
REGULAMENTO DO
2509 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 19.419.994/0001-03

Rio de Janeiro, 30 de junho de 2025

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 1.1. O Fundo, denominado 2509 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Anexo Normativo III, pela Resolução CVM 175, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 1.2. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Artigo 1.3. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas, cujas características e direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate estão dispostas no Anexo A ao presente Regulamento.

CAPÍTULO II

DEFINIÇÕES

Artigo 2.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo, observado, ainda, as definições aplicáveis à única Classe do Fundo, conforme listadas nos respectivos Anexos. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

“Administrador”	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de
------------------------	---

	Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91.
“Agente de Controladoria”	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91.
“Assembleia Geral”	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, para os quais são convocados todos os Cotistas.
“Anexo A”	Anexo A descritivo da única Classe de Cotas do Fundo, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Carteira”	Conjunto de ativos componentes da carteira da única Classe de Cotas do Fundo.
“Classe”	Única Classe de Cotas do Fundo, para cada qual será constituído patrimônio segregado pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Cotas”	As Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações iguais do patrimônio da única Classe.
“Cotista”	O titular de Cotas.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
“Fundo”	“2509 Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada”, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ sob n.º 19.419.994/0001-03.

“Instituições Autorizadas”	Significa uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, que tenha (i) um rating, em escala nacional, igual ou superior a “brAA+”, atribuído pela Standard & Poor's ou equivalente atribuído pela Fitch Ratings ou pela Moody's (“Instituição Autorizada”); e (ii) patrimônio líquido superior a R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), conforme última demonstração financeira divulgada pela respectiva instituição financeira.
“Lei 8.668/93”	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
“Prestador de Serviços”	Prestador de Serviço Essencial ou não-essencial, contratado pelo Fundo ou pela Classe.
“Reais, Real, R\$”	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
“Regulamento”	O presente regulamento do Fundo, incluindo os anexos ao mesmo.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
“Resolução CVM 175”	A Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.

CAPÍTULO III

PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E NÃO-ESSENCIAIS: RESPONSABILIDADES, ATRIBUIÇÕES E REMUNERAÇÃO

Identificação e Atribuições

Artigo 3.1. O Fundo é administrado pelo Administrador, que tem amplos e gerais poderes

para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas no item 3.8, "(ii)" do Anexo abaixo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as disposições e limitações e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral.

Artigo 3.2. Além das atribuições que lhe são aplicáveis nos termos do artigo 104 da parte geral da Resolução CVM 175 e dos artigos 29 e 30 do Anexo III da Resolução CVM 175, o Administrador será responsável pelas seguintes atribuições, observando o disposto no Anexo A e na Resolução CVM 175:

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei 8.668/93, 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; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de presença e atas da Assembleia Geral;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.
- (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 informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (iii) acima até o término do procedimento;
 - (ix)** Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do Anexo III da Resolução CVM 175 e neste Regulamento;
 - (x)** Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
 - (xi)** Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
 - (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;
 - (xiii)** Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
 - (xiv)** Administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
 - (xv)** Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a Cotista

elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

(xvi) Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Artigo 3.2.1. A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada diretamente pelo Administrador, constituindo o instrumento de alienação do documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei 8.668/93, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do Fundo.

Artigo 3.2.2. O Administrador deverá 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Artigo 3.2.3. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Artigo 3.2.4. Para o exercício de suas atribuições, o Administrador, poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i)** distribuição das Cotas;
- (ii)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira;
- (iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv)** formador de mercado para as Cotas, desde que autorizado pela Assembleia de Cotistas.

Artigo 3.2.5. Os serviços listados nos incisos (i), (ii) e (iii) acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso (iv) acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Artigo 3.2.6. É vedado ao Administrador e ao gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas.

Artigo 3.2.7. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, gestor e consultor especializado do Fundo para exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral nos termos da regulamentação em vigor.

Artigo 3.2.8. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente contratar terceiro autorizado pela CVM exercer tal atividade.

Artigo 3.2.9. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) Escrituração de Cotas;
- (iv) Custódia de ativos de financeiros;
- (v) Auditoria independente; e
- (vi) Gestão dos valores mobiliários integrantes da Carteira.

Vedações

Artigo 3.3. 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 rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante dos cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (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;
- (xiv) Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xv) Empréstimo dos títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 3.4. A vedação prevista no inciso (x) do Artigo 3.3 acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

Responsabilidade

Artigo 3.5. O Administrador não responderá perante o Fundo e seus Cotistas, individualmente ou solidariamente entre si, por perdas ou eventual patrimônio líquido negativo da Classe, porém responderá por prejuízos causados aos Cotistas no âmbito de seus respectivos deveres em razão de e quando procederem com violação da legislação e das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo, à Classe ou a este Regulamento.

CAPÍTULO IV

SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 4.1. O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de: (a) descredenciamento

para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (b) renúncia; ou (c) destituição, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4.1.1. No caso de descredenciamento, renúncia ou destituição do Administrador, deverão ser observadas as disposições previstas na Resolução CVM 175, em especial nos Artigos 107 e seguintes, além da cooperação com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

Artigo 4.1.2. Caso o Administrador renuncie às suas funções em relação ao Fundo, nos termos deste Regulamento, ele deverá: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, sem prejuízo do disposto no Artigo 108 da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO V DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 5.1. Observado o disposto nos Artigo 5.3 a Artigo 5.11.1 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a alteração deste Regulamento;
- (iii) a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas, conforme orientação do Consultor Imobiliário;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) o plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (ix) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação, conforme aplicável;
- (x) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas,

conforme aplicável;

(xi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xii) amortização das cotas do Fundo, conforme orientação do Consultor Imobiliário;

(xiii) alteração do prazo de duração do Fundo;

(xiv) deliberação sobre a alienação, venda, permuta ou transferência, total ou parcial, a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo, observada a prévia e necessária recomendação do Consultor Imobiliário;

(xv) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 27, parágrafo 1º do Artigo 31 e artigo 32, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xvi) alteração da Taxa de Administração e caso o Fundo venha contar com um gestor, da taxa de gestão; e

(xvii) contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo.

Artigo 5.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(a)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, website e telefone, devendo ser providenciada no prazo de 30 (trinta) dias; **(c)** envolver redução de taxa devida a Prestador de serviços, devendo tais alterações ser comunicadas aos Cotistas nos prazos previstos na regulamentação aplicável.

Artigo 5.2. Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a um investidor profissional, é dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, na forma previsto no Artigo 45 do Anexo Normativo III.

Artigo 5.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, pelo gestor, pelo custodiante ou por Cotistas, conforme aplicável, que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 5.3.1. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com antecedência mínima de **(i)**

30 (trinta) dias corridos no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias corridos no caso de Assembleia Geral extraordinária e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada no website do Administrador e, em caso distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores.

Artigo 5.3.2. A convocação deverá enumerar, expressamente, 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. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 5.3.2.1. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 5.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 5.3.2.2. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Artigo 5.3.3. No caso de Assembleia Geral ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

Artigo 5.3.3.1. O pedido que trata o Artigo 5.3.3Artigo 5.3.2, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia Geral.

Artigo 5.3.3.2. O percentual que se refere o Artigo 5.3.3, acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 5.3.4. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 5.3.4.1. Nas Assembleias Geras Ordinárias, as informações de que trata este artigo incluem, no mínimo:

- (i) as demonstrações financeiras;
- (ii) o parecer do auditor independente;
- (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do Anexo Normativo III; e

(iv) o relatório dos representantes de cotistas.

Artigo 5.3.4.2. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- (i) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- (ii) As informações exigidas no Suplemento K do Anexo Normativo III.

Artigo 5.3.5. Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 5.3.6. Independentemente da convocação prevista no Artigo 5.3.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 5.4. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 5.4.1. As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se a unanimidade dos Cotistas deliberar pela eficácia em prazo inferior:

- (i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração e de outras taxas;
- (ii) alteração do Regulamento que implique em alteração da política de investimento definida no Anexo A
- (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 5.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, e que não estejam em situação de conflito de interesses com a pauta a ser votada.

Artigo 5.5.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 5.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

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

Artigo 5.6. É facultado a cotistas que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Artigo 5.6.1. O Administrador que receber a solicitação de que trata o item acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Artigo 5.6.2. Nas hipóteses previstas no Artigo 5.5.2 o Administrador pode exigir:

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

Artigo 5.6.3. É vedado ao Administrador:

- (i) Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- (ii) Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- (iii) Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Artigo 5.6.2 acima.

Artigo 5.6.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 5.7. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 5.8. Ressalvado o disposto no Artigo 5.8.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Artigo 5.8.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (xv) e (xvi) do Artigo 5.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento),

no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas., em primeira ou segunda convocação.

Artigo 5.8.2. Os percentuais de que trata o Artigo 5.8.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 5.9. Nos termos da Resolução CVM 175 não podem votar nas Assembleias Gerais **(i)** os prestadores de serviços do Fundo; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços do Fundo ; **(iii)** partes relacionadas aos prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenham interesse conflitante com o Fundo, Classe no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo.

Artigo 5.10. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 5.9. acima, quando **(i)** os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do Artigo 5.9 acima, nos casos previstos nestes mesmos incisos; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral, ou constar em permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador; ou **(iii)** caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia Geral que apreciar o Laudo de Avaliação para fins de integralização de Cotas.

Artigo 5.11. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Artigo 5.11.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 5.11.2. Aplicam-se às Assembleias Especiais de Cotistas da Classe as disposições previstas neste Capítulo V.

CAPÍTULO VI CLASSE DE COTAS

Artigo 6.1. O Fundo terá uma única Classe de Cotas, cujo funcionamento é regido, de modo complementar ao disposto neste Regulamento, pelo Anexo A deste Regulamento.

CAPÍTULO VII ENCARGOS, RATEIO DE ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS

Artigo 7.1. Os encargos estão definidos no Anexo A a este instrumento.

Parágrafo Primeiro. Eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo e não sobre determinada Classe deverão ser rateadas igualmente entre as Classes, conforme sua respectiva proporção do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO VIII DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Artigo 8.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Resolução CVM 175.

Artigo 8.2. A divulgação de informações deve ser realizada na página mantida pelo Administrador, na rede mundial de computadores, qual seja, www.oliveiratrust.com.br em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

Artigo 8.3. Para fins deste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre Administrador e Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO IX DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 9.1. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 9.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 9.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Artigo 9.3. O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO X DOS FATORES DE RISCO

Artigo 10.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações que serão realizados pelo Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira, em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou de qualquer prestador de serviço do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos. Os fatores de risco inerentes ao mercado do Fundo e riscos institucionais estão descritos no **Apenso I** a este Regulamento, bem como no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo. Sem prejuízo dos riscos previstos neste Regulamento, os demais riscos (incluindo, sem limitação, os fatores de risco de gestão, dos Ativos do Fundo e da oferta pública nos termos da Resolução CVM 160, conforme aplicável) devem estar descritos no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 11.1. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Regulamento e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação for entregue.

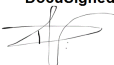
Artigo 11.1.1. Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Artigo 11.2. Atendimento aos Cotistas. Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de solicitações, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com Administrador, que pode ser contatado por meio do seguinte canal: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br.

Artigo 11.3. Lei Aplicável. Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 11.4. Foro. Fica eleito o Foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste Regulamento

Rio de Janeiro, 30 de junho de 2025.

DocuSigned by:

5B6151C38F254F6...

Assinado por:

781CEB43ED734A3...

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

* * *

REGULAMENTO DO

2509 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

DATADO DE 30 DE JUNHO DE 2025

ANEXO A – CLASSE ÚNICA

Este anexo é parte integrante do Regulamento do 2509 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA e tem por objetivo disciplinar o funcionamento das Cotas da Classe única de emissão do Fundo de modo complementar ao disposto no Regulamento. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Anexo A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

1. Definições Adicionais. Sem prejuízo de termos definidos no Regulamento, os termos abaixo têm o significado a eles atribuídos neste item:

“Ativos Imobiliários”	Os ativos imobiliários em que a Classe poderá investir, como definidos no item 3.2 deste Anexo A.
“Contrato de Consultoria Imobiliária”	Significa o contrato celebrado entre a Classe e o Consultor Imobiliário para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
“Encargos da Classe”	Significa os encargos da Classe.
“Consultor Imobiliário”	G3ARE Real Estate Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 911, inscrita no CNPJ sob nº 51.584.516/0001-61, contratada pelo Fundo, por meio de seu Administrador, para a prestação à Classe dos serviços de gestão imobiliária, conforme disposto no Contrato de Consultoria Imobiliária.
“Imóveis-Alvo”	Os empreendimentos imobiliários de natureza comercial, notadamente (i) o no empreendimento imobiliário composto por duas torres, sendo (a) torre norte, objeto das matrículas nº 189.969 a 189.997, todas no 4º Registro de Imóveis da Comarca São Paulo, Estado de São Paulo, (b) torre sul, objeto da matrícula nº 188.043 do 4º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) no imóvel adjacente ao Empreendimento, objeto da matrícula nº 100.747 do 4º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) nos direitos sobre empreendimentos imobiliários

	destinados à atividade comercial.
"IGP-M"	Significa o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas
"Prazo de Duração da Classe"	Indeterminado.
"Preço de Emissão"	O valor de emissão das Cotas Classe, conforme definido em instrumento de emissão.
"Taxa de Administração"	Significa a taxa de administração que é devida ao Administrador pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Administrador, calculada nos termos do Anexo A.

2. Características Gerais

2.1. Denominação. Classe única do 2509 Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada.

2.2. Categoria. Fundo de investimento Imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.3. Objetivo. O objetivo da Classe é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos definida neste Anexo A, preponderantemente pelo investimento nos Imóveis-Alvo.

2.3.1. O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

2.4. Prazo de Duração da Classe. Indeterminado.

2.5. Regime de Responsabilidade. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos da Carteira da Classe e a responsabilidade de cada Cotista estará limitada ao valor de subscrição das respectivas Cotas.

2.6. Público-Alvo. O público-alvo da Classe é composto por investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM 30, podendo dele participar, na qualidade de cotista, exclusivamente, o 201016 Fundo de Investimento Multimercado – Crédito Privado, CNPJ sob o nº 25.682.100/0001-76, aplicando-se, portanto, as disposições constantes do Artigo 45 do Anexo III da Resolução CVM 175.

3. Política de Investimento

3.1. Para alcançar o objetivo da Classe, os recursos da Classe serão aplicados em carteira formada preponderantemente e preferencialmente pelos Imóveis Alvo e, alternativamente, pelos demais ativos previstos neste Anexo A, de modo a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e uma remuneração adequada para o investimento realizado na Classe, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que compõem o patrimônio da Classe, mediante locação ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos, e auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no abaixo.

3.2. A participação da Classe em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimento e os critérios constantes deste Anexo A, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

- (i)** Quaisquer direitos reais sobre os Imóveis-Alvo;
- (ii)** Letras Hipotecárias (LH);
- (iii)** Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- (iv)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- (v)** Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;
- (vi)** Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e
- (vii)** Certificados de Potencial Adicional de Construção.

3.3. A Classe não poderá participar de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários.

3.4. A Classe não poderá contratar operações com derivativos.

3.5. A Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe nos Ativos Imobiliários listados no item 3.2, "(i)" acima.

3.6. A parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do item 3.2 deste Anexo A, deverá ser aplicada pelo Administrador em (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional;

(b) certificados de depósitos bancários de emissão das Instituições Autorizadas; (c) cotas de fundos de investimento de renda fixa, administrados por uma das Instituições Autorizadas ou pelo Administrador, constituídos sob a forma de condomínio aberto e com objetivo de investimento de longo prazo, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos preponderantemente nos ativos identificados nos itens (a), e (b) acima; ou (d) operações compromissadas tendo como contraparte Instituições Autorizadas, cujo lastro sejam os ativos referidos nos itens acima ("Ativos Financeiros").

3.6.1. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio líquido permanentemente aplicada em Ativos Financeiros para atender suas necessidades de liquidez.

3.7. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no Parágrafo 5º do Artigo 40 do Anexo III da Resolução CVM 175.

3.8. O Administrador poderá, observada a necessidade de aprovação ou recomendação por parte do Consultor Imobiliário, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe:

- (i) realizar investimentos nos Imóveis-Alvo e nos demais Ativos imobiliários;
- (ii) decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio líquido da Classe; e
- (iii) desde que mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial, adquirir ou alienar, total ou parcialmente inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para/do patrimônio líquido, incluindo os Imóveis-Alvo, de acordo com os critérios constantes deste Regulamento, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas

3.9. O objeto e a política de Investimento da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo A, e na legislação e regulamentação aplicável à Classe.

3.10. O Administrador adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de sociedades investidas que detêm Ativos Imobiliários, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Administrador em assembleias gerais de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

3.11. Tendo em vista o objetivo e a política de investimento da Classe descritos neste Anexo A, o Administrador adota "Política de Exercício de Direito de Voto" em assembleias, que disciplina

os requisitos mínimos e os princípios que nortearão sua atuação, bem como os procedimentos a serem adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A "Política de Exercício de Direito de Voto" adotada pelo Administrador foi registrada na ANBIMA e está disponível no website do Administrador, no seguinte endereço: http://www.oliveiratrust.com.br/downloads/OLIVEIRA_TRUST_Politica_de_Voto.pdf.

3.12. Exclusivamente no que concerne aos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, o exercício específico do direito de voto previsto no item 3.11 acima poderá ser delegado pelo Administrador ao Consultor Imobiliário mediante procuração outorgada nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.

4. Cotas: Emissão, Integralização, Amortização, Resgate, Negociação e Recompra

Das Cotas

4.1. As cotas da Classe são emitidas em subclasse única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

4.2. A Classe manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

4.3. A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Especiais da Classe.

4.4. A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

4.5. Todas as cotas emitidas pela Classe garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

4.6. O titular das cotas da Classe:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe em decorrência do investimento em cotas da Classe; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Patrimônio da Classe

4.7. O patrimônio da Classe será representado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e

amortização descritos neste Regulamento.

Valor das Cotas Classe

4.8. O valor patrimonial das Cotas de emissão da Classe será resultante da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de Cotas.

4.9. As Cotas poderão ser adquiridas pela Classe e mantidas em tesouraria, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175.

Novas Emissões

4.10. A Classe poderá emitir novas cotas, mediante orientação do Consultor Imobiliário e aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, incluindo o seu preço de emissão, as condições de subscrição das Cotas, entre outros, observado o quórum de aprovação estabelecido neste Regulamento e o disposto na regulamentação aplicável.

Subscrição e Integralização das Cotas

4.11. As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em bens, títulos de crédito e direitos, nos termos do boletim de subscrição e, se aplicável, observado o previsto no Artigo 9º do Anexo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe, devendo tais bens e direitos ser integralizados ao patrimônio da Classe conforme o prazo definido no boletim de subscrição.

4.12. As integralizações poderão ser realizadas mediante chamadas de capital, realizadas pelo Administrador mediante recomendação do Consultor Imobiliário, observados os procedimentos e condições específicas descritas no boletim de subscrição e compromisso de investimento. Na omissão do boletim de subscrição ou compromisso de investimento, as chamadas de capital serão realizadas mediante notificação do Administrador aos cotistas para integralização dos valores, bens ou direitos, com antecedência de pelo menos 10 (dez) dias.

4.13. Caso o Administrador deixe de chamar todo o capital subscrito, as cotas subscritas e eventualmente não integralizadas serão canceladas.

4.14. Observados os limites estabelecidos neste Anexo A no que diz respeito a despesas e encargos da Classe, o Administrador poderá realizar chamadas de capital, conforme orientações do Consultor Imobiliário, caso necessário o aporte de recursos na Classe para pagamento de despesas e encargos.

4.15. No ato de cada subscrição de cotas, o investidor deverá assinar o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador.

4.16. Adicionalmente ao disposto no item 4.15 acima, no ato da primeira subscrição de cotas, o

investidor deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco da Classe, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar deste Anexo A e, se houver, do prospecto, (ii) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua política de investimento, da composição de sua carteira, da taxa de administração devida, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (iii) que está ciente das disposições contidas neste Anexo A, ou, em se tratando de cotas objeto de oferta realizada nos termos da Resolução CVM 160: (a) de que a referida oferta não foi submetida a análise prévia pela CVM, e (b) de que as cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Anexo A e na regulamentação aplicável.

Transferência das Cotas

4.17. As Cotas da não poderão ser negociadas em mercado secundário, ou transferidas a qualquer título.

Amortização e Política de Distribuição de Resultados

4.18. A Cotas poderão ser amortizadas, conforme orientação do Consultor Imobiliário e aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial. Caso haja amortização das Cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

Política de Distribuição de Resultados

4.19. A Assembleia Especial ordinária a ser realizada anualmente até 60 (sessenta) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

4.19.1. A Classe deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Anexo A, observada a possibilidade de constituição de Reserva de Contingência (conforme abaixo definido).

4.19.2. Os lucros auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente até o dia 19 (dezenove) ou dia útil subsequente de cada mês, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

4.19.3. Excepcionalmente em relação aos meses de junho e dezembro poderá ser realizada distribuição complementar, para fins de observância do percentual mínimo de distribuição obrigatória, nos termos da legislação vigente.

4.19.4. A eventual distribuição complementar referida no parágrafo acima será realizada até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao encerramento do semestre, e farão jus aos lucros a serem por tal ocasião distribuídos os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

4.19.5. Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

4.19.6. Farão jus aos lucros distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

4.19.7. O percentual mínimo a que se refere o item 4.19.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

4.20. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser formada pelo Administrador uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), a critério do Consultor Imobiliário, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas da Classe. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245, de 18 outubro de 1991.

4.20.1. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 2% (dois por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto, conforme definido de comum acordo entre o Administrador e o Consultor Imobiliário. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, conforme disposto no Artigo 7 acima, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Resgate das Cotas

4.21. O Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Limite de Propriedade

4.22. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas da Classe por um único cotista, salvo o disposto nos itens abaixo:

4.22.1. Para que Classe seja isenta de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe.

4.22.2. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita a todos os impostos e

contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

5. Remuneração dos Prestadores de Serviços e Encargos

Remuneração do Administrador

5.1. Pela prestação dos serviços de administração e gestão, a Classe pagará ao Administrador a quantia equivalente a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ao mês, provisionado diariamente e pago diretamente ao Administrador, valor este atualizado anualmente pela variação do IGP-M, apurado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração").

5.1.1. A Taxa de Administração será apurada diariamente e paga mensalmente, no último dia útil de cada mês, vencendo-se a primeira mensalidade no último dia útil do mês em que o Administrador assumir a prestação dos serviços de administração e gestão e as demais mensalidades no último dia útil dos meses subsequentes.

5.1.2. A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial. Não estão incluídas na Taxa de Administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal da Classe, dentre outros encargos da Classe.

5.1.3. Todos os tributos (ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros que porventura venham a incidir) incidentes sobre todas as remunerações descritas no item 5.1 acima, serão acrescidos à referida remuneração com base nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento da Taxa de Administração.

5.1.4. Para fins do Artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175 e observado o disposto no §2º do referido Artigo, a taxa máxima de administração da Classe será equivalente à Taxa de Administração.

5.1.5. Pela prestação dos serviços de custódia qualificada e escrituração de Cotas da Classe, será acrescida à remuneração do Administrador o valor correspondente a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, provisionados diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) em cada dia útil. A taxa prevista neste parágrafo terá o piso de R\$ 4.250,00 (quatro mil e duzentos e cinquenta reais) mensais e remuneração máxima (teto) de R\$ 15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais) mensais.

5.1.6. Pela prestação dos serviços de controladoria da Classe, será devida ao Agente de Controladoria o valor correspondente a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, provisionados diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) em cada dia útil. A taxa prevista neste parágrafo terá o piso de R\$ 4.250,00 (quatro mil e duzentos e cinquenta reais) mensais e remuneração máxima (teto) de R\$ 15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais) mensais.

Taxas de Ingresso e Saída

5.2. Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

Encargos

5.3. Os encargos da Classe estão previstos no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo III da Resolução CVM 175, além daqueles que caberão à Classe nos termos da Parte Geral deste Regulamento.

5.3.1. Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, incluindo aquelas previstas no §4º do Artigo 96 da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no §5º do mesmo Artigo.

5.3.2. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

5.3.3. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

6. Renúncia, Destituição e/ou Substituição do Administrador

6.1. O Administrador poderá ser substituído nos casos de destituição por Assembleia Especial, de renúncia e de descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Resolução CVM 175, assim como na hipótese de dissolução, liquidação extrajudicial e/ou insolvência do Administrador.

6.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM ficará o Administrador obrigado a, conforme aplicável:

(a) convocar imediatamente Assembleia Especial para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação da Classe, observado o previsto no item 9 deste Anexo A, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador ainda que após a sua renúncia ou descredenciamento, se for o caso; e

(b) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens integrantes do patrimônio da Classe, a ata da Assembleia Especial que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens da Classe, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

6.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Especial, caso o Administrador não convoque a Assembleia Especial referida no item 6.2, alínea (a) acima, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da respectiva renúncia.

6.4. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Especial, 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 de novo administrador e a liquidação ou não da Classe, observado o previsto no item 10 deste Anexo A.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio da Classe até ser proferida a averbação referida no item 6.2, alínea (b) acima.

6.5. Aplica-se o disposto no item 6.2, alínea (b), mesmo quando a Assembleia Especial deliberar a liquidação da Classe em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Especial, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação da Classe, observado o previsto no item 9 deste Anexo A.

6.6. Se a Assembleia Especial não eleger novo administrador no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação do Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação.

6.7. Nas hipóteses referidas no item 6.1, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Especial que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

6.8. A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

6.9. A Assembleia Especial que destituir o Administrador ou Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação da Classe, observado o previsto no item 9 deste Anexo A.

6.10. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio da Classe.

7. Da Assembleia Especial

7.1. Aplicam-se às Assembleias Especiais de Cotistas as disposições previstas no Capítulo V da parte geral do Regulamento.

8. Do Contrato de Consultoria Imobiliária

8.1. Não obstante as atribuições estabelecidas no Regulamento e neste Anexo A, o Consultor Imobiliário será responsável também pelas atribuições estipuladas nos termos do Regulamento, a este Anexo A e à legislação aplicável, observadas as regras estabelecidas na política de investimento, bem como das disposições constantes do no Contrato de Consultoria Imobiliária:

- (i)** Identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, tomar as decisões de investimento e desinvestimento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial (observada a aprovação necessária nos termos do Regulamento e este Anexo A, em relação aos Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio líquido da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento);
- (ii)** Representar a Classe, mediante procuração específica outorgada pelo Administrador, nos aspectos vinculados ao desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio líquido da Classe perante **(i)** a Prefeitura Municipal e suas respectivas secretarias; **(ii)** o CONPRESP (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo); **(iii)** o CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico); **(iv)** o Corpo de Bombeiros; **(v)** o Cartório de Registro de Imóveis; **(vi)** o Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS); **(vii)** a Secretaria da Receita Federal; e **(viii)** as demais repartições públicas federais, estaduais e municipais, inclusive para fins da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; bem como realizar todos os demais procedimentos necessários à regularização das áreas de terreno e construídas dos respectivos imóveis, ao atendimento das normas e posturas de segurança para o desenvolvimento de atividades empresariais no local e o licenciamento dos usos pretendidos para os imóveis; podendo, para tanto, mas não se limitando a, dar entrada em documentos, projetos e memoriais descritivos, assinar requerimentos, desentranhar documentos, ratificar ou retificar documentos, acompanhar processos até a decisão final, bem como praticar todos os demais atos necessários para a consecução destas atividades;
- (iii)** Mediante procuração específica outorgada pelo Administrador, celebrar contratos, aditamentos ou instrumentos de cessão ou sub-rogação, negócios jurídicos, propor medidas judiciais e/ou extrajudiciais e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe, com poderes para identificar, selecionar, avaliar e contratar prestadores de serviços e fornecedores contratados ou que venham a ser contratados para a implementação de tais empreendimentos, celebrando os respectivos instrumentos competentes, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos

os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe, incluindo a celebração, em nome da Classe, de contratos de compra e venda de imóveis, compromissos, acordos ou ajustes relacionados à aquisição ou locação dos imóveis, participações societárias em sociedades detentoras de imóveis ou direitos que comporão as carteiras da Classe;

- (iv) Mediante procuração específica outorgada pelo Administrador, selecionar e celebrar contratos, em nome da Classe, com prestadores de serviços legais, fiscais, contábeis, de avaliação técnica e *due diligence*, realizando o processo de identificação e validação desses prestadores;
- (v) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários da Classe, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações de empreendimentos integrantes do patrimônio líquido da Classe, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita, ao direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados;
- (vi) Mediante procuração específica outorgada pelo Administrador, contratar e fiscalizar os serviços de administração imobiliária, principalmente relacionados à manutenção dos imóveis e gerenciamento dos processos de locações dos empreendimentos integrantes do patrimônio líquido da Classe, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados, o que inclui a análise da documentação dos imóveis que podem vir a integrar as carteiras da Classe e dos respectivos vendedores;
- (vii) Mediante procuração específica outorgada pelo Administrador, negociar e contratar os seguros pertinentes ao desenvolvimento, construção e operação dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe;
- (viii) Instruir o Administrador a movimentar contas correntes abertas em nome da Classe, bem como eventuais pagamentos, retenções ou antecipações em face dos prestadores de serviços contratados para fins de execução dos empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, observadas as disposições constantes do Contrato de Consultoria Imobiliária;
- (ix) Diligenciar e tomar todas as medidas necessárias para dar cumprimento aos contratos formalizados pela Classe para fins de execução dos empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe;

- (x)** Transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Consultor Imobiliário;
- (xi)** Deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas extraordinárias em relação aos imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (xii)** Acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação, bem como desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (xiii)** Discutir propostas de locação dos Imóveis-Alvo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações dos empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, bem como realizar a cobrança e o recebimento, perante os respectivos devedores, dos valores devidos a que título for à Classe;
- (xiv)** Monitorar e acompanhar os investimentos realizados pela Classe, inclusive, quando aplicável, o desempenho das sociedades e dos imóveis que venham a ser objeto de investimento pela Classe;
- (xv)** Conduzir e executar estratégia de desinvestimento em imóveis e optar: (a) pelo reinvestimento de tais recursos e/ou (b) pela realização da amortização extraordinária das cotas;
- (xvi)** Elaborar relatórios sobre os investimentos realizados pela Classe na área imobiliária, a serem fornecidos ao Administrador na periodicidade mensal, observadas as disposições constantes do Contrato de Consultoria Imobiliária;
- (xvii)** Gerar e enviar ao Administrador todas as informações necessárias às atividades de administração da Classe e que dependam do Consultor Imobiliário;
- (xviii)** Representar a Classe, inclusive votando em nome deste, mediante procuração específica outorgada pelo Administrador, em reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis-Alvo, podendo contratar terceiros para representá-lo, e/ou nas assembleias de titulares dos demais Ativos Imobiliários que venham a fazer parte do patrimônio da Classe;
- (xix)** Implementar benfeitorias visando à manutenção e/ou aumento do valor dos imóveis;

- (xx)** Informar o Administrador sobre a necessidade de realização de chamadas de capital, conforme necessário, para cumprimento do cronograma estabelecido para o desenvolvimento dos Imóveis-Alvo; e
- (xxi)** Manter departamento técnico habilitado para prestar os serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.

8.2. A substituição ou destituição do Consultor Imobiliário, assim como a contratação de nova instituição para ocupar tal função, será realizada somente pela Assembleia Especial, observado o Capítulo V da parte geral Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária.

8.3. O Consultor Imobiliário deverá manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) da Classe, que venham a ser a ele disponibilizados, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo **(i)** com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou **(ii)** se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, da Secretaria de Previdência Complementar ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, o Administrador deverá ser informada por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará pelo prazo de 03 (três) anos após a liquidação da Classe ou término da prestação de serviços, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pela Classe, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito ao Consultor Imobiliário.

9. Do Representante de Cotistas

9.1. A Assembleia Especial poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

- (i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.3. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Especial que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras da Classe, permitida a reeleição.

9.4. A função de representante de cotistas é indelegável.

9.5. Somente pode exercer as funções de representantes dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atendam aos seguintes requisitos

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

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

9.7. As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos no Anexo III da Resolução CVM 175.

10. Liquidação e Regime de Insolvência

10.1. A Classe terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial, observado o quórum previsto no Regulamento.

10.2. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos da Classe, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe, observado o disposto na Resolução CVM 175.

10.3. Nas hipóteses de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

10.4. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise

quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

10.5. Após a partilha do patrimônio da Classe e amortização total das Cotas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

(i) No prazo de 15 (quinze) dias corridos:

- a.** O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Especial que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando foi o caso; e
- b.** O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

(ii) No prazo de 90 (noventa) dias corridos, a demonstração de movimentação do patrimônio da Classe, acompanhada do relatório do auditor independente.

10.6. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação da Classe obedecerão às regras do Anexo III e da parte geral da Resolução CVM 175.

10.7. Mediante a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos, quais sejam: (a) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do Fundo; (b) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; (c) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo; (d) condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido; e (e) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Especial não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Anexo A, o Administrador deverá verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo.

11. Disposições Gerais

11.1. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Anexo A e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação seja entregue.

Apenso I

Regulamento do 2509 Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada

Principais Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do Fundo, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou terceiros contratados pelo Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Administrador não garante rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos imobiliários no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização/aquisição das Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas um resumo dos principais fatores de risco associados ao Fundo e seu âmbito de atuação. Outros fatores de risco específicos relativos a ofertas públicas de distribuição de cotas e ativos do portfólio do Fundo devem ser consultados no respectivo prospecto definitivo de distribuição de cotas.

1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização. Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, a Classe desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Os instrumentos de política econômica utilizados pelo governo, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas dos tributos já existentes, entre outros, podem produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, a Classe está sujeita aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticados pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas. Adicionalmente, a Classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições do mercado financeiro.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados da Classe.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

2. Riscos relativos à morosidade da justiça brasileira. A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos empreendimentos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios da Classe e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

3. Riscos relativos à atividade econômica. É característica dos bens imóveis e das locações em especial sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e

queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor dos Imóveis-Alvo e de suas locações.

4. Risco de exposição associado à locação e à venda de imóveis e risco de liquidez da Carteira. A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode ser influenciada pela oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade de Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

5. Risco de adversidade nas condições econômicas no local onde está localizado os Imóveis-Alvo. Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Imóveis-Alvo não gerarem a receita esperada, a rentabilidade das cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Imóveis-Alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Imóveis-Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira da Classe, bem como a remuneração das Cotas.

6. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis-Alvo, o que poderá dificultar a capacidade da Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas àquelas em que se situa os Imóveis-Alvo poderá impactar a

capacidade da Classe em locar ou renovar a locação de espaços dos Imóveis-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

7. Risco de sujeição dos Imóveis-Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário. Os contratos de locação comercial dos Imóveis-Alvo serão regidos pela Lei de Locação que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita à interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel dos Imóveis-Alvo.

8. Risco de depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

9. Risco da taxa de ocupação imobiliária. A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

10. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis objeto do patrimônio da Classe. No caso em questão, os rendimentos

a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pela Classe com a locação, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação dos imóveis de seu patrimônio.

Caso a Classe venha a adquirir um imóvel que já possua suas unidades alugadas, os contratos de locação então vigentes poderão ser mantidos pela Classe até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro tais inquilinos deixem de ser locatários desses imóveis, fato que obrigaria o Administrador e o Consultor Imobiliário a negociar nova locação em condições de mercado.

11. Riscos de liquidez. Os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os Fundos de Investimento Imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

12. Risco de concentração de propriedade de Cotas. Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses exclusivos, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

13. Risco de concentração da Carteira. A Classe destinará os recursos captados para a aquisição e investimento nos Imóveis-Alvo, de acordo com a sua política de investimento. Assim sendo, não compõe o escopo primordial da política de investimento diversificar os ativos que a Classe deverá adquirir. Portanto, a Classe está exposta aos riscos inerentes à concentração da sua carteira. Quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas no empreendimento imobiliário poderão representar efeitos adversos para o empreendimento imobiliário como um todo, o que por sua vez, poderá causar um efeito adverso relevante na condição financeira da Classe.

14. Condições externas e riscos de desvalorização dos empreendimentos imobiliários. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador não tem controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe.

O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

15. Ausência de garantia. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do coordenador líder, dos intermediários contratados, da Instituição Depositária, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

16. Risco de decisões judiciais desfavoráveis. A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, ou ainda, na qualidade de condômino dos empreendimentos imobiliários poderá ter que arcar com as despesas e custas processuais e com as eventuais condenações sofridas pelo referido condomínio em diversas ações nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

17. Risco da administração dos imóveis por terceiros. Tendo em vista que a Classe tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou de sua totalidade, para posterior, locação, inclusive bens e direitos a eles relacionados, sendo destinado predominantemente para a aquisição dos Imóveis-Alvo, e que a administração de tal empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

A existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pela Classe no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pela Classe aos Cotistas.

18. Risco de crédito. Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários.

Assim, por todo tempo em que os Imóveis-Alvo e outros imóveis que a Classe venha a adquirir estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos empreendimentos imobiliários, a Classe estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes.

19. Risco de desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos empreendimentos imobiliários de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

20. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira da Classe.

21. Riscos de despesas extraordinárias. A Classe, na qualidade de proprietária dos Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Ademais, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

22. Risco inerente aos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe. Os empreendimentos imobiliários que irão compor o patrimônio da Classe poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo a Classe incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

23. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários. Os imóveis que irão compor o patrimônio da Classe deverão encontrar-se, preferencialmente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe.

24. Risco de não colocação das Cotas. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª Emissão, a Classe não será constituída e a emissão será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, na proporção correspondente às cotas integralizadas por cada um destes investidores. A devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos investidores.

25. Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação da Classe ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além do mais, existe o risco de a Classe vir a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como sócio, incorporador ou construtor cotistas da Classe que, individual ou conjuntamente com pessoas a ele(s) ligadas, possua(m) mais de 25% (vinte e cinco por cento) de cotas da Classe.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Primeiro, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, caso as cotas da Classe sejam admitidas à

negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

26. Riscos regulatórios. As eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis à Classe ou aos ativos em que a Classe investe, incluindo, mas não se limitando àquelas referentes a tributos, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pela Classe. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pela Classe poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Regulamento poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios da Classe, afetando adversamente as atividades da Classe, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

27. Risco relacionado à dependência de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, seja para seu regular funcionamento, seja para sua construção ou para sua reforma, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações da Classe, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os imóveis estejam disponíveis para venda ou locação, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda ou locação.

28. Risco de atraso e interrupção na construção. Tendo em vista que a Classe tem por objeto a aquisição de imóveis e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento, pela Classe, de receitas relacionadas aos Imóveis-Alvo poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade da Classe, independentemente das multas contratuais e legais. Os investimentos da Classe são considerados

de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos cotistas. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção dos empreendimentos imobiliários que a Classe desenvolver. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente a Classe e, portanto, os cotistas.

29. Risco relacionado a contingências vinculadas aos Imóveis Alvo. Eventuais contingências vinculadas ao Imóvel Alvo ou à antiga proprietária do Imóvel Alvo ou suas antecessoras podem afetar o Imóvel Alvo, observado que o escopo da auditoria realizada para fins de incorporação do Imóvel Alvo ao patrimônio da Classe compreendeu a análise dos aspectos jurídicos relacionados ao Imóvel, seu anterior proprietário e determinados aspectos específicos relacionados a seus antecessores e que, no momento da integralização do Imóvel Alvo, tal auditoria não se encontrava encerrada, sendo que, caso quaisquer contingências venham a se materializar no futuro, existe o risco de que a titularidade sobre o Imóvel Alvo seja questionada, podendo tal situação afetar negativamente a rentabilidade do cotista e o patrimônio da Classe. Adicionalmente, não há garantias de que os proprietários anteriores de tais imóveis continuarão a existir e de que possuirão recursos ou serão capazes de indenizar a Classe, na hipótese de perda da propriedade ou materialização de contingências.