



BNY MELLON

Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário

FATORES DE RISCO DO FUNDO

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

a) 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.

b) 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.

c) Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos, Tributários e Regulatórios:

O FUNDO está sujeito aos efeitos da política tributária ou econômica praticada pelo poder público brasileiro 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, tributária ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação, aumentar a arrecadação do Estado ou implementar as políticas tributária, 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 regulatórias ou 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, redução de despesas do governo ou influenciar as políticas tributária ou fiscal vigentes poderão impactar os investimentos 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 a rentabilidade do FUNDO.

A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do FUNDO. Destaca-se, em especial, o risco de modificação da legislação tributária atual aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, de modo a impactar o enquadramento tributário do FUNDO ou seus investimentos. Apesar das regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei Federal nº 9.779, de 19



BNY MELLON

de janeiro de 1999, conforme alterada, existe o risco desta lei ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial ou mudança na política tributária adotada pelo presidente em exercício.

d) Riscos de Mercado:

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.

e) 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.

f) 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 amortizações, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do FUNDO e o valor de suas cotas.

g) Risco de Desapropriação:

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do FUNDO poderão ser desapropriados 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.

h) 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.

i) 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



BNY MELLON

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 não conclusão ou 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.

Risco de Alterações nas Leis de Zoneamento:

As leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações promovidas pelo Poder Legislativo Municipal. Caso sejam alteradas as normas de zoneamento em que um empreendimento do FUNDO esteja situado, em desenvolvimento ou possa vir a ser desenvolvido, o FUNDO poderá ser obrigado a adequar o desenvolvimento de tal projeto às novas regras. Com isso, os rendimentos estimados poderão não ser obtidos ou ser comprometidos;

j) Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor:

O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do FUNDO podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento, desempenho comercial deficiente de outros bens imóveis ou empreendimentos integrantes da seu carteira e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade dos preços dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupções, mudanças e/ou atrasos 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.

k) Riscos Ambientais:

Ainda que os bens imóveis, empreendimentos e projetos imobiliários que compoam ou venham a compor a carteira do FUNDO se situem preponderantemente em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis investidos pelo FUNDO situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Questões ambientais podem ainda atrasar o cronograma esperado para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO.

l) Riscos Relativos às Operações de Aquisição de bens Imóveis:

Os bens imóveis que compõem ou irão compor a carteira do FUNDO, após a aquisição e enquanto os instrumentos definitivos de compra e venda ou cessão de direitos reais sobre imóveis não tiverem sido registrados em nome do Administrador, na qualidade de representante legal e proprietário fiduciário dos ativos integrantes da carteira do FUNDO,



BNY MELLON

podem ser onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso tais antigos proprietários não possuam ou apresentem outros bens capazes de garantir o pagamento de suas respectivas dívidas, prejudicando a transmissão da propriedade de bens imóveis para o FUNDO, representado por seu Administrador.

m) Risco de Regularidade dos Imóveis:

O FUNDO pode adquirir bens imóveis, investir ou desenvolver projetos, incorporações ou empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos bens imóveis, projetos, incorporações ou empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados, vendidos, arrendados ou locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de vendê-los, arrendá-los ou alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao FUNDO.

n) Riscos dos Contratos de Locação ou Arrendamento e Risco de Vacância:

Tendo em vista que o FUNDO tem como parte de sua política de investimentos a compra, venda, locação, arrendamento, incorporação, construção, desenvolvimento e/ou exploração comercial de bens imóveis, a rentabilidade do FUNDO poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer espaço de sua propriedade disponível para locação, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, os resultados do FUNDO também podem ser negativamente afetados por qualquer rescisão ou revisão significativa nas condições de qualquer contrato de locação ou arrendamento de bens imóveis integrantes da carteira do FUNDO.

o) Risco de Desligamento da Carteira:

A conclusão das obras, bem como o término de determinado empreendimento ou incorporação imobiliária investida pelo FUNDO com a respectiva obtenção do habite-se e transferência de unidades imobiliárias construídas, da totalidade dos imóveis ou cessão dos direitos reais sobre imóveis para os compradores ou promitentes compradores dos imóveis ou, conforme o caso, cessionários de direitos reais sobre imóveis se dá após a quitação do saldo final do comprador ou obtenção de financiamento imobiliário ou ainda assinatura de contrato de alienação fiduciária com o desenvolvedor para futura securitização. Existe o risco de algum comprador ou cessionário não obter acesso ao financiamento imobiliário ou não haver condições propícias para se executar operações de securitizações da carteira de seus próprios clientes. Neste caso o FUNDO poderá sofrer atraso no recebimento do fluxo financeiro conforme projetado, reduzindo os retornos inicialmente previstos para determinado investimento.

p) Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis:

As estimativas de gastos com manutenção dos bens imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes da carteira do FUNDO geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Contudo, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade dos materiais utilizados, necessidades de benfeitorias, acréscimos e pertenças edificadas nos referidos bens imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescente. O FUNDO está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos



BNY MELLON

empreendimentos, bens imóveis, projetos e/ou ativos imobiliários integrantes da carteira do FUNDO que podem afetar negativamente sua rentabilidade, 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.

q) Riscos decorrentes de Vícios Ocultos e Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis:

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria e diligências legais dos bens imóveis que compõem a carteira do FUNDO poderão impactar negativamente os resultados operacionais e rentabilidade do FUNDO. Na praxe do mercado imobiliário, os imóveis adquiridos com o objetivo de investimento, locação ou exploração comercial, são objeto de processos de auditoria e diligências legais realizadas com base em documentos e informações relacionados aos imóveis apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis ou disponibilizadas em registros públicos. Não obstante, eventuais vícios ocultos, ônus, gravames, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio de processos de auditoria e diligências legais podem impactar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

r) Risco na gestão financeira, contábil e/ou imobiliária de empreendimento investido pelo FUNDO:

A gestão financeira, contábil e imobiliária de qualquer empreendimento ou bem imóvel investido pelo FUNDO poderá ficar a cargo de construtor, incorporador ou empreendedor envolvido na estruturação de determinado projeto. Este construtor, incorporador ou empreendedor poderá, a despeito dos esforços do FUNDO e/ou de seus prestadores de serviços, não fazer a gestão destes processos de forma efetiva e transparente como exigido para o bom andamento do imóvel ou empreendimento objeto de investimento pelo FUNDO.

s) Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior:

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos bens imóveis e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO podem impactar os resultados dos investimentos do FUNDO. Os rendimentos do FUNDO decorrentes da exploração dos bens imóveis integrantes de sua carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos ou eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis, imprevisíveis e involuntários com capacidade para impactar negativamente os ativos ou bens imóveis integrantes da carteira do FUNDO.

t) Risco de sinistro e de perdas decorrentes de sinistros não cobertos pelos seguros contratados:

No caso de sinistros (tais como incêndios, vendavais, inundações, depredações, invasões, vazamentos ou acidentes) envolvendo a integridade física dos bens imóveis e demais ativos imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como dos limites estabelecidos pela companhia seguradora contratada na apólice exigida. A rentabilidade do FUNDO poderá ser prejudicada se as indenizações eventualmente pagas pelas companhias seguradoras contratadas não forem suficientes para a reparação dos danos e prejuízos sofridos, observadas as condições gerais das apólices. Adicionalmente, existem



BNY MELLON

determinados tipos de risco que podem não estar cobertos, ou, mesmo, não ser passível de cobertura, pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, casos fortuitos e eventos de força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, eventual investimento realizado pelo FUNDO pode ser seriamente comprometido ou integralmente perdido, obrigando o FUNDO a incorrer em custos adicionais para sua recomposição e reforma e resultando, portanto, em prejuízos para o FUNDO.

u) Riscos Operacionais:

Possíveis falhas nos cadastros, confecção de controles, rotinas, procedimentos, sistemas eletrônicos ou de informática, políticas internas adotadas pelo FUNDO, ou quaisquer de seus prestadores de serviços, locatários, arrendatários, clientes ou contrapartes podem influenciar negativamente a realização de qualquer ato, atividade, função ou investimento previsto ou decorrente do Regulamento, inclusive, mas não se limitando, as distribuições periódicas de rendimentos aos cotistas do FUNDO. Adicionalmente, os processos, procedimentos, técnicas, rotinas ou sistemas para manutenção dos bens imóveis e demais ativos mobiliários ou imobiliários do FUNDO podem sofrer falhas, erros ou interrupções, afetando o resultado dos investimentos do FUNDO.

v) Riscos de Conflitos de interesse:

Tendo em vista que o Consultor Especializado e o Distribuidor Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, poderá haver conflito de interesses entre os interesses do Consultor Especializado e os interesses do Distribuidor Líder (por exemplo, seus respectivos interesses com relação à quantidade de Cotas do FUNDO efetivamente distribuídas). Mesmo na hipótese de previsão no Regulamento que o Administrador e/ou o Consultor Especializado possam agir em situações que configurem conflito de interesse somente mediante aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, há o risco de eventuais situações de conflito de interesses envolvendo o Administrador, o Distribuidor Líder e/ou o Consultor Especializado, e quaisquer outros prestadores de serviços do FUNDO, representados pelo Administrador.

w) Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros:

O FUNDO poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros, por exemplo, sendo incluído como investigado ou réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o FUNDO venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o FUNDO venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o FUNDO tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o FUNDO venha a serem sucumbente nos processos administrativos e/ou judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do FUNDO, é possível que os cotistas venham a ser chamados a subscrever e integralizar novas cotas para cobrir eventuais prejuízos do FUNDO decorrentes de sua condenação em processos administrativos ou judiciais.

x) Risco de concentração da carteira do FUNDO:

O FUNDO tem por objetivo principal a aplicação de recursos em bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e *shopping centers* localizados em qualquer



BNY MELLON

parte do território nacional ou, ainda, a aplicação de recursos em direitos reais sobre imóveis que integrarão a carteira do FUNDO de acordo a política de investimento descrita no Capítulo III de seu Regulamento. Sem prejuízo da possibilidade de aquisições, a qualquer momento no presente ou no futuro, de outros bens imóveis ou investimentos em outros projetos ou empreendimentos imobiliários pelo FUNDO, o FUNDO poderá, em determinadas ocasiões e/ou épocas, conforme o melhor julgamento das instituições prestadoras de serviços responsáveis pela execução da política de investimento do FUNDO, ter em carteira poucos ou apenas um único imóvel. Assim, sempre existirá a possibilidade de concentração da carteira do FUNDO, com os riscos daí decorrentes, tais como a possibilidade da rentabilidade do FUNDO ser negativamente afetada por danos, vacância, desvalorização ou risco de crédito dos locatários de apenas um ou poucos bens imóveis integrantes da carteira do FUNDO.

y) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta das Cotas do FUNDO:

A Assembleia Geral do FUNDO pode deliberar que as cotas emitidas pelo FUNDO sejam distribuídas nos mercados financeiros e de capitais por meio de ofertas públicas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. Estas Ofertas são dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo FUNDO, pelo Administrador, pelo Distribuidor Líder ou por qualquer outra instituição ou agente participante da oferta das cotas não terão sido objeto de análise pela CVM.

z) Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas:

As cotas objeto de cada emissão e distribuição realizada pelo FUNDO que forem registradas para negociação em mercado organizado e operacionalizado pela BM&FBovespa somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após o encerramento da respectiva Oferta. Desta forma, caso algum subscritor opte pelo desinvestimento no FUNDO antes do encerramento de determinada Oferta que venha a ser realizada pelo FUNDO, não poderá negociar suas cotas na BM&FBovespa enquanto durar a Oferta em que subscreveu cotas do FUNDO.

aa) Risco de Colocação Parcial da Emissão de Cotas:

Conforme venha a ser determinado pela Assembleia Geral que aprovou determinada emissão de cotas pelo FUNDO, é possível que novas emissões de cotas do FUNDO possam vir a ser concluídas mesmo em caso de distribuição parcial das cotas objeto da colocação, desde que haja a colocação de eventual montante mínimo para colocação no âmbito de determinada Oferta aprovada pela Assembleia Geral. Neste caso, uma vez atingido o montante mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Distribuidor Líder, poderá decidir por cancelar o saldo não colocado da Oferta, desde que observado o atingimento do valor mínimo de captação. Caso determinada Oferta de cotas do FUNDO seja aprovada com a possibilidade de distribuição parcial das cotas emitidas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade das cotas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de cotas, definida conforme o critério do próprio investidor. No caso do item (ii), o investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se pretende receber a totalidade das cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas originalmente ofertadas caso a condição prevista venha a se concretizar. Na falta da manifestação expressa do investidor, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das cotas por ele subscritas.



BNY MELLON

bb) Risco de Governança:

Não podem votar nas Assembleias Gerais: (a) o Administrador e/ou Consultor Especializado; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Consultor Especializado; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do FUNDO ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes na Assembleia Geral. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)", "(b)" a "(c)", caso estas decidam adquirir cotas do FUNDO. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada das cotas do FUNDO, conforme definido no Regulamento. Tendo em vista que o FUNDO pode vir a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e/ou de deliberação de tais matérias em Assembleias Gerais. A eventual impossibilidade de deliberação de algumas matérias pode ser prejudicial ao FUNDO.

cc) Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações no FUNDO:

As aplicações no FUNDO NÃO contam com garantia do Administrador, do Consultor Especializado, do Distribuidor Líder ou de qualquer outro prestador de serviços do FUNDO, tampouco de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado destas instituições, ou com qualquer mecanismo de seguro, com FUNDO Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas. O

FUNDO, o Administrador, o Consultor Especializado, o Distribuidor Líder ou qualquer outro prestador de serviços do FUNDO NÃO prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas do

FUNDO. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da rentabilidade da carteira do FUNDO, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.