

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO  
I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ: nº 19.107.604/0001-60  
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 30 de junho de 2018

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 19.107.604/0001-60

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações contábeis  
Em 30 de junho de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Cotistas e Administradores do  
Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)  
São Paulo - SP

### Abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do do Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"). Devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações

### Base para abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis

Conforme indicado na nota explicativa nº04, em 30 de junho de 2018 o Fundo possui investimento de R\$29.082 mil na BRA Holding Investimentos e Participações S.A. que naquela data corresponde a 86,06% do seu patrimônio líquido. As últimas demonstrações contábeis deste investimento disponíveis são de 31 de dezembro de 2017, não tendo ainda sido concluído a auditoria das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Com este cenário, não nos foi possível, nas circunstâncias, concluir sobre a existência de eventuais efeitos que poderiam advir no Fundo, como resultado da conclusão da auditoria das demonstrações contábeis da BRA Holding Investimentos e Participações S.A.

### Responsabilidade da Administração do Fundo sobre as demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente 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.

A responsável pela governança é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.



### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

São Paulo, 06 de maio de 2019.



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



David Elias Fernandes Marinho  
Contador CRC 1 SP 245857/O-3

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
 CNPJ: 19.107.604/0001-60  
 (Administrador pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Balancos patrimoniais  
 Em 30 de junho de 2018 e 2017

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

ATIVO	30/06/2018	%PL	30/06/2017	%PL
CIRCULANTE	<u>33.838</u>	<u>100,13</u>	<u>30.980</u>	<u>100,31</u>
Títulos e valores mobiliários	29.964	88,67	27.106	87,77
Títulos de renda variável	29.082	86,06	24.216	78,41
Ações de Companhias Fechadas	29.082	86,06	24.216	78,41
Cotas de Fundos de Investimentos	882	2,61	2.890	9,36
Cotas de Fundos de renda fixa	882	2,61	2.890	9,36
Devedores diversos	3.874	11,46	3.874	12,54
Devedores diversos	3.874	11,46	3.874	12,54
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>33.838</b>	<b>100,13</b>	<b>30.980</b>	<b>100,32</b>
PASSIVO				
CIRCULANTE	<u>44</u>	<u>0,13</u>	<u>98</u>	<u>0,32</u>
Encargos a Pagar	44	0,13	89	0,29
Taxa de administração	44	0,13	89	0,29
Provisão para pagamentos a efetuar	-	-	9	0,03
Outras despesas administrativas	-	-	9	0,03
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>44</b>	<b>0,13</b>	<b>98</b>	<b>0,32</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>33.794</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>30.882</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>33.838</b>	<b>100,13</b>	<b>30.980</b>	<b>100,32</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
 CNPJ: 19.107.604/0001-60  
 (Administrador pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações do Resultado

Períodos de 01 de maio a 30 de junho de 2018, 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data de transferência do Fundo) e 30 de junho 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro por cotas)

	De 01/05/2018 30/06/2018	De 01/07/2017 a 30/04/2018	30/06/2017
<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</b>			
Outros Ativos Financeiros	660	2.826	3.457
Resultado com ações de companhia fechada	650	2.766	2.111
Resultado com cotas de Fundos	10	60	1.346
Outras receitas	239	0	3
Receitas diversas	239	0	3
Outras receitas/Despesas	(91)	(722)	(643)
Despesas com taxa de administração	(88)	(399)	(374)
Despesas com auditoria e custódia	-	(7)	(59)
Despesas de serviços técnicos	(1)	(201)	(172)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	-	(102)	-
Taxa de fiscalização da CVM	-	-	(12)
Despesas diversas	(2)	(13)	(26)
<b>RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL</b>	<b>808</b>	<b>2.104</b>	<b>2.817</b>
Quantidade de cotas	290.000	290.000	290.000
Lucro (Prejuízo) por cota	10,04		9,71

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 19.107.604/0001-60

(Administrador pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período

Períodos de 01 de maio a 30 de junho de 2018, 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data de transferência do Fundo) e 30 de junho 2017

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

	Cotas integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2017	28.867	2.015	30.882
Lucro (Prejuízo) do período	-	2.104	2.104
Saldos em 30 de abril de 2018	28.867	4.119	32.986
Lucro (Prejuízo) do período	-	808	808
Saldos em 30 de junho de 2018	28.867	4.927	33.794

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
 CNPJ: 19.107.604/0001-60  
 (Administrador pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações do fluxo de caixa - método direto

Períodos de 01 de maio a 30 de junho de 2018, 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data de transferência do Fundo) e 30 de junho 2017

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

	De 01/05/2018 a 30/06/2018	De 01/07/2017 a 30/04/2018	30/06/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento pela compra de TVM	(239)	(1.450)	(150)
Recebimento pela venda de TVM	50	2.266	12.643
Pagamento pela compra de ações	-	-	(8.000)
Transferência judicial	-	-	(3.874)
Recebimento de outras rendas	239	-	-
Pagamento de Taxa de Administração	(49)	(223)	(261)
Pagamento de Taxa de Gestão	-	(35)	(47)
Pagamento de Taxa de consultoria	(12)	(100)	(104)
Pagamento de Auditoria	-	(11)	(3)
Pagamento de Custódias de terceiros	-	(140)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	-	(191)	(12)
Pagamento de Outros Serviços	(2)	(81)	(171)
Pagamento de Outras Despesas	(1)	(21)	(36)
Caixa Líquido das atividades operacionais	(14)	14	(15)
Variação Líquida de caixa e equivalentes de caixa	(14)	14	(15)
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	14	-	15
Caixa e equivalente de caixa no final do período	-	14	-
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(14)	14	(15)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

### 1. Contexto operacional

O Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("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 539, de 14 de novembro de 2013, podendo participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como outros fundos de investimento.

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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

### **2. Base para preparação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

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. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 06 de maio de 2019.

### **3. Descrição das principais práticas contábeis**

#### **3.1. Disponibilidades**

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

#### **3.2. Títulos e Valores mobiliários**

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

### i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

### ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;

- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativos e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

### 3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

### 3.4. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios

### 3.5. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

## 4. Títulos e valores mobiliários

	<u>30/06/2018</u>	<u>30/06/2017</u>
Ativo realizável		
Cotas de fundos de investimentos	882	2.890
Ações de Companhias fechadas	29.082	24.216
BRA Holding Investimentos e Participações S.A. (a)	29.082	24.216
Total de Títulos e valores mobiliários	<u>29.964</u>	<u>27.106</u>

(a) As ações foram contabilizadas inicialmente pelo custo de aquisição e serão avaliadas com base no método de equivalência patrimonial. A BRA Holding Investimentos e Participações S.A. ("BRA"), foi constituída em março de 2016, está localizada na cidade de Londrina/PR e têm como atividade operacional a participação em outras sociedades não financeiras, anônimas ou limitadas, mediante investimento, seja como sócia ou como acionista, cujo objeto seja incorporação, desenvolvimento, planejamento e/ou construção de empreendimentos imobiliários, possui os seguintes investimentos em andamento.

Investimentos em Sociedades em Conta e Participação – ("SCP's")

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

SCP Parque Residencial Sol e Mar Empreendimentos Ltda. (i)

SCP Edifício Santa Rosalia SPE Ltda. (ii)

SCP - Condomínio UP Club - SPE Ltda. (iii)

SCP Condomínio Residencial General Osorio (iv)

- (i) A BRA, de acordo com Contrato de constituição da SCP Parque Residencial Sol e Mar Empreendimentos Ltda., correspondente a empreendimento localizado na cidade de Florianópolis-SC, possui expectativa de rentabilidade deste investimento limitada ao retorno do principal através do resgate de cotas, acrescido da variação do IPCA pelo período do investimento e juros pré-fixados de 15% a.a.;
- (ii) A BRA, de acordo com Contrato de constituição da SCP Edifício Santa Rosalia SPE Ltda., correspondente a empreendimento localizado na cidade de Sorocaba-SP, possui expectativa de rentabilidade deste investimento limitada ao retorno do principal através do resgate de cotas, acrescido da variação do IPCA pelo período do investimento e juros pré-fixados de 12% a.a.;
- (iii) A BRA, de acordo com Contrato de constituição da SCP - Condomínio UP Club - SPE Ltda., correspondente a empreendimento localizado na cidade de Votorantim-SP, possui expectativa de rentabilidade deste investimento limitada ao retorno do principal através do resgate de cotas, acrescido da variação do IPCA pelo período do investimento e juros pré-fixados de 15% a.a.; e
- (iv) A BRA, de acordo com Contrato de constituição da SCP Condomínio Residencial General Osorio, correspondente a empreendimento localizado na cidade de Bagé-RS, possui expectativa de rentabilidade deste investimento limitada ao retorno do principal através do resgate de cotas, acrescido da variação do IPCA pelo período do investimento e juros pré-fixados de 15% a.a.

Os valores dos investimentos nas SCP's estão registrados a valor justo na BRA com base em laudos de avaliações elaborados pela empresa LP Engineering Ltda.

### Movimentação investimentos em Ações de Companhias fechadas

Saldo Inicial 30/06/2017	Aporte de Capital	Apropriação de rendimentos	Saldo Final 30/06/2018
24.216	1.450	3.416	29.082

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

### 5. 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:

#### 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 Art. 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.

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

### 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 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

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

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.

### VIII. 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.

#### 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



## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

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 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

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

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.

### 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.

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

### 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 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

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

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.

### **6. Emissões e resgate de Cotas**

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

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

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:

### **7. 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

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

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

para fins do disposto neste Regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2018 o Fundo não distribuiu rendimentos aos cotistas.

### **8. Taxa de administração do Fundo**

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 1,60% a.a. para o PL de até R\$50.000; 1,40% a.a. para a parcela do PL que exceder a R\$50.000 até R\$100.000 e 1,20% a.a. para o valor do PL que exceder a R\$100.000;

b) Será observado o valor mínimo mensal de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), 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 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima, e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

d) A Administradora, conforme o caso terá o direito de receber a taxa de administração descrita acima, durante todo o período em que exercer suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo.

A taxa de administração será dividida entre a Administradora, o custodiante 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\$ 487 (R\$ 374 em 30/06/2017) a título de despesa de taxa de administração.

### **9. Patrimônio Líquido**

Em 30 de junho de 2018 o patrimônio líquido está representado por 290.000,000 cotas com valor patrimonial de R\$ 116,532343.

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

### 10. Demandas judiciais

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.

### 11. Legislação tributária

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

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

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.

Cumprе 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

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



## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

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.

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

## Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

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.

### 12. Evolução do Valor da Cota e da Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no período estão apresentadas da seguinte forma em 30 de junho de 2018:

Data	Valor da Cota	Patrimônio Líquido Médio	Rentabilidade em % Fundo	
			Mensal	Acumulada
30/04/18	113,744364	33.083.461		
31/05/18	115,465638	33.449.155	1,51%	1,51%
30/06/18	116,532343	33.266.308	0,92%	2,45%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

### 13. Transações com partes relacionadas

Em 30 de junho de 2018, o Fundo não possuía transações com partes relacionadas, do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8, o Fundo havia um saldo a pagar no montante de R\$ 44 (R\$ 89 em 30/06/2017).

Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período 01 de maio a 30 de junho de 2018, período de 01 de julho de 2017 a 30 de abril de 2018 (data da transferência de Administração) e exercício findo em 2017

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

**14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço;

**15. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes após o encerramento do exercício findo em 30 de junho de 2018.

Planner Corretora de Valores S.A.  
Administrador

Reinaldo Dantas  
Contador CT-CRC 1SP110330/O-6