PROSPECTO DO OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 01.235.622/0001-61
Código ISIN das Cotas: BRFTCECTF005

ADMINISTRADOR - BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("ADMINISTRADOR") COM SEDE NA CIDADE E ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA AV. PRESIDENTE WILSON, Nº 231, 11º ANDAR, CNPJ/MF SOB O Nº 02.201.501/0001-61
DISTRIBUIDOR LÍDER – OPPORTUNITY DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CONSULTOR ESPECIALIZADO – MÉTRICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. ("CONSULTOR ESPECIALIZADO")
CLASSIFICAÇÃO DO FUNDO - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") E ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA") - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



PROSPECTO DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR;

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DO DISTRIBUIDOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC;

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA;

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

O ADMINISTRADOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO ("POLÍTICA DE VOTO") EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. A POLÍTICA DE VOTO ORIENTA AS DECISÕES DO FUNDO EM ASSEMBLEIAS DOS DETENTORES DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO QUE LHE CONFIRAM DIREITO DE VOTO. NA HIPÓTESE DE COMPARECIMENTO E DE EFETIVO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, O ADMINISTRADOR COLOCARÁ À DISPOSIÇÃO NA SUA SEDE O MATERIAL REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL, PARA EVENTUAL CONSULTA.

A CONCESSÃO DO REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES....3
2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO....6
2.1. FORMA E BASE LEGAL DO FUNDO....6
2.2. DURAÇÃO DO FUNDO....6
2.3. PÚBLICO ALVO....6
2.4. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO....6
2.5. COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO EM 27 DE JANEIRO DE 2015....7
2.6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS DO FUNDO....22
2.7. DIREITOS E CARACTERÍSTICAS DAS COTAS....22
2.8. REGRAS DE INVESTIMENTO NO FUNDO....24
2.9. OFERTAS DE COTAS REALIZADAS PELO FUNDO....26
3. PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO....30
4. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO....36
5. FATORES DE RISCO DO FUNDO....39
6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES....49
7. TRIBUTAÇÃO....51

Anexo I - Ata da Assembleia Geral de Cotistas e Regulamento do FUNDO....53

1. DEFINIÇÕES

Administrador	BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, devidamente autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 4.620, expedido em 19 de dezembro de 1997.
Assembleia Geral	Significa a assembleia geral de cotistas do FUNDO, realizada segundo os artigos 18, e seguintes, da Instrução CVM nº 472/08, e 11 do Regulamento do FUNDO.
Auditor	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Almirante Barroso, nº 52, 4° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, localizada na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 010-901, entidade que organiza, mantém e operacionaliza o mercado de bolsa de valores onde as cotas do FUNDO são admitidas à negociação.
Consultor Especializado	MÉTRICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, n° 231, 28º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.839.743.0001-31.
Custodiante	O próprio Administrador, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 4º do Regulamento do FUNDO.

Distribuidor Líder	OPPORTUNITY DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, nº 231, 28° andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.582.158/0001-80.
Dia Útil	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou na cidade de São Paulo, ou dias em, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBovespa.
FUNDO	OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.235.622/0001-61.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução CVM nº 472, 31 de Outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII. Revoga as Instruções CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, nº 389, de 3 de junho de 2003, nº 418, de 19 de abril de 2005 e nº 455, de 13 de junho de 2007. Acrescenta o Anexo III-B à Instrução CVM nº 400/03.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados.

Lei n° 8.668/1993	Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
Oferta	Distribuição e colocação públicas das cotas de cada emissão já realizada ou que venha a ser realizada pelo FUNDO, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, com ou sem dispensa de registro perante a CVM, ou nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
Pessoas Ligadas	Significa (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens (i) e (ii) acima.
Prospecto	O presente instrumento.
Regulamento	O Regulamento do FUNDO.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1. FORMA E BASE LEGAL DO FUNDO

O FUNDO foi constituído em 28 de fevereiro de 1996 sob a forma de condomínio fechado, sem personalidade jurídica, regido por seu Regulamento, pelo presente Prospecto, pela Lei n° 8.668/1993 e pela Instrução CVM n° 472/08, bem como, pelas demais disposições legais, regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O FUNDO está inscrito perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº 01.235.622/0001-61.

O exercício social do FUNDO se encerra ao final do mês de dezembro de cada ano.

O FUNDO foi registrado na CVM em 01 de outubro de 1996.

As cotas emitidas pelo FUNDO são negociadas em mercado de bolsa de valores operacionalizado pela BM&FBovespa sob o código de negociação FTCE11B.

Este Prospecto pode ser encontrado na página da BM&Fbovespa na internet, endereço http://www.bmfbovespa.com.br (Nesta página, clicar em Mercados / Fundos/ETF / FII - Fundos de Investimento Imobiliário / OPPORTUNITY FDO INV IMOB / Comunicados e outros Documentos / Outros Documentos).

2.2. DURAÇÃO DO FUNDO

O prazo de duração do FUNDO é indeterminado, podendo ser alterado por deliberação dos cotistas do FUNDO reunidos em Assembleia Geral.

2.3. PÚBLICO ALVO

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

2.4. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

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

O Administrador tem amplos e gerais poderes para cumprir a política de investimento do FUNDO, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens

imóveis integrantes da carteira do FUNDO, transigir e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do FUNDO, observadas as limitações impostas pelo Regulamento do FUNDO e demais disposições normativas aplicáveis.

A execução da política de investimento do FUNDO não busca acompanhar ou superar nenhum parâmetro mínimo de rentabilidade (*benchmark*), bem como não existe garantia de obtenção de receitas mínimas tanto em relação ao investimento feito por cada cotista no FUNDO, quanto em relação aos investimentos realizados pelo próprio FUNDO.

2.5. COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO EM 7 DE JULHO DE 2015.

O FUNDO conta, na data da elaboração deste Prospecto, com mais de 40 (quarenta) imóveis em sua carteira de investimentos. Contudo, o ADMINISTRADOR, dispensa, na condução e exercício da política de investimento do FUNDO, a adoção de percentuais mínimos e máximos de concentração e diversificação por modalidade de investimento imobiliário (renda, desenvolvimento, incorporação, etc.) ou por tipo de imóvel (urbano, rural, comercial, residencial, etc.).

O FUNDO pode adquirir imóveis (ou direitos a eles relacionados) localizados em qualquer parte do território nacional;

É permitida a aquisição, pelo Administrador, em nome do FUNDO, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

O FUNDO pode adquirir imóveis com o objetivo principal de ganho de capital ou obtenção de renda.

O FUNDO pode ter até 100% (cem por cento) dos seus recursos aplicados em único imóvel.

O FUNDO mantém parcela preponderante de seus recursos aplicados em imóveis, empreendimentos e ativos imobiliários. Contudo, conforme os limites previstos na legislação aplicável, tendo em vista as necessidades de gestão de liquidez e fluxo de caixa, o FUNDO pode manter uma parcela de seu patrimônio alocada em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados; (ii) cotas de fundos de investimentos da classe referenciado, renda fixa e curto prazo; e (iii) ativos financeiros e valores mobiliários disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, observado o disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Os títulos, ativos financeiros e valores mobiliários eventualmente investidos pelo FUNDO são selecionados pelo Administrador com o apoio do Consultor Especializado e com base em estudos e análises quantitativas e qualitativas para a alocação estratégica dos recursos e disponibilidades do FUNDO. Tais estudos levam em consideração, por exemplo, a liquidez, rentabilidade e a relação de risco e retorno projetada para cada investimento em particular, conforme análises realizadas pela

equipe atuante na gestão dos títulos, ativos financeiros e valores mobiliários do FUNDO.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Na data da elaboração deste Prospecto, o FUNDO não tem planejamento para aquisição de novos imóveis, sem prejuízo da eventual identificação de futuras janelas de oportunidade para realização pelo FUNDO de novos investimentos em empreendimentos imobiliários, imóveis ou direitos reais sobre imóveis. Os imóveis abaixo pertencem atualmente ao FUNDO:

IMÓVEIS PRONTOS PARA LOCAÇÃO

Rua/Avenida	**Complemento**	**Cidade e Estado**
Rua Buenos Aires 48	Sobreloja 201	Rio de Janeiro - RJ
Rua Buenos Aires 48	2º Pavimento	Rio de Janeiro - RJ
Rua Buenos Aires 48	4º Pavimento	Rio de Janeiro - RJ
Rua Buenos Aires 48	5º Pavimento	Rio de Janeiro - RJ
Rua Buenos Aires 48	6º Pavimento	Rio de Janeiro - RJ
Rua Buenos Aires 48	7º Pavimento	Rio de Janeiro - RJ
Rua Buenos Aires 48	8º Pavimento	Rio de Janeiro - RJ
Rua Conde de Bonfim 149	Loja C	Rio de Janeiro - RJ
Rua Conde de Bonfim 149	Loja D	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Passagem 123	601	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Passagem 123	701	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Passagem 123	801	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Passagem 123	901	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Passagem 123	1.001	Rio de Janeiro - RJ
Largo de Santa Rita 10	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Teófilo Otoni 24	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Teófilo Otoni 99	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Teófilo Otoni 101	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Teófilo Otoni 103	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Primeiro de Março 19	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Senhor dos Passos 107	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Sete de Setembro 155	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Uruguaiana 76	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Uruguaiana 78	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 11	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 13	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 15	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 17	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 19	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 21	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 23	Prédio	Rio de Janeiro - RJ

Rua da Carioca 25	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 27	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 29	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 31	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 33	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 35	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 37	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 39	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 43	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 47	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua da Carioca 53	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Avenida Marechal Câmara 160	533 - 537	Rio de Janeiro - RJ
Avenida Rio Branco 45	401 - 412	Rio de Janeiro - RJ
Rua do Ouvidor 91	201	Rio de Janeiro - RJ
Rua do Ouvidor 91	301	Rio de Janeiro - RJ
Rua do Ouvidor 91	401	Rio de Janeiro - RJ
Rua do Ouvidor 91	501	Rio de Janeiro - RJ
Rua do Ouvidor 91	601	Rio de Janeiro - RJ
Rua do Ouvidor 91	701	Rio de Janeiro - RJ
Rua do Ouvidor 91	801	Rio de Janeiro - RJ
Rua do Ouvidor 91	901	Rio de Janeiro - RJ
Rua do Ouvidor 91	1001	Rio de Janeiro - RJ
Avenida Rio Branco 255/257	Grupos de A - F	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 405	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 406	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 -601	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 602	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 603	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 604	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 605	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 606	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 607	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 608	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 701	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 702	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 703	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 704	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 705	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 706	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 707	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Boco 2 - 708	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 4 - Loja 102	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 4 - Loja 103	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 4 - Loja 104	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - Loja 101	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - Loja 102	Rio de Janeiro - RJ

Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - Loja 103	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - Loja 104	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 201	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 202	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 203	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 204	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 205	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 206	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 207	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 208	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 301	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 302	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 303	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 304	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 305	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 306	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 307	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 308	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 401	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 402	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 403	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 404	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 405	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 406	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 407	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 408	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 501	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 502	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 503	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 505	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 506	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 507	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 508	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 601	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 602	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 603	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 604	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 605	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 606	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 607	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 608	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 701	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 702	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 703	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 704	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 705	Rio de Janeiro - RJ

Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 706	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 707	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 3.434	Bloco 7 - 708	Rio de Janeiro - RJ
Avenida Brasil 20.384	Imóvel Industrial	Rio de Janeiro - RJ
Rodovia Federal BR-262 Km 480	Prédio - Cesbom	Rio de Janeiro - RJ
Avenida Mem de Sá 102	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	118 A	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	118 B	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	118 C	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	118 D	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	118 E	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	119 A - E	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	120 A - D	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	121	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	122	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	218	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	317A	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	317B	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	317C	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	317D	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	317E	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	317F	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	317G	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	317H	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	317I	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	317J	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	318	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	320 A	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	320 B	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	320 C	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	320D	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	320 E	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	320 F	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	321	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 101	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 102	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 103	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 104	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 105	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 106	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 107	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 108	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 109	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 110	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 111	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 112	Rio de Janeiro - RJ

Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 113	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 114	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 115	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 116	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 117	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 118	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 119	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 120	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 121	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 122	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 301	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 302	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 303	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 304	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 305	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 306	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 307	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 308	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 309	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 310	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 311	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 312	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 313	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 314	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 315	Rio de Janeiro - RJ
Avenida das Américas 700	Bloco 2 - 316	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	Loja A	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	Loja B	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	Loja C	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	Sobreloja 01	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	Sobreloja 02	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	201	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	301	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	401	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	501	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	601	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	701	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	801	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	901	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	1001	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	1101	Rio de Janeiro - RJ
Rua México 74	1201	Rio de Janeiro - RJ
Rua Visconde de Pirajá	Sobreloja 201	Rio de Janeiro - RJ
Rua Barão de Mesquita 164	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua do Carmo 55	26 Vagas de Garagem	Rio de Janeiro - RJ

Rua Miguel Couto 98	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Miguel Couto 100	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Miguel Couto 102	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Miguel Couto 104	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Miguel Couto 106	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Travessa do Ouvidor 9	Loja e 3 pavimentos	Rio de Janeiro - RJ
Rua das Marrecas 13	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Teófilo Otoni 26	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Teófilo Otoni 82	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Dom Gerardo 46	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Dom Gerardo 40/42	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Avenida General Justo 365	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Avenida General Justo 375	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Rua Evaristo da Veiga 65	Prédio	Rio de Janeiro - RJ
Avenida Presidente Vargas 1.121	Terreno	Rio de Janeiro - RJ

IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO PARA FUTURA LOCAÇÃO

Endereço	Status
Rua Evaristo da Veiga, nº 65, Centro, Rio de Janeiro - RJ	Em construção
Av. Presidente Vargas, nº 1121, Centro, Rio de Janeiro - RJ	Em construção
Teófilo Otoni, nº 82, Centro, Rio de Janeiro - RJ	Em construção (Reforma)
Rua Nuta James, 877, Centro, Rio de Janeiro - RJ	Em fase de projeto
Cine Palácio - Rua do Passeio 38/40, Centro, Rio de Janeiro - RJ	Em construção (Restauro)
Rua Miguel Couto, nº 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 e 106, Centro, Rio de Janeiro - RJ	Em construção (Reforma)
Rua Dom Gerardo, nº 40 e 42, Centro, Rio de Janeiro - RJ	Em construção (Reforma)

IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO PARA VENDA:

Endereço	Status
Avenida Adalberto Simão Nader, 180, Vitória - ES	Em construção
Rua Constante Sodré, 1313, Vitória - ES	Em construção
ENSEADA DO SUÁ	Projeto
Rua 8 de Dezembro, 517, Rio de Janeiro - RJ	Em construção
GREEN VILLAGE	Projeto
Av. Presidente Vargas, 1122, Rio de Janeiro - RJ	Em construção
Rua do Matoso, nº 104, Rio de Janeiro - RJ	Em construção
VILA VELHA - RODOVIA DO SOL	Projeto

IMÓVEL QUE, NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE PROSPECTO, REPRESENTA MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

PASSEIO CORPORATE

Empreendimento localizado na Rua Evaristo da Veiga, nº 65, Centro, Rio de Janeiro, atualmente em construção, possuirá 3 torres corporativas integradas e um *mall*.

As torres corporativas terão aproximadamente 70,2 mil m², as lojas e galerias 7,2 mil m² e o Cine Palácio 5 mil m², totalizando, aproximadamente, 82,4 mil m².

O Passeio Corporate será voltado para locação e a sua previsão de conclusão é no primeiro semestre de 2016.

O Passeio Corporate terá infraestrutura para atender aos requisitos de grandes empresas e será construído com alto padrão de acabamento, pavimentos amplos, permitindo layouts flexíveis e possuirá certificação Leed Silver.

O *mall* contará com lojas, galerias, restaurantes e serviços às torres corporativas. A estrutura do Passeio Corporate será integrada ao Cine Palácio. Construído no início do Século XX e fechado desde 2008, que será totalmente restaurado, possibilitando a sua utilização como espaço multiuso com cerca de 1.000 lugares.

O FUNDO adquiriu o terreno no qual está sendo construído o empreendimento Passeio Corporate da seguinte forma:

1) Arrematação condicional do lote 005, efetivada no Leilão Público realizado em 23 de julho de 2009, pelo valor total de R$ 22.400.000,00 (vinte e dois milhões e quatrocentos mil reais) e através da escritura de 19/02/2010, lavrada nas notas do tabelião do 17º Ofício da cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, no livro 7035, fls. 125/133, Banco Econômico S/A. em liquidação extrajudicial, com sede na cidade de Salvador – BA, na Rua Argentina, nº 01, Edifício Argentina, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.124.464/0001-87, vendeu para a 19 de Fevereiro Empreendimentos e Participações LTDA., com sede no Rio de Janeiro – RJ, Av. Presidente Wilson, 231, 28º andar , Centro, inscrita no CNPJ/MF 35.795.251/0001-94, os imóveis:

A) Prédio de 2 pavimentos na Rua das Marrecas nº 18, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.659 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

B) Prédio de 2 pavimentos na Rua das Marrecas nº 20, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.660 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

C) Prédio na Rua das Marrecas nº 22, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.661 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

D) Prédio na Rua das Marrecas nº 24, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.662 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

E) Prédio na Rua das Marrecas nº 26, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.663 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

F) Prédio na Rua das Marrecas nº 28, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.664 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

G) Prédio na Rua das Marrecas nº 30, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.665 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

H) Prédio na Rua das Marrecas nº 32, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.666 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

I) Prédios na Rua Evaristo da Veiga números 61 e 63, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.667 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

J) Prédios na Rua Evaristo da Veiga números 65 e 65-A, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.668 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

K) Prédios na Rua Evaristo da Veiga números 67 e 69, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.669 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

L) Prédio na Rua Evaristo da Veiga número 71, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.670 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

M) Prédio na Rua Evaristo da Veiga número 73, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.671 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

N) Prédio na Rua Evaristo da Veiga número 75, na freguesia de São José, e o respectivo terreno, objeto da matricula 31.672 do 7º Ofício de Registro do Rio de Janeiro;

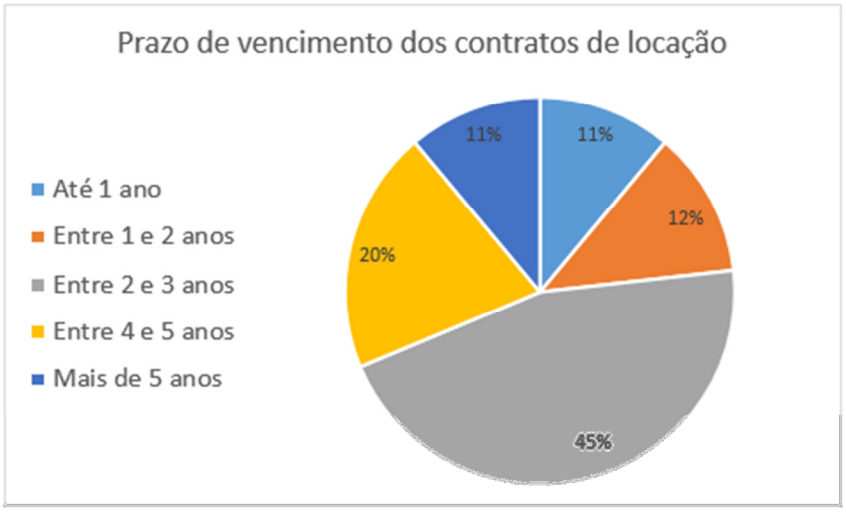
2) Através da escritura de 31/03/2011, lavrada nas notas do tabelião do 17º Ofício da cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, no livro 7128, fls. 184/187, Hotel Atlântico Copacabana LTDA. E.P.P., com sede nesta cidade, na Rua Siqueira Campos, nº 90, Copacabana, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.099.330/0001-68, prometeu vender o Prédio de 3 pavimentos, na Rua do Passeio nº 38/40, na freguesia de São José, objeto da matrícula 41.004, ao Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário. Pela escritura de 16/12/2011, lavrada nas notas do tabelião do 1º Ofício da cidade de Além Paraíba, Minas Gerais, no livro nº 131 – "C", fls. 055, Hotel Atlântico Copacabana LTDA. E.P.P, com sede nesta cidade, na Rua Siqueira Campos, nº 90, Copacabana, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.099.330/0001-68, vendeu o Prédio de 3 pavimentos,

na Rua do Passeio nº 38/40, na freguesia de São José, objeto da matrícula 41.004, ao Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário.

Não existem ônus ou garantias que recaiam sobre os terrenos adquiridos para a construção e incorporação do empreendimento Passeio Corporate.

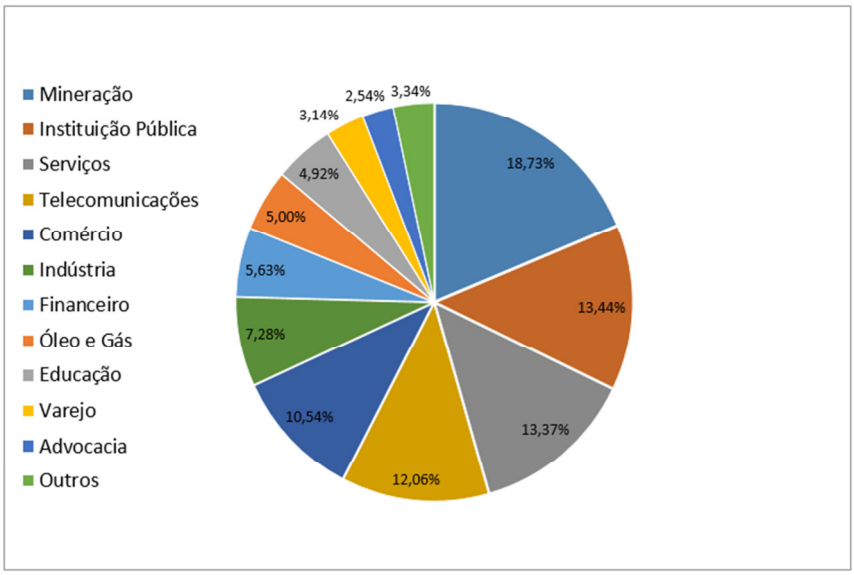
Com relação aos demais imóveis investidos pelo FUNDO, cujos valores representam menos de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do fundo ou que responderam por menos de 10% (dez por cento) da receita bruta do FUNDO no último exercício social, o FUNDO adota, na data da elaboração deste Prospecto, 4 (quatro) estratégias principais: imóveis prontos (locação), imóveis em construção, (C) imóveis para venda (estoque) e incorporação.

Dentro da estratégia de imóveis voltados para locação, atualmente o fundo possui 99 (noventa e nove) contratos de locação, dos quais, cerca de 45% (quarenta e cinco por cento) vence entre dois e três anos a partir da data da elaboração deste Prospecto. Aproximadamente, 11% (onze por cento) vencem em um ano e 11% (onze por cento) vencem em mais de cinco anos.



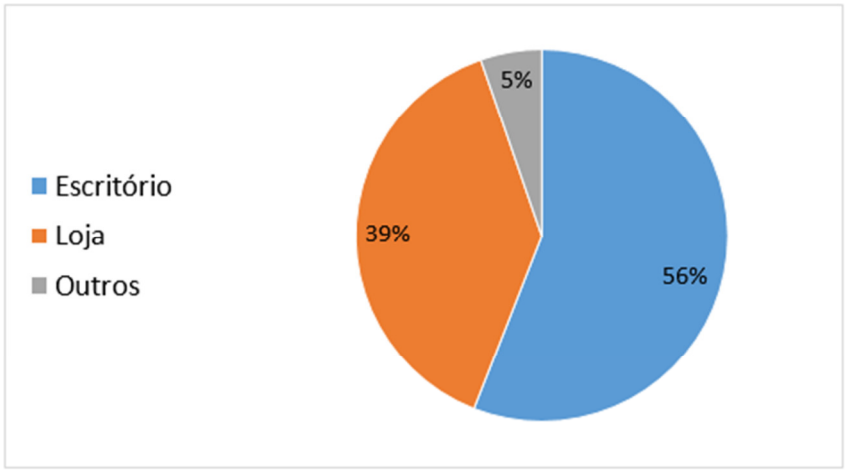
Fonte: elaborado pelo Consultor Especializado

O FUNDO aufere cerca de 18% (dezoito por cento) de sua receita de aluguel de empresas de mineração, 13% (treze por cento) de instituições públicas e de empresas prestadoras de serviços e 12% (doze por cento) de empresas atuantes no setor de telecomunicações.



Fonte: elaborado pelo Consultor Especializado

A carteira de locação do fundo é concentrada em escritórios e lojas.



Fonte: elaborado pelo Consultor Especializado

Na estratégia de imóveis para venda, tem-se:

UNIDADES VENDIDAS NO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2014

Empreendimento	UF	Unidades Vendidas até 30/06/14*	Unidades Vendidas no semestre	Valor de Vendas do semestre	Valor total de vendas	Estoques (Unidades)	Estoques(VGV)
Due Murano	DF	86	1	750.000,00	34.632.000,00	48	19.107.000,00
Due Capri	DF	76	12	5.229.000,00	36.197.000,00	47	19.332.000,00
Fusion	DF	254	0	0,00	48.831.000,00	20	4.301.000,00
Vision	DF	281	0	0,00	66.023.000,00	14	3.578.000,00
Bella Tijuca	RJ	262	0	0,00	165.783.900,00	2	1.266.000,00
Stilo	RJ	158	1	784.000,00	78.392.000,00	0	0,00
Innovitá	RJ	48	21	12.110.000,00	39.130.000,00	27	15.312.000,00
Gift	RJ	0	7	4.198.000,00	4.198.000,00	69	41.380.000,00
Seasons	MG	37	1	373.000,00	12.802.000,00	3	1.011.000,00
Allegro	ES	2	3	2.924.000,00	4.448.000,00	37	32.915.000,00
Riserva	ES	31	12	18.980.000,00	67.633.000,00	28	44.040.000,00
Le Parc Salvador	BA	6	1	703.000,00	7.019.000,00	0	0,00
Total	-	0	1.765	46.051.000,00	679.942.900,00	330	190.533.000,00

*Líquido de distratos.

O FUNDO mantém seguro contra sinistros abrangendo todos os imóveis de sua propriedade.

Os imóveis detidos pelo FUNDO em regime de condomínio seguirão, quando e se houver, os respectivos acordos dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e, se for o caso, a repartição dos rendimentos por ela gerados.

Até o fechamento do exercício social findo em 31 de dezembro de 2014, o FUNDO possuía apenas um locatário que respondeu por mais de 10% (dez por cento) da receita bruta do FUNDO com locação de imóveis.

Abaixo, tabela com os dez locatários com maior representatividade para o patrimônio do FUNDO, em receita bruta, neste tipo de estratégia:

Imóvel	Locatário	% da receita de locação
Av. das Américas, nº 700 - Loja 218, Barra, Rio de Janeiro – RJ	Companhia Vale do Rio Doce	15%
Rua México 74, sobreloja ao 12º andar, Centro, Rio de Janeiro –RJ	Advocacia Geral da União	10%
Av. das Américas, nº 3434, salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra, Rio de Janeiro – RJ	Rexam Beverage Can South America S.A.	6%
Av. das Américas, nº 700 - Loja 119, 120, 121 e 122, Barra, Rio de Janeiro – RJ	A! Bodytech Participações S.A.	5%
Rua Dom Gerardo, nº 46, 6º ao 12º andar, Centro, Rio de Janeiro –RJ	Tribunal Regional Federal da 2ª Região	4%
Av. das Américas, nº 3434, salas 401 a 408, Barra, Rio de Janeiro – RJ	Nokia Siemens Networks do Brasil Sistemas de Comunicações Ltda.	4%
Av. das Américas, nº 700 - bloco 2, Barra, Rio de Janeiro – RJ	Globo Comunicações e Participações S.A.	3%
Av. das Américas, nº 3434, salas 201 a 208, Barra, Rio de Janeiro – RJ	XP Investimentos Corretora de Cambio, Títulos e Valores Imobiliários S.A.	3%
Rua do Ouvidor nº 91, 2º ao 5º andar, Centro, Rio de Janeiro –RJ	Caixa Assistência a Saúde - Caberj	3%
Rodovia Federal - BR 262, KM 480, Bom Despacho – MG	CESBOM - Centro de Ensino Superior de Bom Despacho Ltda.	3%

A Companhia Vale do Rio Doce (“Vale”) é uma das maiores mineradoras do mundo. Atualmente atua na produção de minério de ferro e pelotas, matérias-primas essenciais para a indústria siderúrgica, níquel, com aplicações na indústria de aço

inoxidável e ligas metálicas utilizadas na produção de aeronaves, automóveis, equipamentos de mineração e energia, telefones celulares, baterias, baterias especiais para veículos elétricos híbridos, entre muitos outros. A Vale também produz manganês, ferro ligas, carvão térmico e metalúrgico, cobre, cobalto, metais do grupo da platina e fertilizantes, matérias-primas importantes para a indústria e a agricultura global.

A Advocacia-Geral da União ("AGU") é a instituição pública que, diretamente ou através de órgão vinculado, representa a União Federal, judicial e extrajudicialmente, cabendo-lhe, nos termos da Lei Complementar nº 73, de 10.02.93, conforme alterada, o exercício das atividades de consultoria e assessoramento jurídico do Poder Executivo Federal, nos termos do artigo 131 da Constituição Federal da República Federativa do Brasil.

Percentual de ocupação dos imóveis locados pelo FUNDO;

	TAXA DE OCUPAÇÃO ANUAL				
	Dez/2010	**Dez/2011**	**Dez/2012**	**Dez/2013**	**Dez/2014**
Por metro quadrado	91,9%	97,0%	95,9%	91,5%	83,9%

O FUNDO paga impostos incidentes sobre ativos imobiliários de sua propriedade e/ou sobre suas transações imobiliárias, tais como (a) Imposto Predial e Território Urbano – IPTU; (b) Taxa de ocupação e foro no caso de imóveis foreiros; (c) Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI; (d) Laudêmio; e/ou (e) ITR - Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, conforme o caso.

Até a data da elaboração deste Prospecto, 7 de julho de 2015, o FUNDO está participando da incorporação, construção ou loteamento dos seguintes empreendimentos:

1) EMPREENDIMENTO GIFT RESIDENCES, localizado na Rua 8 de Dezembro, nº 517, Vila Isabel, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, atualmente em construção.

Neste empreendimento o FUNDO comprou o terreno por meio de Escritura Pública de Compra e Venda datada de 29 de julho de 2014, firmada entre o FUNDO, como comprador, e a 8 de Dezembro Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., como vendedora (registrada às Folhas nº 088 do Livro nº 1402 do Cartório do 1º Ofício de Notas da Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo).

A escritura foi retificada e ratificada em 20 de agosto de 2014 (conforme registrado nas Folhas nº 150 do Livro 1404 do Cartório do 1º Ofício de Notas da Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo).

Após a compra do terreno pelo FUNDO, a 8 de Dezembro Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. assumiu a responsabilidade pela construção e incorporação do imóvel objeto do empreendimento.

2) EMPREENDIMENTO RISERVA – PRAIA DO CANTO, localizado na Rua Constante Sodré, nº 1313, Barro Vermelho, Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, atualmente em construção.

Neste empreendimento o FUNDO comprou o terreno por meio de Escritura Pública de Compra e Venda datada de 16 de setembro de 2013, firmada entre o FUNDO, como comprador, e a Constante Sodré Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., como vendedora (registrada às Folhas nº 147 do Livro nº 1374 do Cartório do 1º Ofício de Notas da Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo).

Após a compra do terreno pelo FUNDO, a Constante Sodré Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. assumiu a responsabilidade pela construção e incorporação do imóvel objeto do empreendimento.

3) EMPREENDIMENTO TORRE PRESIDENTE, localizado na Avenida Presidente Vargas, Lote 1 do Projeto Aprovado de Loteamento – PAL nº 48.287, de 3ª categoria, confrontando a direita com o Lote 2 do mesmo PAL, à esquerda com a Avenida Tomé de Sousa e nos fundos com a Rua Projetada A, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, atualmente em construção.

Neste empreendimento o FUNDO adquiriu o imóvel por meio da dissolução parcial da Sig 01 Empreendimentos LTDA., conforme deliberado na 7ª Alteração de Contrato Social datada de 31 de outubro de 2013, devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o nº 00002581331, em 08 de janeiro de 2014.

Após a compra do terreno pelo FUNDO, a Sig 01 Empreendimentos LTDA assumiu a responsabilidade pela construção do imóvel objeto do empreendimento, que será destinado para locação e/ou exploração comercial pelo FUNDO.

4) EMPREENDIMENTO ORBIT OFFICES, localizado na Avenida Presidente Vargas, nº 1.140, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro atualmente em construção.

Neste empreendimento o FUNDO comprou o terreno por meio de Escritura Pública de Compra e Venda datada de 29 de maio de 2013, firmada entre o FUNDO, como comprador, e o Estado do Rio de Janeiro, como vendedor (registrada às Folhas nº 53 do Livro nº 7497 do Cartório do 17º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro).

A escritura foi retificada e ratificada em 02 de julho de 2013 (conforme registrado nas Folhas nº 95 do Livro 7497 do Cartório do 17º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro).

Após a compra do terreno pelo FUNDO, a JFE 62 Empreendimentos Imobiliários LTDA assumiu a responsabilidade pela incorporação e construção do imóvel objeto do empreendimento.

O patrimônio líquido do FUNDO corresponde 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 e regulamentação aplicáveis, as regras de precificação adotadas pelo Administrador e o disposto nos parágrafos 1º, 2º e 3º do artigo 16 do Regulamento do FUNDO.

O exercício do direito de voto decorrentes de participações societárias e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO que confiram direito de voto a seus titulares ficará a cargo do Administrador, que poderá delegar a participação nas respectivas deliberações à terceiro devidamente habilitado, de acordo com as recomendações e orientações deliberadas pelos cotistas em Assembleia Geral, se for o caso, e observada a política de investimento do FUNDO, os requisitos previstos na Política de Voto do Administrador ou no Regulamento.

2.6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS DO FUNDO

Os rendimentos auferidos pelo FUNDO dependerão do resultado obtido pela remuneração dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

No mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos pelo FUNDO, 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, deverão ser distribuídos aos cotistas do FUNDO.

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

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo FUNDO será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos bens e direitos imóveis integrantes da carteira do FUNDO, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem até o mês de competência.

2.7. DIREITOS E CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das cotas do FUNDO é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas emitidas.

Presume-se a propriedade das cotas pela conta de depósito das cotas aberta em nome do cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de cotas pertencentes a cada cotista.

Todas as cotas emitidas pelo FUNDO são da mesma série e classe, cada cota emitida pelo FUNDO confere a seu titular o direito a um (01) voto na Assembleia Geral.

Não obstante o acima exposto, não podem votar nas Assembleias Gerais:

a) O Administrador ou o Consultor Especializado;

b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Especializado;

c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários; e

d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica esta vedação quando:

i) os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nas letras “a)”, “b)”, “c)” e “d)” acima; ou

ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do FUNDO presentes na Assembleia Geral, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto às pessoas mencionadas nas letras “a)”, “b)”, “c)” e “d)” acima.

Os Cotistas do FUNDO:

a) não podem exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; e

b) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes da carteira do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Por se tratar de um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, é proibido o resgate de cotas do FUNDO antes do término de seu prazo de duração ou sem que seja deliberada a dissolução e liquidação antecipada do FUNDO pela Assembleia Geral.

OBSERVADO O DISPOSTO NO REGULAMENTO, NÃO HAVERÁ AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO ENQUANTO NÃO HOUVER DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS NESTE SENTIDO.

2.8. REGRAS DE INVESTIMENTO NO FUNDO

As cotas de cada emissão do FUNDO poderão ser objeto de oferta pública, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, com ou sem dispensa de registro perante a CVM, ou ser objeto de oferta pública com esforços restritos, realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

Não é cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do FUNDO.

As cotas do FUNDO são distribuídas pelo Distribuidor Líder, que receberá remuneração disposta no respectivo suplemento de cada emissão de cotas realizada pelo FUNDO e poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar os serviços de distribuição de valores mobiliários, nos termos da legislação e regulamentação em vigor.

As cotas do FUNDO podem ser transferidas, depois de integralizadas, em negociação secundária exclusivamente através do mercado de bolsa de valores operacionalizado e mantido pela BM&FBovespa onde as cotas do FUNDO estão admitidas à negociação.

Não é permitida a negociação de cotas não integralizadas ou durante a Oferta e colocação de sua respectiva emissão pelo FUNDO.

Os adquirentes das cotas, através do mercado de bolsa de valores operacionalizado e mantido pela BM&FBovespa, deverão (i) aderir aos termos de condições do FUNDO por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos cotistas; e (ii) informar o preço de aquisição das cotas adquiridas, bem como enviar cópia da nota de negociação das cotas adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais cotas ser considerado zero para fins de tributação em situações de amortizações de cotas do FUNDO.

Histórico de Negociação das Cotas em Mercado organizado pela B*M&FBovespa*

Desde a admissão das cotas do FUNDO para negociação em mercado de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela BM&FBovespa, foram transacionadas 96.336 (noventa e seis mil, trezentas e trinta e seis) cotas do FUNDO totalizando o volume de R$ 123.348.808,63 (cento e vinte e três milhões, trezentos e quarenta e oito mil, oitocentos e oito reais e sessenta e três centavos) até 7 de julho de 2015.

Histórico das Cotações das Cotas Emitidas pelo FUNDO

	PERIODICIDADE ANUAL				
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Mínima	R$ 1.850,00	R$ 2.950,00	R$ 3.500,00	R$ 3.710,00	N/A
Média	R$ 1.912,89	R$ 3.106,00	R$ 3.563,66	R$ 3.710,00	N/A
Máxima	R$ 2.950,00	R$ 3.350,00	R$ 3.700,01	R$ 3.710,00	N/A

** N/A: período sem negociação / Fonte: Administrador*

	PERIODICIDADE TRIMESTRAL							
	2013				**2014**			
	1º Tri.	**2º Tri.**	**3º Tri.**	**4º Tri.**	**1º Tri.**	**2º Tri.**	**3º Tri.**	**4º Tri.**
Mínima	R$ 3.500,00	N/A	R$ 3.600,00	N/A	N/A	R$ 3.710,00	N/A	N/A
Média	R$ 3.500,00	N/A	R$ 3.673,50	N/A	N/A	R$ 3.710,00	N/A	N/A
Máxima	R$ 3.500,00	N/A	R$ 3.700,01	N/A	N/A	R$ 3.710,00	N/A	N/A

** N/A: período sem negociação / Fonte: Administrador*

Tendo em vista que a última negociação secundária de cotas do FUNDO em mercado de bolsa de valores operacionalizado pela BM&FBovespa foi realizada em maio de 2014, não existe variação mínima, média e máxima do preço das cotas do FUNDO referentes ao último semestre do ano de 2014.

Subscrição de cotas do FUNDO

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

A não observância das condições de integralização constantes da lista ou boletim de subscrição constituirá o subscritor em mora de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei n° 8.668/93.

O subscritor que incorrer em inadimplemento ou mora ficará sujeito a efetuar a integralização pelo valor acima estabelecido, acrescido de multa de 10% (dez por cento) sobre esse mesmo valor.

Um único investidor não pode subscrever a totalidade das cotas do FUNDO.

O empreendedor, construtor, incorporador ou loteador de bens imóveis integrantes da carteira 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.

As cotas serão integralizadas através de qualquer meio de pagamento autorizado pelo Sistema de Pagamentos Brasileiro. Caso seja aprovado pela Assembleia Geral que aprovar emissões de cotas pelo FUNDO, 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.

Em caso de liquidação do FUNDO será rateada entre os cotistas o produto da apuração dos haveres do FUNDO, tal como vier a ser decidido pela Assembleia Geral que aprovou a dissolução e liquidação do FUNDO.

2.9. OFERTAS DE COTAS REALIZADAS PELO FUNDO

O FUNDO foi constituído em 28 de fevereiro de 1996.

Entre 28 de fevereiro de 1996, data da constituição do FUNDO, até a data deste Prospecto, 7 de julho de 2015, FUNDO emitiu 642.480 (seiscentas e quarenta e duas mil, quatrocentas e oitenta) cotas.

A primeira negociação secundária de cotas do FUNDO ocorreu em 10 de novembro de 2006, quando foram alienadas 4.248 (quatro mil, duzentas e quarenta e oito) cotas ao preço médio R$1.534,95 (um mil, quinhentos e trinta e quatro reais e noventa e cinco centavos) e volume total de negociação de R$6.520.467,60 (seis milhões, quinhentos e vinte mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e sessenta centavos).

Sumário das Ofertas Públicas com Esforços Restritos realizadas pelo FUNDO nos termos da Instrução CVM nº 476/09 até a data deste Prospecto

Tendo em vista que o presente Prospecto foi realizado para viabilizar a negociação secundária das cotas FUNDO nos termos do parágrafo 2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, seguem abaixo as informações sobre as Ofertas públicas com esforços restritos realizadas pelo FUNDO até a data de elaboração deste Prospecto:

EMISSÃO DELIBERADA EM 01 DE AGOSTO DE 2013

Tipo de Colocação	Pública com esforços restritos
Emissor	OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Objeto da Oferta	Colocação primária de até 300.000

	(trezentas mil) cotas
Público Alvo	Restrito a até 20 investidores que já sejam cotistas do FUNDO.
Valor Total da Oferta	Até R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)
Preço de Emissão	R$ 3.673,02 (três mil, seiscentos e setenta e três reais e dois centavos) por cota
Quantidade de Cotas Emitidas	55.023 (cinquenta e cinco mil e vinte e três) cotas.
Registro na CVM	Dispensada nos termos da Instrução CVM nº 476/09
Data de Encerramento	19/01/14
Distribuidor Líder	BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Negociação Secundária	Em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBovespa.
Fatores de Risco	Verificar o item 5 (Páginas 39 a 48) deste Prospecto.

EMISSÃO DELIBERADA EM 24 DE JANEIRO DE 2012

Tipo de Colocação	Pública com esforços restritos
Emissor	OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Objeto da Oferta	Colocação primária de até 152.542 (cento e cinquenta e duas mil, quinhentas e quarenta e duas) cotas
Público Alvo	Restrito a até 20 investidores que já sejam cotistas do FUNDO.
Valor Total da Oferta	Até R$ 450.000.000,00 (quatrocentos e

	cinquenta milhões de reais)
Preço de Emissão	R$ 2.950,00 (dois mil, novecentos e cinquenta reais) por cota
Quantidade de Cotas Emitidas	130.847 (cento e trinta mil, oitocentos e quarenta e sete) cotas
Registro na CVM	Dispensada nos termos da Instrução CVM nº 476/09
Data de Encerramento	25/01/13
Distribuidor Líder	OPPORTUNITY DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Negociação Secundária	Em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBovespa.
Fatores de Risco	Verificar o item 5 (Páginas 39 a 48) deste Prospecto.

EMISSÃO DELIBERADA EM 19 DE ABRIL DE 2010

Tipo de Colocação	Pública com esforços restritos
Emissor	OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Objeto da Oferta	Colocação primária de até 141.559 (cento e quarenta e um mil, quinhentas e cinquenta e nove) cotas
Público Alvo	Restrito a até 20 investidores que já sejam cotistas do FUNDO.
Valor Total da Oferta	Até R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)
Preço de Emissão	R$ 1.766,05 (um mil setecentos e sessenta e seis reais e cinco centavos) por cota
Quantidade de Cotas Emitidas	141.558 (cento e quarenta e um mil, quinhentos e cinquenta e oito) cotas

Registro na CVM	Dispensada nos termos da Instrução CVM nº 476/09
Data de Encerramento	23/09/11
Distribuidor Líder	OPPORTUNITY DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Negociação Secundária	Em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBovespa.
Fatores de Risco	Verificar o item 5 (Páginas 39 a 48) deste Prospecto.

Ofertas Anteriores realizadas pelo FUNDO

Antes das Ofertas públicas com esforços restritos indicadas acima, o FUNDO realizou outras emissões de cotas cuja oferta e colocação foram devidamente registradas perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 400/03. Maiores informações sobre as ofertas anteriores realizadas pelo FUNDO estão acessíveis nas páginas na internet do Administrador (http://www.bnymellon.com.br/sf), CVM (www.cvm.gov.br), Coordenador Líder (https://www.opportunity.com.br) e BM&FBovespa (http://www.bmfbovespa.com.br).

As Ofertas realizadas pelo FUNDO podem ser concluídas mesmo em caso de distribuição parcial das cotas, desde que, após o encerramento do período da Oferta, tenham sido subscritas e integralizadas a quantidade mínima de cotas para viabilização da oferta determinada na Assembleia Geral que aprovou determinada emissão. As cotas emitidas pelo FUNDO que não forem colocadas no âmbito de determinada Oferta serão canceladas pelo Administrador.

Nas Ofertas realizadas com a possibilidade de colocação parcial das cotas emitidas pelo FUNDO objeto da colocação, 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) do parágrafo anterior, 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, deverá ser presumido o interesse do investidor em receber a totalidade das cotas por ele subscritas.

3. PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

3.1. Administração do FUNDO

O FUNDO é administrado pelo BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, nº 231, 11º andar inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4.620, de 19 de dezembro de 1997.

Informações sobre o Administrador do FUNDO

O Administrador deve empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos Cotistas.

As principais atribuições do Administrador perante os Cotistas do FUNDO são aquelas relacionadas nas respectivas legislação e regulamentações expedidas pela CVM ou demais órgãos reguladores e/ou fiscalizadores competentes e pelas normas expedidas pelas entidades autorreguladoras competentes.

O Administrador exerce, especialmente, as funções que lhe são atribuídas pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento e pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas dos Serviços Qualificados ao Mercado de Capitais.

Os serviços de custódia dos ativos da carteira, controladoria e escrituração de cotas são prestados ao FUNDO pelo próprio administrador ou, conforme o caso, por terceiros devidamente habilitados para prestação de tais serviços contratados pelo Administrador como representante do FUNDO, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador mantém Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC), responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, através do Fale Conosco no endereço http://www.bnymellon.com.br/sf ou no telefone (21) 3219-2600.

Histórico do Administrador

O BNY Mellon Serviços Financeiros é um dos maiores prestadores de serviços financeiros para gestores independentes associados à ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – e investidores institucionais no Brasil. BNY Mellon é a marca corporativa do The Bank of New York Mellon Corporation (NYSE: BK). O BNY Mellon é uma companhia de investimentos global dedicada a ajudar seus clientes a gerir seus ativos financeiros por todo o ciclo

de vida dos investimentos. Seja fornecendo serviços para instituições, corporações ou investidores individuais, o BNY Mellon provê gestão de investimentos e serviços para investimentos em 35 países e mais de 100 mercados. Fundada por Alexander Hamilton em 1784, é uma das instituições financeiras mais tradicionais do mundo. Em 2007, a fusão do The Bank of New York Company, Inc. com a Mellon Financial Corporation fez com que estas duas instituições legendárias se tornassem uma única grande companhia e uma das líderes globais em administração e gestão de ativos. Até 31 de março de 2015, o BNY Mellon tinha US$ 28,5 trilhões em ativos sob custódia e/ou administração e US$ 1,7 trilhão em ativos sob gestão.

3.2. Distribuição das Cotas emitidas pelo FUNDO

A distribuição das cotas do FUNDO é realizada pela OPPORTUNITY DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, nº 231, 28° andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.582.158/0001-80, na qualidade de Distribuidor Líder.

Informações sobre o Distribuidor Líder do FUNDO

O Distribuidor Líder deve empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos Cotistas.

O Distribuidor Líder poderá contratar agentes autônomos de investimento pessoa física ou pessoa jurídica devidamente habilitados para tanto, para participar da oferta, distribuição e colocação das cotas do FUNDO, sendo que a relação com a qualificação completa destes prestadores de serviços, quando e se contratados pelo Distribuidor Líder, sob sua responsabilidade e coordenação, encontrar-se-á disponível na sede e/ou dependências do Distribuidor Líder e na página do Distribuidor Líder na rede mundial de computadores.

As novas emissões de cotas do FUNDO serão lideradas pelo distribuidor indicado no respectivo suplemento de cada emissão realizada pelo FUNDO.

Histórico do Distribuidor Líder do FUNDO

Fundada em 1996, a Opportunity Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários - DTVM é uma empresa integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários descrito no artigo 15 da lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com atuação destacada na distribuição de cotas de fundos de investimento.

A Opportunity DTVM é credenciada pela CVM e contratada diretamente pelos fundos de investimento, representados por seus administradores, para atuar na distribuição de suas cotas e atua preponderantemente como distribuidora das cotas dos fundos de

investimento cujas carteiras são geridas por empresas integrantes do Grupo Opportunity (que possui patrimônio sob gestão superior a R$ 18,4 bilhões).

A Opportunity DTVM dispõe de atendimento segmentado para pessoas físicas e jurídicas que possuam um milhão de reais, ou mais, em ativos líquidos para investimento no mercado financeiro; oferece (a) treinamento, estruturação, conferências telefônicas, relatórios e informações técnicas sobre os produtos estruturados, emitidos, desenvolvidos ou negociados nos mercados financeiro e de capitais pelo Grupo Opportunity; e (b) assessoria em diligências (*due diligences*), rede de contatos comerciais no mercado de gestão de recursos de terceiros, informações técnicas, reuniões de cenários micro e macro econômicos; e preza pela transparência nos produtos investidos por seus clientes.

3.3. Consultoria Especializada do FUNDO

O FUNDO conta ainda com serviços de consultoria especializada prestados pela MÉTRICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 29.839.743/0001-31, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, nº 231, 28° andar.

Informações sobre o Consultor Especializado do FUNDO

O Consultor Especializado deve empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO.

Sem prejuízo das competências e poderes de representação legal do FUNDO do Administrador e nos termos dos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, o Consultor Especializado foi contratado pelo FUNDO, representado por seu Administrador, para prestação dos serviços de consultoria especializada, envolvendo o exercício das seguintes atividades:

a) a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos imobiliários para integrar a carteira do FUNDO;

b) a administração das locações, arrendamentos e usufrutos onerosos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

c) a administração do direitos de superfície, e da comercialização dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; e

d) a avalição das oportunidades de alienação, locação, arrendamento e usufruto dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, apontado o Administrador no acompanhamento e verificação de cumprimento pelas partes dos termos dos respectivos contratos.

Histórico do Consultor Especializado do FUNDO

O Consultor Especializado foi constituído em dezembro de 1985 e tem como objetivo principal a administração de imóveis, o desenvolvimento de projetos comerciais e imobiliários, a incorporação imobiliária, a locação de bens e a gestão patrimonial de imóveis de terceiros.

Atualmente, seu foco tem sido a atuação como Consultor Especializado de fundos de investimentos imobiliários e empresas imobiliárias em geral, desenvolvendo assessoria na análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, na administração das locações e no gerenciamento da comercialização dos imóveis.

Contando com uma equipe de especialistas, O Consultor Especializado busca, por meio de seus 30 (trinta) anos de experiência, oferecer serviços diferenciados, já tendo participado da estruturação de diversos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais.

A equipe responsável pela análise e seleção dos investimentos em empreendimentos imobiliários é coordenada pelo Sr. Jomar Monnerat, sócio e diretor do Consultor Especializado, atualmente supervisiona todos os projetos em curso e atua nos estudos e análises de novas oportunidades de investimentos. A sua carreira começou como consultor na KPMG e ingressou no Grupo Opportunity em 1994. Após 8 (oito) anos trabalhando no Grupo Opportunity foi nomeado Diretor do Consultor Especializado em 2002. Jomar obteve sua licenciatura em Administração pela Universidade Federal Fluminense - UFF e seu MBA em Finanças Corporativas pela Fundação Getúliio Vargas – FGV no Rio de Janeiro.

3.4. Demais prestadores de serviço do FUNDO

3.4.1. Custódia, Controladoria e Escrituração de Cotas

Os serviços de custódia dos ativos da carteira, controladoria e escrituração de cotas são prestados ao FUNDO pelo próprio administrador ou, conforme o caso, por terceiros devidamente habilitados para prestação de tais serviços contratados pelo Administrador como representante do FUNDO, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08.

3.4.2. Auditoria

Os serviços de auditoria e as demonstrações contábeis do FUNDO são prestados pela KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Almirante Barroso, nº 52, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29, instituição devidamente credenciada perante a CVM para o exercício desta atividade nos mercados financeiros e de capitais brasileiros.

3.4.3. Assessor Legal

A assessoria jurídica do FUNDO é prestada pela SPALDING ADVOCACIA

EMPRESARIAL, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Buenos Aires, nº 48, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.911.424/0001-57, sociedade de advogados registrada perante a Seccional do Rio da Janeiro da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/RJ.

3.5. Remuneração do Administrador e dos demais Prestadores de Serviços do FUNDO e Despesas do FUNDO.

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

O FUNDO não cobra taxa de performance.

3.6. Substituição dos prestadores de serviços do FUNDO.

A destituição ou substituição do Administrador, bem como escolha de seu substituto, é de competência privativa da Assembleia Geral, nos termos do artigo 11 do Regulamento do FUNDO.

Os demais prestadores de serviços do FUNDO, tanto os contratados pelo FUNDO, representado por seu Administrador, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, quanto o prestador dos serviços de auditoria independente das demonstrações contábeis do FUNDO poderão ser substituídos ou destituídos conforme previsto em seus respectivos contratos de prestação de serviços firmados com o FUNDO.

Despesas e Encargos do FUNDO

Além da taxa de administração mencionada no item 3.5 acima (página 34), constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas:

a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

b) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste regulamento ou na Instrução CVM n° 472/08;

c) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

d) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

e) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

f) 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;

g) 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 do Consultor Especializado e distribuidores;

h) 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;

i) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;

j) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

k) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos Instrução CVM n° 472/08;

l) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso; e

m) quaisquer despesas com a construção, manutenção ou reforma dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo, mas não se limitado a todo e qualquer material de construção, transporte de material e equipamentos, locação de equipamentos, retirada de entulho, vigilância, custos salariais, benefícios e encargos relacionados à mão-de-obra, transporte, segurança, alimentação de operários, saúde ocupacional e uniformes, despesas de condomínio, água, luz, esgoto dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO, bem como outras despesas desde que autorizadas pela Assembleia Geral.

Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas do FUNDO não previstas no Regulamento do FUNDO, não autorizadas pelas normas regulamentares aplicáveis ao FUNDO ou não autorizadas pela Assembleia Geral.

Eventuais despesas exigidas do Administrador, mas que estejam elencadas nos incisos do caput do artigo 31 do Regulamento do FUNDO, serão pagas diretamente pelo FUNDO, diretamente ao beneficiário do referido pagamento, observadas as obrigações tributárias relativas a despesa em questão.

4. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

Em atendimento à política de divulgação de informações prevista no Regulamento, o Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês: (i) valor do patrimônio do FUNDO, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e (ii) valor dos investimentos do FUNDO, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de FUNDO constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do FUNDO, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

d) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre: (i) a demonstração dos fluxos de caixa do período; (ii) o relatório do administrador observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

e) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o relatório do administrador observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08; e (iii) o parecer do auditor independente; e

f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral.

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

a) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

c) prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n° 400, de 2003; e

d) fatos relevantes.

O Administrador deverá enviar a cada cotista:

a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o artigo 7º da instrução CVM nº 472/08, acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

A publicação de informações e documentos referidos nesse capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, pelo site http://www.bnymellon.com.br/sf e mantida disponível aos cotistas em sua sede, bem como serão enviadas à BM&FBovespa e à CVM.

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

O relatório do Administrador mencionado acima deverá conter, no mínimo:

a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

b) programa de investimentos para o semestre seguinte;

c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

(i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;

(ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

(iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância dos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;

(iv) relação das obrigações contraídas no período;

(v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

(vi) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

(vii) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

5. 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 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 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 componham 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, 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 vende-los, arrenda-los ou aluga-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 remanescentes. O FUNDO está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos 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, à 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 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 ser 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 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 financeiro 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.

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.

6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além da atuação do Administrador, Distribuidor Líder, Consultor Especializado e demais prestadores de serviços do FUNDO nas Ofertas de cotas emitidas pelo FUNDO ou com as atividades desenvolvidas pelo FUNDO, os prestadores de serviços do FUNDO mantêm, ou podem vir a manter relacionamento comercial com o Administrador, Distribuidor Líder, Consultor Especializado ou com sociedades integrantes dos grupos econômicos destas instituições, podendo, no futuro, vir a ser contratados pelo Administrador, pelo Distribuidor Líder ou por suas partes relacionadas para prestar outros serviços nos mercados financeiros e de capitais ou assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

As eventuais contratações futuras mencionadas no parágrafo anterior não poderão, em nenhuma hipótese, razão ou circunstância, resultar em alteração ou majoração dos custos dos serviços prestados ao FUNDO.

Relacionamento do Administrador com o Distribuidor Líder

Além dos serviços relacionados com o agenciamento, distribuição e colocação de cotas do FUNDO, o Administrador presta os serviços de administração fiduciária de para outros fundos de investimento distribuídos pelo Distribuidor Líder, conforme alguns exemplos detalhados a seguir:

DENOMINAÇÃO	CNPJ/MF
Opportunity Special FIA	06.940.730/0001-59
Opportunity Allocation FIC FIM	06.331.780/0001-39
Opportunity Saubara Multigestor FICFIM	11.046.532/0001-86
Opportunity Market Master FIM	09.525.187/0001-11
Opportunity Total Master FIM	09.720.828/0001-99
Opportunity Midi Master FIM	09.201.700/0001-19
Opportunity Selection Master FIA	06.964.937/0001-63
Opportunity Selection FIC FIA	13.106.983/0001-97
Opportunity Lógica Master FIA	09.720.835/0001-90
Opportunity Equity Hedge Master FIM	13.812.179/0001-23
Opportunity Equity Hedge FIC FIM	13.615.407/0001-75
Opportunity TOP DI FIC FI Referenciado	06.964.949/0001-98

Não há vedação à subscrição de cotas do FUNDO por fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou cujas cotas sejam distribuídas pelo Distribuidor Líder e/ou suas partes relacionadas. Deste modo é possível que tais fundos de investimento invistam em cotas do FUNDO e que o Administrador, o Distribuidor Líder e/ou suas partes relacionadas venham a ser receber remuneração dos fundos de investimento listados acima por conta de prestação de seus serviços ou, quando

permitido pela legislação e regulamentação vigente, pela realização de investimento por tais fundos de investimento em cotas do FUNDO.

Ainda, cumpre ressaltar que as operações mencionadas acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a realização de Ofertas de cotas emitidas pelo FUNDO.

Por fim, destaca-se que não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Distribuidor Líder, bem como estas instituições integram grupos econômicos diferentes.

Relacionamento do Administrador com o Consultor Especializado

Além dos serviços relacionados aos bens imóveis investidos pelo FUNDO, o Administrador presta os serviços de administração para o Dovel Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ/MF 10.522.648/0001-81, que tem o Consultor Especializado, ou suas partes relacionadas, como prestador de serviços.

Potenciais conflitos de interesses

Além das operações entre os prestadores de serviços do FUNDO, descritas nesta Seção, podem existir outras situações de potencial conflito de interesses, referidas no capítulo “Fatores de Risco” (páginas 39 a 48 deste Prospecto).

Nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, os atos que caracterizem ou possam vir a caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do Administrador ou suas Pessoas Ligadas;

b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o Administrador ou suas Pessoas Ligadas;

c) a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

d) a contratação, pelo FUNDO, de Pessoas Ligadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo da Instrução CVM nº 472/08.

Não configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de empreendedor, que não seja Pessoa Ligada ao Administrador.

7. TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos distribuídos aos cotistas, na forma do artigo 26 do Regulamento do FUNDO, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF 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.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo 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.

O Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável poderá ser compensado com o Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF quando da distribuição dos rendimentos aos cotistas do FUNDO referida acima.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas ao término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, se sujeitam à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento): (i) na fonte, quando da amortização das cotas; e no momento do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO; (ii) às mesmas normas aplicáveis ao ganho de capital ou ganhos líquidos em caso de alienação de cotas a terceiros.

A parcela da carteira do FUNDO investida em bens imóveis e direitos reais sobre imóveis não está sujeita a qualquer tributação, salvo no caso de aplicação de recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, hipótese em que toda a carteira do FUNDO estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Aos cotistas residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução n° 4.373, expedida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, , ou em norma que a substitua, é aplicável tratamento tributário específico atribuível conforme o caso, salvo se residentes em jurisdições consideradas pela Receita Federal do Brasil como "paraísos fiscais" que estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do FUNDO residentes no Brasil.

Nos termos do inciso III do parágrafo único do artigo 3° da Lei n° 11.033/04, não haverá incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF 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; e

(ii) caso as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

(iii) desde que o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

NÃO HÁ QUALQUER COMPROMISSO DO ADMINISTRADOR OU DE QUALQUER PRESTADOR DE SERVIÇOS DO FUNDO EM ADOTAR MEDIDAS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS.

Assim, não há nenhuma garantia do FUNDO, Administrador ou de qualquer prestador de serviços do FUNDO no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima.

Nos termos do artigo 29 da Instrução Normativa n° 1.022, expedida pela Receita Federal do Brasil em 5 de abril de 2010, 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 apuração de ganhos líquidos quando a alienação ocorrer em bolsa;

b) Pessoa jurídica: na forma de apuração de ganhos líquidos, quando a alienação for realizada dentro e fora de bolsa de valores.

O Administrador é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias relacionadas com as operações ou distribuição de rendimentos pelo FUNDO, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do FUNDO.

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E REGULAMENTO DO FUNDO

BNY MELLON

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

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 07 DE MAIO DE 2015

1. **Data, Hora e Local:**

Aos 07 dias do mês de maio de 2015, às 10:30 horas, na sede do administrador do **DOVEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("BNY MELLON") ("Administrador"), localizada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, 231, 11° andar.

2. **Convocação e Presença:**

Convocada a totalidade dos cotistas mediante correspondência encaminhada pelo Administrador do Fundo no dia 27 de abril de 2015.

3. **Instalação e Presença:**

Instalada a Assembleia com a presença dos cotistas signatários da lista de presença arquivada na sede do Administrador.

4. **Mesa:**

Presidente: Renata Passy

Secretária: Yasmin Carvalho

5. **Ordem do Dia:**

(i) Deliberar sobre a inclusão da alínea "e" ao Artigo 9° do Regulamento do Fundo, de modo a incluir como competência da Consultora Especializada o exercício do Direito de Voto de acordo com a Política de Voto do Administrador, nas Assembleias em que o Fundo detenha tal direito;

(ii) Deliberar sobre a alteração do Artigo 40 do Regulamento do Fundo, bem como incluir os Primeiro, Segundo e Terceiro Parágrafos ao Artigo, de modo a tornar expresso o exercício do direito de voto pela Consultora, bem como incluir as informações relativas à Política de Voto do Administrador; e

(iii) Consolidar o Regulamento do Fundo.

BNY MELLON

6. Deliberações:

Os cotistas presentes, de maneira unanime, deliberaram, conforme descrito abaixo:

I. foi aprovada a ordem do dia nº I, passando o Artigo 9º do Regulamento do Fundo a ter a seguinte redação:

*"**Artigo 9º** - Sem prejuízo das competências e poderes de representação legal do Fundo atribuídas ao Administrador, compete à Consultora Especializada:*

(...)

(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."

II. foi aprovada a ordem do dia nº II, passando o Artigo 38 do Regulamento do Fundo a ter a seguinte redação:

*"**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 confiram 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: http://www.metricaweb.com.br/ ";

III. foi aprovada a ordem do dia nº III, de modo que o Administrador e o Gestor deverão (i) celebrar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias aprovadas acima; e (ii) registrar a nova versão consolidada do Regulamento no cartório de títulos e documentos da Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro; e (iii) protocolar a nova versão consolidada do Regulamento na CVM.

7. Encerramento:

Nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada a presente ata, que, assinada por todos os presentes, foi lavrada no livro próprio.

Rio de Janeiro, 07 de maio de 2015.

Certifico e dou fé que a presente ata é cópia
fiel da original lavrada em livro próprio.

Yasmin Carvalho
Secretária

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

BNY MELLON

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

Capítulo I
Do Fundo

Artigo 1º
O OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante designado Fundo, inscrito no CNPJ sob o nº 01.235.622/0001-61, é constituído sob a forma de condomínio fechado, sem personalidade jurídica, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente instrumento pela Lei nº 8.668/1993 e pela Instrução nº 472/08 ("ICVM 472") da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), bem como, pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de condôminos, pessoas físicas e/ou jurídicas.

Capítulo II
Do Público-Alvo

Artigo 2º
As cotas do FUNDO são direcionadas exclusivamente para investidores qualificados, conforme definição constante da regulamentação expedida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

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

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

Capítulo III
Da Política de Investimento

Artigo 3º
A política de investimentos do Fundo consistirá na aplicação de recursos em bens imóveis de natureza comercial, residencial e industrial, em terrenos e shopping centers, ou ainda, em direitos a eles relativos, que tenham condições de rentabilizar o investimento feito pelo condômino, seja pelo pagamento de remuneração advinda da exploração de tais bens e direitos, em conformidade com a legislação em vigor, seja pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos bens e direitos ou da sua negociação no mercado.

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

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

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

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

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

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

Capítulo IV
Da Administração

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

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

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

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

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

Artigo 5º
O Administrador tem amplos e gerais poderes para cumprir a política de investimento do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes da carteira do Fundo, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este regulamento e demais disposições aplicáveis.

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

Artigo 6º
É vedado ao administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do fundo e utilizando os recursos do fundo:

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

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

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 7º

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

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;

II. providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
(a) não integram o ativo do Administrador;
(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser;
(f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais sobre os imóveis.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
(a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
(b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais;
(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
(d) o arquivo de pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do consultor de investimentos; e
(e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. observar as disposições constantes do regulamento, bem como as deliberações da assembléia geral; e

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.

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

Artigo 8º
O Administrador do Fundo poderá, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias publicado nos jornais utilizados para divulgação das informações do Fundo, ou por intermédio de carta qualquer outro meio de comunicação escrita condômino, renunciar à administração do Fundo, devendo, na mesma ocasião, comunicar sua intenção à CVM.

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

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

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

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

Artigo 9º
Sem prejuízo das competências e poderes de representação legal do Fundo atribuídas ao Administrador, compete à Consultora Especializada:

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

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

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

Capítulo VI
Da Assembleia Geral

Artigo 11
À Assembleia Geral de condôminos compete privativamente deliberar sobre:

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

Parágrafo Primeiro
O regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos condôminos, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo

ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos condôminos, através de comunicação escrita remetida a cada um deles.

Artigo 12
A convocação da Assembleia Geral deve ser feita através de correspondência encaminhada a cada cotista, com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência, da qual constará dia, hora, local e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Oitavo
As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou telegrama dirigida pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

Artigo 13
Nas Assembleias Gerais, o condômino poderá se fazer representar por seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos há menos de 1(hum) ano.

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

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

Capítulo VII
Do Representante dos Cotistas

Artigo 14
A Assembleia Geral dos condôminos poderá a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Artigo 15
Somente poderão exercer as funções de representante de condôminos pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

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

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

Capítulo VIII
Das Cotas

Artigo 16
O patrimônio líquido do Fundo corresponderá à soma do disponível mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades. Os critérios de apuração do valor dos ativos componentes da carteira do Fundo seguirão a legislação aplicável e o disposto nos parágrafo abaixo

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

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

regulamentação em vigor. Os ativos imobiliários cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

(i) Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, são avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo Mercado Secundário da ANBIMA; e

(ii) A metodologia de precificação dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos privados, obedece necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

(a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;

(b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado ("PIC").

(iii) Os demais ativos ou direitos objeto do Fundo que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo Departamento de Precificação do Administrador sempre que aprovados por maioria pelo Comitê de Precificação dele.

(iv) Quando os dados em questão não forem de qualidade/quantidade mínima para o cálculo do PIC, o valor do título será apurado usando a metodologia de precificação cruzada. Caso não haja dados para a precificação cruzada ou o fluxo de amortização do título não seja pré-definido precificamos o ativo na curva de aquisição.

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

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

Artigo 17
O Fundo possuia em 31/03/2009, 220.114 (duzentas e vinte mil cento e quatorze) cotas emitidas, totalmente integralizadas, todas sob a forma nominativa e escritural.

Artigo 18
O Fundo, com vistas ao aumento do seu patrimônio, emitiu 300.000 (trezentas mil) novas cotas, no valor de R$ 1.014.17 (mil e quatorze reais e dezessete centavos) cada, atualizadas pela variação patrimonial mensal, em 05 (cinco) séries de 60 (sessenta) mil cotas, integralizadas em dinheiro ou bens, na forma deste Regulamento. Nessa emissão, foram subscritas 59.680 (cinqüenta e nove mil seiscentas e oitenta) cotas na

1ª série, cujo aviso de encerramento foi publicado em 23/01/2009 e 36.000 (trinta e seis mil) cotas da 2ª série, cujo aviso de encerramento foi publicado em 26/01/2009. As demais séries foram canceladas.

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

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

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

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

Artigo 19
O Fundo poderá emitir novas e futuras cotas, nas condições que venham a ser aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/08, devendo a referida assembleia aprovar o teor do respectivo suplemento da emissão. A oferta das cotas de uma nova emissão poderá ocorrer de acordo com o disposto nas Instruções CVM nº 400 ou 476, conforme o disposto no respectivo suplemento.

Parágrafo Único
Em ocorrendo o previsto no caput deste artigo:

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

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

V. as cotas serão subscritas, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do registro de distribuição pela CVM, exceto se de forma diversa for deliberado na assembleia que deliberar a emissão;

VI. A integralização das cotas subscritas ocorrerá no prazo de:
(a) 2 (dois) dias quando feita em dinheiro,
(b) 10 (dez) dias contados da aprovação pela Consultora Especializada do Laudo de Avaliação caso a integralização seja feita em bens e direitos, nos termos das normas aplicáveis;

VII. as cotas subscritas poderão ser integralizadas em bens imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, tais como direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição de bens imóveis, observado a respeito o previsto no artigo 11, da Instrução CVM Nº 472/08, bem como a política de investimentos do Fundo.

Artigo 20
No ato da subscrição das cotas, o subscritor assinará a lista ou boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

Artigo 21
Dos cotistas do Fundo não será cobrada qualquer taxa de ingresso para a aquisição e subscrição de cotas do Fundo.

Artigo 22
Por se tratar de um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, é proibido o resgate de cotas do Fundo.

Artigo 23
As cotas do Fundo serão negociadas exclusivamente em mercado de bolsa.

Artigo 24
Um único investidor não poderá subscrever a totalidade das cotas do Fundo.

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

Artigo 25
Em caso de liquidação do Fundo será rateada entre os condôminos o produto da apuração dos haveres do Fundo, tal como venha a ser decidido em Assembleia de condôminos.

Capítulo IX
Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

Artigo 26

O investidor está ciente que os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pela remuneração dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Primeiro

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

Parágrafo Segundo

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

Capítulo X
Divulgação de Informações

Artigo 27

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

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
   a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
   b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de Fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

I. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
   a) a demonstração dos fluxos de caixa do período;
   b) o relatório do administrador; e

V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
   a) as demonstrações financeiras
   b) o relatório do administrador; e
   c) o parecer do auditor independente.

VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

Artigo 28
O administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

Artigo 29
O administrador deverá enviar a cada cotista:

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

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

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

Artigo 30
O relatório do Administrador previsto no artigo 27, item IV), alínea (ii) deverá conter, no mínimo:

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

(c) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância dos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;

IV. relação das obrigações contraídas no período;

V. a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

VI. o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

VI. a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Capítulo XI
Dos Encargos do Fundo

Artigo 31

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

I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;

I. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

II. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

III. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

IV. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

V. honorários e despesas relacionadas às atividades de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se houver, bem como despesas relativas às atividades da Consultora Especializada e distribuidores;

VI. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

VII. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral;

VIII. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

IX. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos Instrução CVM nº 472/08;

X. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

XI. quaisquer despesas com a construção, manutenção ou reforma dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo, mas não se limitado a todo e qualquer material de construção, transporte de material e equipamentos, locação de equipamentos, retirada de entulho, vigilância, custos salariais, benefícios e encargos relacionados à mão-de-obra, transporte, segurança, alimentação de operários, saúde ocupacional e uniformes, despesas de condomínio, água, luz, esgoto dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como outras despesas desde que autorizadas pela Assembleia Geral.

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

Capítulo XII
Dos Fatores de Risco

Artigo 32
O Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:
I. Risco de Liquidez:
Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um investidor qualificado. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.
II. Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor:
O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.
III. Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios:
O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na

regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

IV. Riscos de Mercado:

Os ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

V. Risco de Crédito:

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

VI. Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador:

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

VII. Risco de Desapropriação:

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

VIII. *Risco de Patrimônio Negativo:*

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

IX. Riscos do Setor Imobiliário:

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

X. Riscos de Despesas Extraordinárias:

O Fundo está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos empreendimentos, imóveis e/ou ativos imobiliários que podem afetar a rentabilidade do Fundo, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança,

indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.

Capítulo XIII
Da Tributação

Artigo 33
Os rendimentos distribuídos aos cotistas, na forma do artigo 26 e seus parágrafos, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), o qual será recolhido até o último dia útil do mês subsequente ao do encerramento do período de apuração.

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

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

Artigo 34
Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 35
A carteira do Fundo não está sujeita a qualquer tributação, salvo aquela tratada no parágrafo primeiro, acima, e no caso de aplicação de recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, hipótese em que toda a carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 36
Aos cotistas residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CVM nº 2.689, é aplicável tratamento tributário específico atribuível conforme o caso, salvo se residentes nos chamados Paraísos Fiscais que estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil.

Artigo 37
Nos termos do artigo 3º, parágrafo único, inciso III da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que *(i)* representem menos de 10%(dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem o rendimento de até 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, *(ii)* caso as cotas sejam admitidas exclusivamente em bolsas de

valores ou mercado de balcão organizada e *(iii)* desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

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

Parágrafo Segundo
Nos termos do artigo 29 da Instrução da Secretaria da Receita Federal nº 1.022/10, os ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos na alienação de cotas do Fundo serão apurados da seguinte forma:
a) Pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou apurado por períodos mensais e pago até o último dia do mês subsequente ao da apuração quando a alienação ocorrer em bolsa;
b) Pessoa jurídica: por períodos mensais e pago até o último dia do mês subsequente ao da apuração quando a alienação for realizada dentro e fora de bolsa de valores.

Capítulo XII
Das Disposições Finais

Artigo 38
Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro para dirimir qualquer controvérsia relativa a este Regulamento.

Artigo 39
O exercício social do Fundo encerrar-se-á ao final do mês de dezembro de cada ano.

Artigo 40
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 confiram 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.

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

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

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

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

- Regulamento aprovado na Assembleia Geral de Cotista realizada em 07 de maio de 2015

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

ANEXO I

Suplemento da 3ª Emissão do

OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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

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

Os investidores interessados deverão firmar o Boletim de Subscrição.

2. QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS NESTA EMISSÃO:

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

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

3. PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO

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

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

4. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

A integralização das cotas subscritas ocorrerá no prazo de:

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

5. CONDIÇÕES PARA A MODIFICAÇÃO DA PRESENTE OFERTA

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

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

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

6. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

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

7. DATA DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO

23 de abril de 2010.

ANEXO II

Suplemento da 4ª Emissão do

OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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

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

Os investidores interessados deverão firmar o Boletim de Subscrição.

2. QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS NESTA EMISSÃO:

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.

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

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.

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º andar – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2600, (11) 3050-8010, 0800 725 3219
Ouvidoria: www.bnymellon.com.br/sf ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ