



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/MF 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 cotistas, 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 CVM.

Parágrafo Primeiro

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.

Parágrafo Segundo

É permitida a permanência e a realização de novas aplicações, no FUNDO, por Cotistas que não se enquadrem no atual conceito de investidor qualificado, desde que tenham ingressado no FUNDO antes de 1º de outubro de 2015 em concordância com os critérios de admissão anteriormente vigentes.

Capítulo III
Da Política de Investimento

Artigo 3º

A política de investimentos do Fundo consiste na aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários, incluindo a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, a aquisição de valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, bem como a aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, que tenham condições de rentabilizar o investimento feito pelo condômino, seja por meio do 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.

Parágrafo Terceiro



BNY MELLON

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 renda fixa referenciados ou de curto prazo; e (iii) outras modalidades de investimento permitidas pela legislação em vigor, à escolha do Administrador, observado o disposto no artigo 46 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

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, o FUNDO poderá aplicar em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador ou empresas a elas ligadas.

Parágrafo Sexto

A alteração da política de investimento do FUNDO deverá ser aprovada pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral, com a consequente alteração deste Regulamento.

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 Avenida Presidente Wilson, n.º 231, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.201.501/0001-61, autorizada a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 4.620, de 19 de dezembro de 1997, doravante designado Administrador.

Parágrafo Primeiro

Os serviços de custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo BNY Mellon Banco S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, n.º 231, 10º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 42.272.526/0001-70, autorizado a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.605, de 26/09/2012. Os serviços de controladoria e escrituração de cotas serão prestados pelo próprio Administrador.

Parágrafo Segundo

A primeira distribuição das cotas do Fundo foi 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/MF sob o n.º 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, n.º 52, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 57.755.217/0001-29.

Parágrafo Quarto

O Fundo conta ainda com os serviços de consultoria especializada prestados pela OPPORTUNITY MÉTRICA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.839.743/0001-31, com sede na Avenida Presidente Wilson, n.º 231, 28º andar, Centro, Rio de Janeiro - RJ, doravante denominada “Consultora Especializada” que presta serviços de consultoria, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo.



BNY MELLON

Artigo 5º

O Administrador tem amplos e gerais poderes para cumprir a política de investimento do Fundo independentemente de anuência dos cotistas, exceto nos casos em que a regulamentação exigir tal anuência, podendo, 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. sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e eventual gestor contratado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no Parágrafo Segundo deste artigo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Primeiro;
- 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;
- 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.

Parágrafo Primeiro

A vedação prevista no inciso X do *caput* não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo

As disposições previstas no inciso IX do *caput* serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.



BNY MELLON

Artigo 7º

Constituem obrigações do Administrador, 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 neste 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 dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, da Consultora Especializada e dos demais profissionais ou empresas contratados nos termos dos arts. 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08; 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 e na Instrução CVM nº 472/08;
- 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 Assembleia Geral; e
- 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 poderá, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias divulgado como fato relevante, nos termos deste Regulamento, 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 cotistas 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



BNY MELLON

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 sucessor 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.

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;
- (b) a administração das locações, arrendamentos e usufrutos onerosos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (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) exercer o direito de voto em assembleias nas quais o Fundo detenha direito de voto, de acordo com a Política de Voto do Administrador.

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 Consultora Especializada, perceberão, pela prestação de seus serviços de gestão e administração, a remuneração de 1% (um 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.



BNY MELLON

Capítulo VI
Da Assembleia Geral

Artigo 11

À Assembleia Geral de Cotistas 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 do Fundo;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08; e
- XII. alteração da taxa de administração.

Parágrafo Primeiro

O regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; ou (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo o Administrador comunicar aos cotistas tais alterações, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Segundo

Anualmente, a Assembleia Geral ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo.

Artigo 12

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita através de correspondência encaminhada a cada cotista (i) – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias e 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 convocação será também e disponibilizada nas páginas do Administrador e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores. Além disso, o Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e



BNY MELLON

- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Segundo

Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo Primeiro incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da Instrução CVM 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

Parágrafo Terceiro

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

Parágrafo Quarto

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

Parágrafo Quinto

A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador ou por cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante de cotistas, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Sétimo

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, além das informações contidas no Parágrafo Primeiro, o Administrador deverá disponibilizar:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos neste Regulamento e na Instrução CVM 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo Oitavo

Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. O pedido deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Sétimo acima, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária. O percentual de que trata este Parágrafo deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Nono

Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Oitavo acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do Parágrafo Primeiro, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo Dez

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos dos presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Onze, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Onze

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do art. 11 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:



BNY MELLON

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Doze

Os percentuais de que trata o Parágrafo Onze acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Treze

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 Quatorze

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador até o dia anterior à data da Assembleia Geral.

Parágrafo Quinze

Desde que observadas as formalidades previstas no art. 12, *caput* e Parágrafos Primeiro, Segundo, Quinto, Sétimo, Oitavo e Nono, e no art. 28, incisos I e II, deste Regulamento, conforme legislação aplicável, 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.

Parágrafo Dezesseis

O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Parágrafo Dezesete

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo:

- (i) o Administrador ou eventual gestor contratado;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do eventual gestor contratado;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao eventual gestor contratado, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Dezoito

Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo anterior quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo anterior;



BNY MELLON

- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Artigo 13

É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo Segundo abaixo.

Parágrafo Primeiro

Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, o Administrador deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Segundo

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo Terceiro

Nas hipóteses previstas no *caput*, o Administrador pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto

É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o *caput*;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.



BNY MELLON

Capítulo VII
Do Representante dos Cotistas

Artigo 14

A Assembleia Geral de Cotistas poderá a qualquer momento, eleger até um representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo Primeiro

A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo

Os representantes de cotistas serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 2 (dois) ano, a se encerrar na assembleia geral de cotistas seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro

A função de representante dos cotistas é indelegável.

Artigo 15

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

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (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
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Primeiro

Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.



BNY MELLON

Parágrafo Segundo

Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b. indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d. opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo Terceiro

O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do Parágrafo Segundo acima.

Parágrafo Quarto

Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Quinto

Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do Parágrafo Segundo acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472/08.



BNY MELLON

Parágrafo Sexto

Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Sétimo

Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo Oitavo

Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do Administrador, nos termos do art. 33 da instrução CVM 472/08, e devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

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 parágrafos 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 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



BNY MELLON

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 o Administrador 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 do Administrador.

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

As informações e características das emissões de cotas dos fundos serão consolidadas em anexos ao presente Regulamento.

Artigo 18

As cotas terão forma nominativa e escritural.

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 cotistas 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 cotistas a terceiros, cotistas 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;
- 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 nos artigos 11 e 12, da Instrução CVM Nº 472/08, bem como a política de investimentos do Fundo.



BNY MELLON

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

O Fundo poderá ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro

Em caso de liquidação do Fundo, o produto da apuração dos haveres será rateada entre os cotistas no prazo de 30 (trinta) dias a contar da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a liquidação.

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

Caberá aos cotistas do Fundo deliberar, em Assembleia Geral de Cotistas, semestralmente, sobre a destinação dos rendimentos de que trata o caput deste Artigo.

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.



BNY MELLON

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, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da ICVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da ICVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. as demonstrações financeiras
 - b. o relatório do auditor independente.
 - c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da ICVM 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Primeiro

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo

O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da ICVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Artigo 28

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

- I. edital de convocação, proposta da administração 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. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da ICVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da ICVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso VI do art. 39 da ICVM 472.



BNY MELLON

Artigo 29

A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.bnymellon.com.br/sf>) em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo Único

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da autarquia na rede mundial de computadores bem como à entidade administradora do mercado de bolsa ou balcão organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, quando aplicável.

Artigo 30

A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo sejam apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores.

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, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, 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 compõem 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;
- X. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XI. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
- XII. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XIII. honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de cotistas, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 472/08.



BNY MELLON

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 à 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:

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.



BNY MELLON

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



BNY MELLON

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. Sem prejuízo do disposto no Artigo 24, Parágrafo único, deste Regulamento, 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, 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 CMN nº 4.373, 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, inciso III e parágrafo único, 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.

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 37 da Instrução da Receita Federal do Brasil nº 1.585/15, 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.



BNY MELLON

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

A Consultora Especializada exercerá o direito de voto em assembleias nas quais o Fundo detenha direito de voto, de acordo com a Política de Voto do Administrador (“Política de Voto”), que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Política de Voto orienta as decisões da Consultora Especializada em assembleias que confirmam ao Fundo 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 direito de voto da Consultora Especializada são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a sua tomada de decisão no melhor interesse dos cotistas 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.

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*: <https://www.opportunityimobiliario.com.br/ParticipacaoAssembleia>.

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

- Regulamento aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 05 de outubro de 2018.



BNY MELLON

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

Este Suplemento se refere à 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) cessará 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 Assembleia 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 subseqüentes.

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,



BNY MELLON

(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 Assembleia 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.

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.



BNY MELLON

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) cessará 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:

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.

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



BNY MELLON

ANEXO IV
Suplemento da Emissão de Cotas aprovada em Assembleia em 27.07.2015
OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 OPPORTUNITY DTVM LTDA (“Distribuidor Líder”), e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

Valor total da emissão: Até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

Valor mínimo da emissão: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Preço de Emissão: R\$ 3.646,66 (três mil seiscientos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos). O referido valor reflete o valor patrimonial da última cota disponível.

Preço de Integralização: O preço de integralização 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: 28 de julho de 2015.

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.

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



BNY MELLON

ANEXO V

Suplemento de Emissão de Cotas aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02.04.2018

OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 1) A oferta de Cotas não será restringida aos investidores que já forem cotistas do Fundo, ou seja, oferta de emissão de novas cotas será destinada aos cotistas do Fundo, bem como a novos investidores, desde que qualificados como investidores profissionais;
- 2) A oferta será distribuída publicamente, por meio de esforços restritos, observando-se, portanto, o rito da Instrução CVM nº 476;
- 3) O distribuidor das cotas será o OPPORTUNITY DTVM LTDA;
- 4) Valor Máximo de Emissão: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- 5) Valor Mínimo da Emissão: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- 6) Preço de Emissão: R\$ 2.816,98 (dois mil, oitocentos e dezesseis reais e noventa e oito centavos). O referido valor reflete o último valor da cota disponibilizado pelo Administrador;
- 7) Preço de Integralização: O preço de integralização será igual ao valor da última cota disponível na data de cada integralização;
- 8) Valor mínimo de investimento por investidor: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- 9) Forma de Integralização: A integralização das cotas subscritas ocorrerá no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da data do Boletim de Subscrição. Não será permitida a integralização em ativos ou imóveis;
- 10) Custos da distribuição: O Fundo não incorrerá em qualquer custo adicional;
- 11) Prazo de Distribuição: 180 dias, 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;
- 12) Direito de Preferência: (i) será assegurado o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na mesma proporção de sua participação no patrimônio do FUNDO no primeiro dia útil seguinte à data da realização da assembleia; (ii) será permitido aos Cotistas ceder a outros cotistas do FUNDO, bem como a novos investidores, desde que considerados investidores profissionais, a título oneroso ou gratuito, seu direito de preferência, total ou parcialmente, e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, exclusivamente junto à instituição responsável pela escrituração das cotas do FUNDO; e (iii) o direito de preferência deve ser exercido dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir de 04 de abril de 2018;
- 13) Direito conferidos às cotas a serem emitidas: Em relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, às cotas a serem emitidas conforme aprovado nesta Assembleia serão conferidas os mesmos direitos das demais cotas emitidas pelo Fundo.