

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO LIMAY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 6.819, de 17 de maio de 2002, aqui representado nos termos do seu estatuto, doravante denominado ("Administrador"), mediante assinatura conjunta ao presente "*Instrumento Particular de Constituição do Limay Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" em conjunto com a **MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na travessa Belas Artes, 05, 1º andar (parte), CEP 20.060-000, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.334/0001-73, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório número 18.576, expedido em 24 de março de 2021 ("Gestor"), e, quando referido em conjunto com o Administrador na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão de carteira ("Prestadores de Serviços Essenciais"), resolvem, conjuntamente:

- I. constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos do anexo normativo III da Resolução da CVM nº.175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que se denominará **LIMAY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), com sua primeira classe de cotas denominada "Classe I DO LIMAY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" ("Classe"), sendo que a Classe será composta por 2 (duas) subclasses ("Subclasses"), as quais são diferenciadas pela Taxa de Performance, pela Taxa de Consultoria Adicional, quando houver, e pelo Público Alvo, sendo elas: (i) Cotas da subclasse "A" ("Cotas da Subclasse A"), cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A do Anexo da Classe constante no Regulamento ("Anexo"); (ii) Cotas da subclasse "B" ("Cotas da Subclasse B"), cujos os termos e condições estão descritos no Apêndice B do Anexo, todas emitidas em série única, organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá em obtenção de renda e ganho de capital, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em quaisquer ativos autorizados pela Resolução CVM 175, com a finalidade de venda, locação e/ou arrendamento, conforme aplicável e conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do Anexo I deste Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- II. determinar que as Cotas da Subclasse A serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais");
- III. determinar que as Cotas da Subclasse B serão destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021;
- IV. desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- V. aprovar a indicação, pelo Administrador, do Sr. Rodrigo de Godoy como o diretor responsável pelas operações do Fundo, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;
- VI. aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- VII. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo;
- VIII.
- IX. aprovar a contratação do **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22.250-040, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório da CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para atuar como custodiante e escriturador das cotas do Fundo; e

**X.** aprovar a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Subclasse A, em série única, na quantidade inicial de até 800.000 (oitocentas mil) Cotas da Subclasse A, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da Subclasse A ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante inicial de até R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta" e "Primeira Emissão", respectivamente), a serem distribuídas por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta"), com as seguintes características:

**a.** Rito: a Primeira Emissão de Cotas da Subclasse A seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Artigo 26, inciso VI, da Resolução CVM 160;

**b.** Público-alvo: a Oferta será destinada a Investidores Profissionais;

**c.** Coordenador Líder: a Primeira Emissão será distribuída pelo Administrador, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta;

**d.** Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, sendo necessária a subscrição mínima de 300.000 (trezentas mil) Cotas da Subclasse A, totalizando o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), com base no Preço de Emissão ("Montante Mínimo da Oferta") para a manutenção da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os documentos de subscrição das Cotas da Subclasse A automaticamente cancelados. Uma vez atingido qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta (inclusive) e o Montante Inicial da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, e as Cotas da Subclasse A da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador;

**e.** Investimento Mínimo por Investidor: A aplicação inicial mínima por Investidor será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalentes a 100 (cem) Cotas da Subclasse A, com base no Preço de Emissão, sendo certo que não haverá valores máximos de aplicação nas Cotas da Subclasse A por Investidor;

**f.** Lote Adicional: não haverá opção de emissão de lote adicional;

**g.** Prazos: A distribuição das Cotas da Subclasse A objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160, sendo que (a) caso atingido qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta (inclusive) e o Montante Inicial da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º (centésimo octogésimo) dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada. No caso de cancelamento da Oferta, e desde que já tenha ocorrido a integralização das Cotas por parte do Investidor, os valores depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, pelos investimentos, realizados nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 175 ("Investimentos Temporários") e dos rendimentos pagos pela Subclasse A, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Crêditos de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

**h.** Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas da Subclasse A poderão ser depositadas: (a) para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos – DDA ("DDA"), administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (b) para negociação no mercado secundário, exclusivamente em ambiente de bolsa de valores administrado pela B3, no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas eletronicamente; e

**i.** Condições de Subscrição e Integralização: As Cotas da Subclasse A serão integralizadas à vista ou por meio de chamadas de capital, com moeda corrente nacional, observados os procedimentos do compromisso de investimento, ou mediante a entrega de Ativos (conforme definido no Anexo).

Em face das deliberações acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos definidos pela Resolução CVM 175, DECLARAM, por seus representantes legais que ao final assinam o presente instrumento, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe terão seu número de CNPJ



atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe disponível ao público no sistema SGF da CVM.

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Rio de Janeiro, 1 de novembro de 2024.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Desafirmado by</div><div>Edna Luciana</div><div>Assinado por: EDNA SANT'ANA DE OLIVEIRA-008645702</div><div>CNP: 008645702</div><div>Data de assinatura: 11/10/2024 17:55:57 AM CEST</div><div>C: CDP Brasil CDP: Vinte e Quatro</div><div>C: 008645702</div><div>Endereço: Av. Conselheiro Costa</div><div>ICP</div></div>     | <div><div>Desafirmado by</div><div>Rafael Sales</div><div>Assinado por: RAFAEL DE SOUZA-008645702</div><div>CNP: 008645702</div><div>Data de assinatura: 11/10/2024 18:03:47 AM CEST</div><div>C: CDP Brasil CDP: Vinte e Quatro</div><div>C: 008645702</div><div>Endereço: Av. Conselheiro Costa</div><div>ICP</div></div> |
| <b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Administrador                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <div><div>Desafirmado by</div><div>Edna Luciana</div><div>Assinado por: EDNA SANT'ANA DE OLIVEIRA-011875702</div><div>CNP: 011875702</div><div>Data de assinatura: 11/10/2024 18:03:59 AM CEST</div><div>C: CDP Brasil CDP: Vinte e Quatro</div><div>C: 011875702</div><div>Endereço: Avenida Conselheiro Costa</div><div>ICP</div></div> | <div><div>Desafirmado by</div><div>Rafael Sales</div><div>Assinado por: RAFAEL DE SOUZA-008645702</div><div>CNP: 008645702</div><div>Data de assinatura: 11/10/2024 18:03:59 AM CEST</div><div>C: CDP Brasil CDP: Vinte e Quatro</div><div>C: 008645702</div><div>Endereço: Av. Conselheiro Costa</div><div>ICP</div></div> |
| <b>MONGERIAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gestor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |