



BNY MELLON

**REGULAMENTO
OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 01.235.622/0001-61**

Capítulo I
Do Fundo

Artigo 1º

O OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante designado Fundo, inscrito no CNPJ sob o nº 01.235.622/0001-61, é constituído sob a forma de condomínio fechado, sem personalidade jurídica, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente instrumento pela Lei nº 8.668/1993 e pela Instrução nº 472/08 ("ICVM 472") da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), bem como, pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de condôminos, pessoas físicas e/ou jurídicas.

Capítulo II
Do Público-Alvo

Artigo 2º

As cotas do FUNDO são direcionadas exclusivamente para investidores qualificados, conforme definição constante da regulamentação expedida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Parágrafo Primeiro

Em razão do público alvo, o FUNDO fica dispensado da apresentação do prospecto, bem como, publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

Parágrafo Segundo

Por ser o FUNDO destinado exclusivamente a investidores qualificados, é dispensada a elaboração do prospecto e publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição.

Capítulo III
Da Política de Investimento

Artigo 3º

A política de investimentos do Fundo consistirá na aplicação de recursos em bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers, ou ainda, em direitos a eles relativos, que tenham condições de rentabilizar o investimento feito pelo condômino, seja pelo pagamento de remuneração advinda da exploração de tais bens e direitos, em conformidade com a legislação em vigor, seja pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos bens e direitos ou da sua negociação no mercado.

Parágrafo Primeiro

A política de comercialização dos empreendimentos do Fundo consistirá na alienação, locação, arrendamento ou usufruto oneroso dos bens integrantes de sua carteira.

Parágrafo Segundo

A alienação dos bens integrantes da carteira do Fundo poderá se dar à vista ou a prazo.



BNY MELLON

Parágrafo Terceiro

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em bens imóveis será investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados; (ii) cotas de fundos de investimentos da classe referenciado, renda fixa e curto prazo; e (iii) outras modalidades de investimento permitidas pela legislação em vigor, à escolha do Administrador, observado o disposto no artigo 45 da ICVM 472.

Parágrafo Quarto

É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Quinto:

O FUNDO está autorizado a aplicar em cotas de fundos de investimento administrados pela ADMINISTRADORA ou empresas a elas ligadas.

Capítulo IV Da Administração

Artigo 4º

O Fundo é administrado pelo BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, n.º 231, 11º andar e 4º, 13º e 17º andares (partes), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.201.501/0001-61, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4.620, de 19 de dezembro de 1997, doravante designado Administrador.

Parágrafo Primeiro

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de quotas serão prestados pelo próprio administrador, ou por terceiros devidamente habilitados para prestação de tais serviços por ele contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Segundo

A distribuição das cotas do Fundo é realizada pela OPPORTUNITY DTVM LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, n.º 231, 28º andar – Parte, inscrita no CNPJ sob o nº 01.582.158/0001.80, na qualidade de Distribuidor Líder, bem como por outros agentes autônomos ou agentes distribuidores por este indicados. As novas emissões de cotas do Fundo serão lideradas pelo distribuidor indicado no respectivo suplemento.

Parágrafo Terceiro

Os serviços de auditoria independente do Fundo serão prestados pela KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Almirante Barroso, nº 52, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.



BNY MELLON

Parágrafo Quarto

O Fundo contará ainda com os serviços de consultoria especializada prestados pela MÉTRICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 29.839.743/0001-31, com sede nesta cidade à Avenida Presidente Wilson, nº 231, 29º andar, sala 2904, Centro, Rio de Janeiro, RJ, doravante denominada “Consultora Especializada” para prestar serviços de consultoria, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo.

Artigo 5º

O Administrador tem amplos e gerais poderes para cumprir a política de investimento do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes da carteira do Fundo, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este regulamento e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo Único

O Administrador do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e diligente costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

Artigo 6º

É vedado ao administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do fundo e utilizando os recursos do fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio fundo;
- VII. vender à prestação as cotas do fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, ou entre o fundo e o empreendedor, ressalvado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;



BNY MELLON

- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 7º

Constituem obrigações do Administrador do Fundo, com o apoio da Consultora Especializada:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser;
 - (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais sobre os imóveis.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
 - (b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais;
 - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - (d) o arquivo de pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do consultor de investimentos; e
 - (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. observar as disposições constantes do regulamento, bem como as deliberações da assembléia geral; e



BNY MELLON

- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Artigo 8º

O Administrador do Fundo poderá, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias publicado nos jornais utilizados para divulgação das informações do Fundo, ou por intermédio de carta qualquer outro meio de comunicação escrita condômino, renunciar à administração do Fundo, devendo, na mesma ocasião, comunicar sua intenção à CVM.

Parágrafo Primeiro

Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, fica o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Geral para eleger o substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, sendo facultado ao representante dos condôminos ou ao cotista que detenha ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral caso o Administrador não o faça no prazo de 10 (dez) dias contados evento da renúncia.

Parágrafo Segundo

O Administrador permanecerá no exercício de suas atividades até serem averbadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, as matrículas referentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessora na propriedade fiduciária destes bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Terceiro

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo Quarto

Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo. instituição liquidada obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Artigo 9º

Sem prejuízo das competências e poderes de representação legal do Fundo atribuídas ao Administrador, compete à Consultora Especializada:

- (a) a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos imobiliários para integrarem a carteira do Fundo;



BNY MELLON

- (b) a administração das locações, arrendamentos e usufrutos onerosos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (c) a administração do direito de superfície, e da comercialização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (d) avaliação das oportunidades de alienação, locação, arrendamento e usufruto dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, apoiando o Administrador no acompanhamento e verificação do cumprimento pelas partes dos termos dos respectivos contratos; e
- (e) representar o Administrador no exercício do direito de voto em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Único

Sem prejuízo da responsabilidade do Administrador pelos atos praticados, a Consultora Especializada se responsabiliza integralmente perante o Administrador e quaisquer terceiros por todas suas ações ou omissões na prestação dos serviços contratados pelo Fundo.

Capítulo V Da Taxa de Administração

Artigo 10º

Os prestadores dos serviços de administração, dentre eles o Administrador e a empresa de consultoria especializada, perceberão, pela prestação de seus serviços de gestão e administração, a remuneração de 0,50% (cinco décimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Único

A remuneração será calculada e paga mensalmente, até o 10º dia útil de cada mês.

Capítulo VI Da Assembleia Geral

Artigo 11

À Assembleia Geral de condôminos compete privativamente deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do regulamento;
- III. destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo;
- VII. a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo Fundo, quando for o caso;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas;
- X. aumento das despesas e encargos do Fundo de que trata o art. 31 abaixo; e
- XI. prorrogação do prazo de duração do Fundo, se for o caso.

Parágrafo Primeiro



BNY MELLON

O regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos condôminos, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos condôminos, através de comunicação escrita remetida a cada um deles.

Artigo 12

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita através de correspondência encaminhada a cada cotista, com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência, da qual constará dia, hora, local e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Parágrafo Segundo

A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo Terceiro

A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador ou por condôminos que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas.

Parágrafo Quarto

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Quinto

Somente podem votar na Assembleia Geral os cotistas do FUNDO inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Sexto

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, V e VIII do artigo 10, bem como, à deliberação para aprovação dos atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador serão tomadas por aprovação de no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo Sétimo

Somente poderão votar nas Assembleias Gerais os condôminos inscritos no Registro de Cotistas ou na conta de depósito, conforme o caso, até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para sua realização nas Assembleias Gerais.

Parágrafo Oitavo

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou telegrama dirigida pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo

máximo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 13

Nas Assembleias Gerais, o condômino poderá se fazer representar por seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos há menos de 1(hum) ano.

Parágrafo Primeiro

Será facultado a qualquer cotista remeter diretamente aos condôminos pedido de procuração ou requerer ao Administrador que anexe tal pedido à convocação feita por carta.

Parágrafo Segundo

O pedido de procuração deverá conter os elementos informativos necessários ao exercício e voto, facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e ser dirigido a todos os cotistas.

Capítulo VII Do Representante dos Cotistas

Artigo 14

A Assembleia Geral dos condôminos poderá a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Artigo 15

Somente poderão exercer as funções de representante de condôminos pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- (i) ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em sociedades à ele ligadas ou coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

não exercer cargo ou função em empresa concorrente do Administrador, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Capítulo VIII Das Cotas

Artigo 16

O patrimônio líquido do Fundo corresponderá à soma do disponível mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades. Os critérios de apuração do valor dos ativos componentes da carteira do Fundo seguirão a legislação aplicável e o disposto nos parágrafo abaixo

Parágrafo Primeiro

Os imóveis, empreendimentos e ativos imobiliários do FUNDO serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para



BNY MELLON

renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os ativos imobiliários cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

- (i) Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, são avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo Mercado Secundário da ANBIMA; e
- (ii) A metodologia de precificação dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos privados, obedece necessariamente à seguinte ordem de prioridade:
 - (a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;
 - (b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado ("PIC").
- (iii) Os demais ativos ou direitos objeto do Fundo que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo Departamento de Precificação do Administrador sempre que aprovados por maioria pelo Comitê de Precificação dele.
- (iv) Quando os dados em questão não forem de qualidade/quantidade mínima para o cálculo do PIC, o valor do título será apurado usando a metodologia de precificação cruzada. Caso não haja dados para a precificação cruzada ou o fluxo de amortização do título não seja pré-definido precificamos o ativo na curva de aquisição.

Parágrafo Segundo: Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelo Comitê de Crédito da Administradora.

Parágrafo Terceiro: As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas pelo Comitê de Crédito com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente

Artigo 17

O Fundo possuía em 31/03/2009, 220.114 (duzentas e vinte mil cento e quatorze) cotas emitidas, totalmente integralizadas, todas sob a forma nominativa e escritural.

Artigo 18

O Fundo, com vistas ao aumento do seu patrimônio, emitiu 300.000 (trezentas mil) novas cotas, no valor de R\$ 1.014.17 (mil e quatorze reais e dezessete centavos) cada, atualizadas pela variação patrimonial mensal,



BNY MELLON

em 05 (cinco) séries de 60 (sessenta) mil cotas, integralizadas em dinheiro ou bens, na forma deste Regulamento. Nessa emissão, foram subscritas 59.680 (cinquenta e nove mil seiscentas e oitenta) cotas na 1ª série, cujo aviso de encerramento foi publicado em 23/01/2009 e 36.000 (trinta e seis mil) cotas da 2ª série, cujo aviso de encerramento foi publicado em 26/01/2009. As demais séries foram canceladas.

Parágrafo Primeiro

A não observância às condições de integralização constantes do boletim de subscrição constituirá o subscritor em mora de pleno direito, nos termos do parágrafo único do art. 13 da Lei nº 8.668/93. O subscritor que incorrer em inadimplemento ou mora ficará sujeito a efetuar a integralização pelo valor acima estabelecido, acrescido de multa de 10% (dez por cento) sobre esse mesmo valor.

Parágrafo Segundo

Em abril de 2010, o Fundo emitiu novamente cotas, sendo essas dotadas das regras e características dispostas no respectivo suplemento I da emissão, em anexo ao presente regulamento ("Anexo I").

Parágrafo Terceiro

Em janeiro de 2012, o Fundo emitiu novamente cotas, sendo essas dotadas das regras e características dispostas no respectivo suplemento II da emissão, em anexo ao presente regulamento ("Anexo II").

Parágrafo Quarto

Em agosto de 2013, o Fundo emitiu novamente cotas, sendo essas dotadas das regras e características dispostas no respectivo suplemento III da emissão, em anexo ao presente regulamento ("Anexo III").

Artigo 19

O Fundo poderá emitir novas e futuras cotas, nas condições que venham a ser aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/08, devendo a referida assembleia aprovar o teor do respectivo suplemento da emissão. A oferta das cotas de uma nova emissão poderá ocorrer de acordo com o disposto nas Instruções CVM nº 400 ou 476, conforme o disposto no respectivo suplemento.

Parágrafo Único

Em ocorrendo o previsto no caput deste artigo:

- I. aos antigos condôminos será assegurado o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na mesma proporção de sua participação no patrimônio do Fundo no momento da deliberação, exceto se de forma diversa for deliberado na assembleia que deliberar a emissão;
- II. o direito de preferência, que poderá ser livremente cedido pelos condôminos a terceiros, condôminos ou não, deverá ser exercido na própria Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão;
- III. será admitida a realização de subscrição parcial da totalidade das novas cotas emitidas bem como o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição;



BNY MELLON

- IV. as novas cotas serão emitidas por preço fixado em Assembleia Geral, considerando-se o seu valor nominal unitário, atualizado pela variação patrimonial mensal, exceto se de forma diversa for deliberado na assembleia que deliberar a emissão;
- V. as cotas serão subscritas, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do registro de distribuição pela CVM, exceto se de forma diversa for deliberado na assembleia que deliberar a emissão;
- VI. A integralização das cotas subscritas ocorrerá no prazo de:
 - (a) 2 (dois) dias quando feita em dinheiro,
 - (b) 10 (dez) dias contados da aprovação pela Consultora Especializada do Laudo de Avaliação caso a integralização seja feita em bens e direitos, nos termos das normas aplicáveis;
- VII. as cotas subscritas poderão ser integralizadas em bens imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, tais como direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição de bens imóveis, observado a respeito o previsto no artigo 11, da Instrução CVM Nº 472/08, bem como a política de investimentos do Fundo.

Artigo 20

No ato da subscrição das cotas, o subscritor assinará a lista ou boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

Artigo 21

Dos cotistas do Fundo não será cobrada qualquer taxa de ingresso para a aquisição e subscrição de cotas do Fundo.

Artigo 22

Por se tratar de um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, é proibido o resgate de cotas do Fundo.

Artigo 23

As cotas do Fundo serão negociadas exclusivamente em mercado de bolsa.

Artigo 24

Um único investidor não poderá subscrever a totalidade das cotas do Fundo.

Parágrafo Único

O empreendedor, construtor, incorporador ou loteador de bens integrantes do patrimônio do Fundo, não poderão deter, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Artigo 25

Em caso de liquidação do Fundo será rateada entre os condôminos o produto da apuração dos haveres do Fundo, tal como venha a ser decidido em Assembleia de condôminos.

Capítulo IX

Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

Artigo 26

O investidor está ciente que os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pela remuneração dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e 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.

Parágrafo Primeiro

As quantias correspondentes à distribuição a que alude este artigo serão pagas, se houver liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo, no prazo máximo de 04 (quatro) anos do encerramento do semestre a que se referir.

Parágrafo Segundo

A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata o "caput" deste artigo, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos bens e direitos imóveis integrantes do Fundo, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem até o mês de competência, conforme artigo 31 deste Regulamento.

Capítulo X
Divulgação de Informações

Artigo 27

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
 - b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de Fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- I. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) a demonstração dos fluxos de caixa do período;
 - b) o relatório do administrador; e
- V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o relatório do administrador; e
 - c) o parecer do auditor independente.
- VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

Artigo 28



BNY MELLON

O administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, de 2003; e
- IV. fatos relevantes.

Artigo 29

O administrador deverá enviar a cada cotista:

- I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral;
- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito, acompanhado do valor do patrimônio do fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- III. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Parágrafo Primeiro

A publicação de informações e documentos referidos nesse capítulo deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores, pelo site <http://www.bnymellon.com.br/sf> e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo Segundo

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas nesse artigo ao mercado de bolsa em que as cotas do Fundo são admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 30

O relatório do Administrador previsto no artigo 27, item IV), alínea (ii) deverá conter, no mínimo:

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte;
- III. informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - (a) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - (c) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em



BNY MELLON

- análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância dos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
 - V. a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
 - VI. o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
 - VI. a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Capítulo XI Dos Encargos do Fundo

Artigo 31

Além da taxa de administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;
- I. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- II. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- III. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- IV. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- V. honorários e despesas relacionadas às atividades de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se houver, bem como despesas relativas às atividades da Consultora Especializada e distribuidores;
- VI. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;
- VII. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral;
- VIII. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- IX. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos Instrução CVM nº 472/08;
- X. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XI. quaisquer despesas com a construção, manutenção ou reforma dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo, mas não se limitado a todo e qualquer



BNY MELLON

material de construção, transporte de material e equipamentos, locação de equipamentos, retirada de entulho, vigilância, custos salariais, benefícios e encargos relacionados à mão-de-obra, transporte, segurança, alimentação de operários, saúde ocupacional e uniformes, despesas de condomínio, água, luz, esgoto dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como outras despesas desde que autorizadas pela Assembleia Geral.

Parágrafo Único

Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas do Fundo não previstas neste Regulamento, não autorizadas pelas normas regulamentares aplicáveis ao Fundo ou não autorizadas pela Assembleia Geral. Eventuais despesas exigidas do administrador, mas que estejam elencadas no caput do artigo 31, serão pagas diretamente pelo Fundo, diretamente ao beneficiário do referido pagamento, observadas as obrigações tributárias relativas a despesa em questão.

Capítulo XII

Dos Fatores de Risco

Artigo 32

O Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

I. Risco de Liquidez:

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um investidor qualificado. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

II. Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor:

O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

III. 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 Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

IV. Riscos de Mercado:



BNY MELLON

Os ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários 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 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 político nacional e internacional.

V. Risco de Crédito:

Consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Em relação aos investimentos do Fundo no mercado imobiliário consiste na possibilidade de inadimplência, por parte dos compradores ou locatários de imóveis do Fundo de suas obrigações contratuais e legais de pagamento ao Fundo.

VI. Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador:

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

VII. Risco de Desapropriação:

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.

VIII. Risco de Patrimônio Negativo:

AS EVENTUAIS PERDAS PATRIMONIAIS DO FUNDO NÃO ESTÃO LIMITADAS AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO, DE FORMA QUE OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO.

IX. Riscos do Setor Imobiliário:

O Fundo está sujeito a riscos relacionados ao setor imobiliário, tais como (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) realização de obras públicas ou privadas que prejudiquem o uso ou acesso a determinados imóveis de propriedade do Fundo; e/ou (vii) contingências ambientais afetando imóveis ou empreendimentos investidos pelo Fundo.

X. Riscos de Despesas Extraordinárias:

O Fundo está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos empreendimentos, imóveis e/ou ativos imobiliários que podem afetar a rentabilidade do Fundo, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.

Capítulo XIII
Da Tributação

Artigo 33

Os rendimentos distribuídos aos cotistas, na forma do artigo 26 e seus parágrafos, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), o qual será recolhido até o último dia útil do mês subsequente ao do encerramento do período de apuração.

Parágrafo Primeiro

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Parágrafo Segundo

O Imposto de que trata o parágrafo primeiro acima poderá ser compensado com o retido na fonte quando da distribuição dos rendimentos a que se refere o “caput” deste artigo.

Artigo 34

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 35

A carteira do Fundo não está sujeita a qualquer tributação, salvo aquela tratada no parágrafo primeiro, acima, e no caso de aplicação de recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, hipótese em que toda a carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 36

Aos cotistas residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CVM nº 2.689, é aplicável tratamento tributário específico atribuível conforme o caso, salvo se residentes nos chamados Paraísos Fiscais que estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil.

Artigo 37

Nos termos do artigo 3º, parágrafo único, inciso III da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência de 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 *(i)* representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem o rendimento de até 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, *(ii)* caso as cotas sejam admitidas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizada e *(iii)* desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.



BNY MELLON

Parágrafo Primeiro

Não há qualquer compromisso do Administrador em adotar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas. Assim, não há nenhuma garantia do Administrador no sentido de manter o Fundo com as características previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima.

Parágrafo Segundo

Nos termos do artigo 29 da Instrução da Secretaria da Receita Federal nº 1.022/10, os ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos na alienação de cotas do Fundo serão apurados da seguinte forma:

- a) Pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou apurado por períodos mensais e pago até o último dia do mês subsequente ao da apuração quando a alienação ocorrer em bolsa;
- b) Pessoa jurídica: por períodos mensais e pago até o último dia do mês subsequente ao da apuração quando a alienação for realizada dentro e fora de bolsa de valores.

Capítulo XII Das Disposições Finais

Artigo 38

Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro para dirimir qualquer controvérsia relativa a este Regulamento.

Artigo 39

O exercício social do Fundo encerrar-se-á ao final do mês de dezembro de cada ano.

Artigo 40

ΘA Consultora Especializada representa o Administrador no exercício de sua política de direito de voto ("Política de Voto") em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto em participações societárias. A Política de Voto orienta as decisões da Consultora Especializada em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Primeiro

A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do Fundo ficará a cargo do Administrador, que poderá delegar direito de voto da Consultora Especializada são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a participação nas respectivas deliberações à terceiro devidamente habilitado, de acordo com as recomendações e orientações deliberadas pelo sua tomada de decisão no melhor interesse dos cotistas em Assembleia Geral, se for o caso, e baseada na política de investimento do Fundo, o procedimento que a Consultora Especializada deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos cotistas do Fundo e requisitos previstos neste.



BNY MELLON

Parágrafo Segundo

A versão integral da Política de Voto do Administrador, que será exercida pela Consultora Especializada nos termos deste Regulamento—, encontra-se disposta no seguinte website: www.bnymellon.com.br/sf.

Parágrafo Terceiro

Os votos proferidos pela Consultora Especializada e o resultado das votações estarão disponíveis para consulta dos cotistas do Fundo no seguinte website: <http://www.metricaweb.com.br/>

**BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

- Regulamento aprovado na Assembleia Geral de Cotista realizada em ~~1907~~ de ~~novembro~~ de ~~2014~~2015

ANEXO I
Suplemento da 3ª Emissão do
OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere a emissão de cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento, do qual este Suplemento da 3ª Emissão é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO E RESTRIÇÕES ADICIONAIS QUANTO AO PÚBLICO-ALVO:

A distribuição de cotas do Fundo, ofertadas publicamente com esforços restritos, automaticamente dispensada de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM 476/2009, será liderada pelo Administrador, em regime de melhores esforços, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços.

Durante o Período de Distribuição, o Distribuidor, na qualidade de intermediário líder da oferta (ou terceiros contratados, devidamente habilitados) acessará investidores que possam vir a subscrever cotas do Fundo, da seguinte forma: Será permitida a procura por até 50 (cinquenta) investidores, que já sejam cotistas do Fundo, para subscrição por ordem de chegada, pelos primeiros subscritores até o número de 20 (vinte). Alcançado este volume de 20 (vinte) investidores, nenhum outro cotista poderá subscrever.

Assim, as cotas ofertadas nesta emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 20 (vinte) investidores já cotistas do Fundo. O valor mínimo de investimento por investidor é R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Os investidores interessados deverão firmar o Boletim de Subscrição.

2. QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS NESTA EMISSÃO:

No mínimo, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), e no máximo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), cujo preço de emissão é de R\$ 1.766,05 (Mil e setecentos e sessenta e seis reais e cinco centavos) por cota. O referido valor foi apurado, conforme laudo de avaliação dos ativos do fundo – pelo critério econômico – e aprovado pelos cotistas na Assembléia Geral que deliberou a presente

emissão. O preço de integralização será o mesmo preço de emissão na data da 1ª integralização de cotas da presente emissão. No caso de integralizações em datas posteriores à da 1ª integralização de cotas da presente emissão, o preço de integralização será sendo atualizado o maior valor entre: i) o valor da cota do FUNDO divulgado no dia anterior à integralização; ou ii) o preço de emissão atualizado pela Taxa Selic até o fechamento do dia útil anterior à data de integralização, no caso das integralizações subsequentes.

3. PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO

O número máximo de cotas poderá ser atingido no prazo de 6 (seis) meses, contados da data de registro de funcionamento do Fundo pela CVM, prorrogáveis sucessivamente por iguais períodos.

Uma vez atingido o número mínimo de cotas acima indicado, o Administrador poderá, a qualquer tempo, decidir por cancelar o saldo de cotas não subscritas sem necessidade de aprovação em Assembléia Geral de Quotistas.

4. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

A integralização das cotas subscritas ocorrerá no prazo de:

- (a) 2 (dois) dias quando feita em dinheiro,
- (b) 10 (dez) dias contados da aceitação pelo Administrador do Laudo de Avaliação caso a integralização seja feita em bens e direitos, nos termos das normas aplicáveis.

5. CONDIÇÕES PARA A MODIFICAÇÃO DA PRESENTE OFERTA

Os investidores que já tiverem aderido à oferta de cotas do Fundo, mediante a assinatura do respectivo compromisso de investimento e/ou boletim de subscrição, poderão, em conjunto com os demais quotistas do Fundo, caso existentes, por meio de Assembléia Geral de Cotistas, proceder alterações no Regulamento do Fundo, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento.

As alterações deverão ser comunicadas a todos os quotistas ingressantes na respectiva oferta para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento, através de correspondência protocolada na sede do Administrador, o interesse em manter a aceitação da oferta, presumida a intenção de sua manutenção na hipótese de silêncio.



BNY MELLON

Na hipótese de o investidor manifestar a intenção de revogar sua aceitação à presente oferta, por não concordar com as modificações realizadas, este terá direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às cotas subscritas, acrescidos da respectiva valorização das cotas desde a data de subscrição até a data da efetiva restituição.

6. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

A presente emissão não incorrerá em custos adicionais para o Fundo.

7. DATA DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO

23 de abril de 2010.

ANEXO II
Suplemento da 4ª Emissão do
OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere a emissão de cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento, do qual este Suplemento da 4ª Emissão é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO E RESTRIÇÕES ADICIONAIS QUANTO AO PÚBLICO-ALVO:

A distribuição de cotas do Fundo, ofertadas publicamente com esforços restritos, automaticamente dispensada de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM 476/2009, será liderada pelo Administrador, em regime de melhores esforços, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços.

Durante o Período de Distribuição, o Distribuidor, na qualidade de intermediário líder da oferta (ou terceiros contratados, devidamente habilitados) acessará investidores que possam vir a subscrever cotas do Fundo, da seguinte forma: Será permitida a subscrição por ordem de chegada, pelos primeiros 20 (vinte) subscritores, dispensada a observância da proporcionalidade entre os cotistas. Alcançado o número de 20 subscritores ou o valor total da presente Emissão, será esta encerrada.

Considerando a quantidade total de cotistas do Fundo nesta data, restrito a 50 cotistas, as cotas ofertadas nesta emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 20 (vinte) investidores já cotistas do Fundo. O valor mínimo de investimento por investidor é R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Os investidores interessados deverão firmar o Boletim de Subscrição.

2. QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS NESTA EMISSÃO:



BNY MELLON

No mínimo, R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), e no máximo, R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), cujo preço de emissão é de R\$ 2.950,00 (dois mil novecentos e cinquenta reais) por cota. O referido valor reflete o preço médio das negociações das cotas do Fundo realizadas em Bolsa nos últimos 60 (sessenta) dias. Este preço será utilizado para a primeira integralização. O preço de integralização será igual ao valor da última cota disponível na data de cada integralização, observado o mínimo de R\$ 2.950,00 (dois mil novecentos e cinquenta reais). Este preço será utilizado para todas as integralizações posteriores.

3. PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO

O número máximo de cotas poderá ser atingido no prazo de 6 (seis) meses, contados da data de registro de funcionamento do Fundo pela CVM, prorrogáveis sucessivamente por iguais períodos.

Uma vez atingido o número mínimo de cotas acima indicado, o Administrador poderá, a qualquer tempo, decidir por cancelar o saldo de cotas não subscritas sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Quotistas.

4. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

A integralização das cotas subscritas ocorrerá no prazo de:

- (a) 2 (dois) dias quando feita em dinheiro,
- (b) 10 (dez) dias contados da aceitação pelo Administrador do Laudo de Avaliação caso a integralização seja feita em bens e direitos, nos termos das normas aplicáveis.

5. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

A presente emissão não incorrerá em custos adicionais para o Fundo.

6. DATA DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO

25 de janeiro de 2012.



BNY MELLON

ANEXO III

Suplemento da Emissão de Cotas aprovada em Assembleia em 01.08.2013 OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Valor Total da Emissão: Até R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais).

Valor Mínimo da Emissão: R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

Preço de Emissão: R\$ 3.673,02 (três mil seiscentos e setenta e três reais e dois centavos). O referido valor foi apurado com base no valor patrimonial ajustado em relação a alguns ativos cuja precificação ainda não estavam refletidos na última cota divulgada, conforme relatório apresentado pela Consultora Imobiliária do Fundo, Anexo III à presente, que foi aprovado pelos cotistas neste ato. Este preço será utilizado para a primeira integralização.

Preço de Integralização: O preço de integralização será igual ao valor da última cota disponível na data de cada integralização, observado o mínimo de R\$ 3.673,02 (três mil seiscentos e setenta e três reais e dois centavos) para integralizações que ocorrerem até 15 de dezembro de 2013, conforme relatório apresentado pela Consultora Imobiliária do Fundo, Anexo III à presente. Após esta data, o preço utilizado para todas as integralizações posteriores será igual ao valor da última cota disponível na data de cada integralização.

Valor Mínimo de Investimento por Investidor: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Público Alvo da Emissão: Restrito a até 20 (vinte) investidores que já sejam cotistas do Fundo.

Forma de Distribuição: Será permitida a subscrição por ordem de chegada, pelos primeiros 20 (vinte) subscritores, dispensada a observância da proporcionalidade entre os cotistas. Alcançado o número de 20 subscritores ou o valor total da presente Emissão, será esta encerrada.

Forma de Integralização: A integralização das cotas subscritas ocorrerá no prazo de:

- (a) 2 (dois) dias quando feita em dinheiro,
- (b) 10 (dez) dias contados da aceitação pelo Administrador do Laudo de Avaliação caso a integralização seja feita em bens e direitos, nos termos das normas aplicáveis;

Custos da Distribuição: Não incorrerá em qualquer custo adicional para o Fundo.

Data de início de Distribuição: 1º de agosto de 2013.

Prazo de Distribuição: 6 (seis) meses, renováveis por iguais períodos, podendo o Distribuidor, a seu exclusivo critério e atingido o valor mínimo da emissão, cancelar o saldo de cotas que sobejar.

Público Alvo: Cotistas do Fundo na data da assembleia que deliberou a emissão.



BNY MELLON

Direito de Preferência: Não haverá direito de preferência na presente emissão, conforme facultado pelo artigo 19, Parágrafo Único, I, do Regulamento.