

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 -2019

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 2019

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

Opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis

Examinamos 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 2019 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 políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos descritos no parágrafo abaixo, intitulado como "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 30 de junho de 2019 e o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis

Conforme indicado na nota explicativa nº 4, em 30 de junho de 2019 o Fundo possui investimento de R\$32.566 mil na BRA Holding Investimentos e Participações S.A. que naquela data correspondia a 88,14% do seu patrimônio líquido. As últimas demonstrações contábeis deste investimento disponíveis são de 31 de dezembro de 2018, , conseqüentemente não foi possível, nas circunstâncias, concluir sobre a existência de eventuais efeitos nas demonstrações contábeis do fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2019.

Conforme comentado na nota explicativa nº 4, em 30 de junho de 2019 o Fundo reconheceu como resultado de equivalência patrimonial o montante de R\$3.484 mil sobre sua participação societária junto a BRA Holding Investimentos e Participações S.A. Nossos exames apuraram o montante de R\$5.603 mil e o Fundo reconheceu como resultado de equivalência patrimonial o montante de R\$650 mil que se refere a dividendos recebidos no exercício, ao invés de reduzir o valor do investimento. Conseqüentemente o resultado do exercício e o patrimônio líquido no exercício findo em 30 de junho de 2019, está a menor no montante de R\$2.119 mil.

Ênfase

Investimento na BRA Holding Investimentos e Participações S.A.

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 4, que descreve o fato de o Fundo deter investimento na BRA Holding Investimentos e Participações S.A. registrado pelo método de equivalência patrimonial. Na mensuração do valor justo dos investimentos nas SPEs foram consideradas premissas, as quais, caso não se materializem, o valor registrado neste investimento poderá ser diferente daquele estimado em 30 de junho de 2019. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria foram descritos na seção “Base para opinião com ressalva”, por esse motivo não estão sendo apresentados em nosso relatório.

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

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 Administração 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.

São Paulo, 7 de outubro de 2019.



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

Waldemar Namura Junior
Contador CRC 1 SP 154938/O-0

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 19.107.604/0001-60

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

Balanços Patrimoniais

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

ATIVO	30/06/2019	%PL	30/06/2018	%PL
CIRCULANTE	37.012	100,17	33.838	100,13
Instrumentos financeiros				
Cotas de Fundos de Investimento	485	1,31	882	2,61
Cotas de Fundos de Renda Fixa	485	1,31	882	2,61
Títulos de renda variável	32.566	88,14	29.082	86,06
Ações de Companhias Fechadas	32.566	88,14	29.082	86,06
Devedores diversos	3.961	10,72	3.874	11,46
Devedores diversos	3.961	10,72	3.874	11,46
TOTAL DO ATIVO	37.012	100	33.838	100
PASSIVO				
CIRCULANTE	64	0,17	44	0,13
Encargos a Pagar	64	0,17	44	0,13
Taxa de administração	64	0,17	44	0,13
TOTAL DO PASSIVO	64	0,17	44	0,13
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	36.948	100,00	33.794	100,00
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	37.012	100,17	33.838	100,13

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

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

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 19.107.604/0001-60

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

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018

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

	30/06/2019	30/06/2018
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Outros Ativos Financeiros	4.174	3.486
Resultado com cotas de fundos	40	70
Resultado com ações de companhia fechada	3.484	3.416
Receita com dividendos	650	-
Outras receitas	-	239
Receitas diversas	-	239
Outras receitas/Despesas	(620)	(813)
Despesas com taxa de administração	(557)	(487)
Despesas com auditoria e custódia	(10)	(7)
Despesas de serviços técnicos	(31)	(104)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(14)	(12)
Taxa de fiscalização da CVM	(8)	(175)
Despesas diversas	-	(28)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	3.554	2.912
Quantidade de cotas	290.000	290.000
RESULTADO POR COTA - R\$	12,26	10,04

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

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

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 19.107.604/0001-60

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2019

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

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Lucros/Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 30 de junho de 2017	28.867	2.015	30.882
Resultado do exercício	-	2.912	2.912
Saldos em 30 de junho de 2018	28.867	4.927	33.794
Distribuição de resultado no exercício	-	(400)	(400)
Resultado do exercício	-	3.554	3.554
Saldos em 30 de junho de 2019	28.867	8.081	36.948

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

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

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 19.107.604/0001-60

Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Demonstrações do fluxo de caixa

Exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018

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

	30/06/19	30/06/18
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento pela compra de TVM	-	(1.689)
Recebimento pela venda de TVM	-	2.316
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez		
líquido de imposto de renda	40	-
Recebimento de outras rendas	650	239
Pagamento de Taxa de Administração	(537)	(272)
Pagamento de Taxa de Gestão	-	(35)
Pagamento de Taxa de consultoria	(9)	(112)
Pagamento de Auditoria	-	(11)
Pagamento de Custódias de terceiros	(10)	(140)
Pagamento de Taxa da CVM	(45)	(191)
Pagamento de Outros Serviços	-	(83)
Pagamento de Outras Despesas	-	(22)
Caixa líquido das atividades operacionais	3	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(400)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(400)	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(397)	-
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	882	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	485	-
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(397)	-

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

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

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(Valores expressos em Milhares de reais exceto quando for 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 - Empreendimentos e Participações Ltda., 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 Administração 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.

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.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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.

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 7 de outubro de 2019.

3. 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. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

. Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado deduzido de provisão para perdas ao valor de recuperação, quando aplicável, sendo a receita reconhecida com base nas taxas de rendimento previstas nos instrumentos contratuais.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: cotas de Fundos de investimento, que compõem a carteira deste Fundo, são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados, reconhecendo-se no resultado a variação verificada. No exercício findo em 30 de junho de 2018 o Fundo considerou as cotas de fundos de renda fixa como títulos e valores mobiliários e no exercício findo em 30 de junho de 2019 a prática contábil foi alterada, considerando-as como caixa e equivalentes de caixa.

. Ativos financeiros de natureza imobiliária: títulos que representam dívida para o emissor que rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros para negociação

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que eventualmente seriam 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 instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas 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 risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

c) Passivos financeiros ao custo amortizado

Passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

d) Títulos de renda variável

As ações de companhias fechadas, são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas considerando que todos os investimentos têm natureza de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.

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.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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.

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. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

3.6. Resultado por cota

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

3.7. Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado."

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

4. instrumentos financeiros

	30/06/2019	30/06/2018
Ativo realizável		
Cotas de fundos de investimentos	485	882
Ações de Companhias fechadas	32.566	29.082
BRA Holding Investimentos e Participações S.A. (a)	32.566	29.082
Total de Títulos e valores mobiliários	33.051	29.964

As ações foram contabilizadas inicialmente pelo custo de aquisição e serão avaliadas com base no método da 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 tem 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.

Investimento em Sociedades em Conta de Participação - ("SCP's")

SCP Parque Residencial Sol e Mar Empreendimentos Ltda. (i) - 61,72% de Participação

SCP Edifício Santa Rosalia SPE Ltda. (ii) - 95,00% de Participação

SCP - Condomínio UP Club - SPE Ltda. (iii) - 95,00% de Participação

SCP Condomínio Residencial General Osorio (iv) - 95,00% de Participação

- (i) A BRA, de acordo com contrato de constituição do SCP Parque Residencial Sol 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-fixado 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

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

(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 dos investimentos em ações de companhias fechadas

<u>Saldo Inicial 30/06/2018</u>	<u>Apropriação de rendimentos</u>	<u>Saldo Final 30/06/2019</u>
29.082	3.484	32.566

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 Administração 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 referentes à Emissão, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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 Administração, 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 Cotas 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% 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 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

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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 Administração, 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.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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 Administração, 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 Administração 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.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administração 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.

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.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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 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.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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 interfere 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 cotistas.

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 (cada uma, no montante de até R\$200.000. Os valores de cada emissão são estipulados pela Administração, nos termos do Regulamento.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

A primeira emissão de cotas teve o montante de R\$29.000, divididos em 290.000 cotas, no valor de R\$100,00 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2019 e 2018 não houve resgate ou aplicação de cotas.

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

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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 no Regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2019 o Fundo distribuiu o montante de R\$400. Não houve distribuição de resultado no exercício anterior.

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, 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 acima, e será paga diretamente pelo Fundo à Administração e demais prestadores de serviços para o Fundo, até o 5º dia útil do mês subsequente.

d) A Administração, 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 Administração, 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\$557 (R\$487 em 2018) a título de despesa de taxa de administração.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

9. Patrimônio Líquido

Em 30 de junho de 2019 o patrimônio líquido está representado por 290.000,000 cotas com valor patrimonial de R\$127,408315 (R\$116,532343 em 2018).

10. Demandas judiciais

O Fundo é parte envolvida no processo nº 0717912-33.2019.8.07.0001, cujo objeto e natureza e uma 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 Fundo de Aposentadoria e Pensões dos Servidores do Município de Estância Velha. Valores envolvidos (valor da causa e valor estimado de perda): Ambos no valor de R\$4.000. Em 30 de junho de 2019 há depósito judicial no montante de R\$3.874 (R\$3.874 em 2018) referente a esse processo.

A administração amparada pelo seus assessores jurídicos classificam o processo com probabilidade de perda possível, levando em consideração a atual situação do processo, e os elementos de provas produzidos até o presente momento.

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.

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.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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 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.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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 cotas 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 cotas e o ganho de capital da alienação das cotas 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.

OURO PRETO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2019 e 2018

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

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 cotas 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 Administração controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese à obrigação da Administração 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 2019:

Data	Valor da Cota	Patrimônio Líquido Médio	Rentabilidade em % Fundo	
			Mensal	Acumulada
30/06/18	116,532343	33.794		
31/07/18	118,502992	34.366	1,69%	1,69%
31/08/18	119,574995	34.677	0,90%	2,61%
30/09/18	120,092530	34.827	0,43%	3,06%
31/10/18	121,300841	35.177	1,01%	4,09%
30/11/18	122,335013	35.4777	0,85%	4,98%
31/12/18	122,673532	35.5757	0,28%	5,27%
31/01/19	123,514246	35.819	0,69%	5,99%
28/02/19	124,684130	36.158	0,95%	7,00%
31/03/19	125,619665	36.4298	0,75%	7,80%
30/04/19	125,590448	36.421	-0,02%	7,77%
31/05/19	126,772461	36.764	0,94%	8,79%
30/06/19	127,408315	36.948	0,50%	9,33%

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

13. Transações com partes relacionadas

Em 30 de junho de 2019, o Fundo não possuía transações com partes relacionadas, além do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8. Em 30 de junho de 2018 havia um saldo a pagar no montante de R\$64 (R\$44 em 2018), registrado no passivo 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

Em 30 de junho de 2019 e 2018

(Valores expressos em Milhares de reais exceto quando for 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 contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço;

15. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício social findo em 30 de junho de 2019.

16. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após o encerramento do exercício findo em 30 de junho de 2019.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administrador

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