** investidores qualificados, nos termos dos artigos 9-B e 9-C da Instrução CVM 539/13.
 - c. **Prazo de distribuição:** 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.
 - d. **Valor total da oferta:** R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).
 - e. **Valor mínimo da oferta:** R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
 - f. **Quantidade máxima de Cotas:** 600.000 (seiscentas mil).
 - g. **Quantidade mínima de Cotas:** 50.000 (cinquenta mil).
 - h. **Valor unitário da Cota na data de subscrição:** R\$100,00 (cem reais)¹.
 - i. **Preço unitário de integralização:** valor patrimonial da Cota no fechamento do dia anterior à Data de Integralização
 - j. **Data da integralização:** todas as Cotas inscritas nesta Oferta serão integralizadas na mesma data, a ser definida pela Administradora quando do encerramento da Oferta mediante envio de chamada de capital com antecedência mínima de 10 (dez) dias.
 - k. **Distribuição parcial:** será admitida a distribuição parcial de 50.000 (cinquenta mil) cotas. Caso tenham sido inscritas Cotas entre o montante mínimo e o volume total da oferta, a Coordenadora Líder da oferta poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento até o término do prazo de distribuição, encerrar a Oferta, nos termos da Instrução CVM 400/03, cancelando as Cotas não colocadas.
 - l. **Coordenadora líder da Oferta:** a Oferta será liderada pela Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, em regime de melhores esforços.
 - m. **Negociação das novas Cotas no Mercado Secundário:** as novas Cotas serão registradas para negociação na BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

¹ Trata-se de valor de referência. O efetivo aporte será feito pelo Preço unitário de integralização.

- n. **Dispensas (Prospecto e Anúncios):** por se tratar de Fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, o Fundo foi dispensado da elaboração de prospecto, e da publicação dos anúncios de início e de encerramento da Oferta, conforme previsto no Artigo 3º, itens (ii) e (iii), do Regulamento e Artigo 55, incisos II e III, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("ICVM 472").
- o. **Direito de Preferência:** nos termos do Regulamento, os atuais Cotistas do Fundo terão direito de preferência na subscrição das Cotas da Oferta na proporção da quantidade de Cotas que já possuírem na data do início da distribuição. Para tanto, a Administradora enviará correspondência nos termos do Regulamento, para que os atuais Cotistas, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento, comuniquem 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.
- p. **Taxa de ingresso:** 3,39% (três inteiros e trinta e nove centésimos) sobre o valor da Cota, valor este que não integrará o preço de integralização das Cotas. Nos termos do Regulamento, a taxa de ingresso baseia-se no valor dos Custos da Oferta, conforme descritos abaixo.
- q. **Custos estimados da Oferta:** os custos estimados da Oferta totalizam R\$ 2.035.000,00, sendo:

| Custo da Distribuição | Montante (R\$) | % em relação ao valor total da Oferta* |
|--------------------------|---------------------|--|
| Taxa de Registro (CVM) | 180.000,00 | 0,30 |
| Consultores legais | 55.000,00 | 0,09 |
| Coordenador Líder | 900.000,00 | 1,50 |
| Comissão de estruturação | 900.000,00 | 1,50 |
| TOTAL | 2.035.000,00 | 3,39 |

| Custo Unitário de Distribuição | |
|--------------------------------|----------------------|
| Preço Por Cota (R\$)* | Custo por Cota (R\$) |
| 100,00 | 103,39 |

* Com base no Preço de Emissão (valor de referência). O efetivo aporte será feito pelo Preço unitário de integralização

- (ii) Alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento") para permitir, nos termos da atual redação da ICVM 472, que a Administradora, mediante ato unilateral (e, portanto, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral e sem a necessidade de alteração do Regulamento) e a seu exclusivo critério, efetue tantas emissões quantas forem necessárias até o limite estabelecido no Art. 16 do Regulamento, qual seja, até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, ao valor de R\$100,00 (cem reais) cada uma, no montante de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Nesse sentido, serão alterados os dispositivos abaixo:

Art. 16, Parágrafo 3º**Redação atual:**

"Parágrafo 3º - Uma vez subscritas as quotas da 1ª (primeira) emissão e constituído o Fundo, a Administradora poderá efetuar tantas emissões quantas forem necessárias até o limite estabelecido no caput deste Art. 16, desde que previamente aprovadas pela Assembleia Geral, sem a necessidade de alteração do Regulamento e respeitado o exercício do direito de preferência dos quotistas na proporção da quantidade de quotas que possuem na data do início da distribuição de novas quotas. Para tanto, a Administradora informará, por meio de correspondência nos termos do Regulamento, os quotistas do Fundo sobre a oferta de novas quotas, 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 quotistas do Fundo por carta registrada com aviso de recebimento no prazo estabelecido será considerada renúncia ao direito de preferência."

Redação proposta:

"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 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."

Art. 19**Redação atual:**

"Art. 19 - Por proposta da Administradora, com aprovação da Assembleia Geral, poderá o Fundo, encerrado o processo de emissão previsto no Art. 16, realizar novas emissões de quotas, 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."

Redação proposta:

"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."

Art. 25, inciso (iv)

Redação atual:

"Art. 25 - (...)

(...)

(iv) emissão de novas quotas;"

Redação proposta:

"Art. 25 - (...)

(...)

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

- (iii) 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, tendo em vista que tal prazo se aplica exclusivamente às ofertas com esforços restritos. Nesse sentido, propõe-se a alteração do Parágrafo 2º do Art. 16, no seguinte sentido:

Redação atual:

"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, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição/aquisição pelo investidor ou do início de funcionamento do Fundo, o que for maior.

Redação proposta:

"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.

- (iv) Alteração do Regulamento para definir o prazo de integralização de cotas em bens e direitos, quando aplicável. Nesse sentido, propõe-se a inclusão de Parágrafo 5º no Art. 16, com renumeração dos seguintes, com a seguinte alteração:

Redação proposta:

"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"

- (v) Alteração do Regulamento para (a) permitir, nos termos da atual redação da ICVM 472, 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 (b) 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. Assim, propõe-se a alteração dos incisos (v) e (vi) e a inclusão de um novo Parágrafo no Art. 32 do Regulamento no seguinte sentido:

Redação atual:

"Art. 32 - (...)

(...)

(v) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para a negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(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;"

Redação proposta:

"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;

(...)

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 arcados pelos subscritores de novas cotas no âmbito de tais ofertas."

- (vi) 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, nos termos da ICVM 472 e do Art. 3º do Regulamento. Nesse sentido, propõe-se a seguinte alteração:

Redação atual:

"Art. 25 - (...)

(...)

(viii) o valor atribuído pelo laudo de avaliação a bens e direitos a serem utilizados na integralização de cotas do Fundo"

Redação proposta:

"Art. 25 - (...)

(...)

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

* a ser renumerado para (ix)

- (vii) Alteração dos Parágrafos 4º e 13 do Art. 16 do Regulamento para refletir os termos da 1ª emissão de cotas. Nesse sentido, propõe-se as seguintes alterações:

Redação atual:

"Art. 16 - (...)

(...)

Parágrafo 4º - *As quotas de cada emissão serão subscritas e integralizadas à vista (com exceção do previsto no §13 deste Artigo) ou conforme chamadas feitas pela Administradora, em moeda corrente nacional, na forma do Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima, exclusivamente para fins de subscrição de quotas realizadas no mercado primário, correspondente a 10.000 (dez mil) quotas não sendo admitidas quotas fracionárias."*

Redação proposta:

"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."*

Redação atual:

"Art. 16 - (...)

(...)

Parágrafo 13 - *As integralizações das quotas da primeira e demais emissões se darão conforme chamadas de capital feitas pela Administradora, conforme as necessidades de investimentos do Fundo."*

Redação proposta:

"Art. 16 - (...)

(...)

Parágrafo 13* - *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."*

* a ser renumerado para 14 se aprovada a alteração do item (iii)

- (viii) Alteração dos Parágrafos 10, 11 e 12 do Art. 16 do Regulamento, que tratam do registro das cotas para negociação. Nesse sentido, propõe-se as seguintes alterações:

Redação atual:

"Art. 16 - (...)

(...)

Parágrafo 10 - *Após a obtenção de autorização de funcionamento do Fundo junto à CVM, e desde que subscritas e tendo decorrido o*

prazo 90 (noventa) dias do início de funcionamento do Fundo, as quotas deverão ser negociadas em mercado secundário via bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA").

Parágrafo 11 – Independentemente do disposto no parágrafo 10º anterior, o registro do Fundo para negociação secundária de quotas na Bolsa de Valores será feito pela Administradora em data anterior ao início de negociações de quotas da primeira emissão.

Parágrafo 12 - Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as quotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de balcão administrado pela BM&FBovespa e ou mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo certo que as quotas 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. As quotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela CETIP ou pela BM&FBovespa."

Redação proposta:

"**Art. 16** - (...)

(...)

Parágrafo 10* - 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 11* - 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 pela CETIP. O registro do Fundo para negociação secundária será feito pela Administradora em data anterior ao início de negociações de cotas.

Parágrafo 12* - 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.

* a serem renumerados para 11, 12 e 13 se aprovada a alteração descrita no item (iii).

- (ix) Alteração do Parágrafo 3º no Art. 17 do Regulamento, que trata da distribuição de resultados do Fundo. Nesse sentido, propõe-se a seguinte alteração:

Redação atual:

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

(...)

Parágrafo 3º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os quotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no Art. 20 do Regulamento."

Redação proposta:

"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."*

- (x) Alteração do *caput* do Art. 31 do Regulamento, para definir o número máximo de representantes dos cotistas. Nesse sentido, propõe-se a seguinte alteração:

Redação atual:

"Art. 31 - *A Assembleia Geral do Fundo poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo e ou participar do Comitê de Investimentos, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos: (...)*

Redação proposta:

"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"):* (...)"

- (xi) 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, propõe-se que a denominação do Fundo passe a ser "OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII".
- (xii) Inserção no Art. 11 do Regulamento de Parágrafo tratando dos critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos. Propõe-se a seguinte redação:

Redação proposta:

"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.”*

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.

Sem mais para o momento, contamos com vossa presença na data supracitada e desde já nos colocamos à inteira disposição de V.Sas. para os esclarecimentos adicionais eventualmente necessários.

Brasília, 16 de setembro de 2016.

**BRB - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
ADMINISTRADORA**