**REGULAMENTO CONSOLIDADO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL
CNPJ/MF: 01.497.954/0001-14**

DO FUNDO

ARTIGO 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 28 de dezembro de 2022 (“RCVM 175”), conforme retificada em 31 de março de 2023, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de quotistas, pessoas físicas e/ou jurídicas.

DO OBJETO

ARTIGO 2º - O Fundo tem por objeto a captação de recursos para investimentos em empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais e/ou industriais, por meio da aquisição de imóveis, de direitos reais sobre imóveis, de direitos relativos a imóveis e de outros ativos admitidos pela regulamentação aplicável, conforme política de investimento definida neste regulamento. O Fundo realizará seus investimentos visando prioritariamente auferir rendas com a locação e/ou ganhos de capital com a compra e venda dos imóveis.

DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 3º - O Fundo é administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., com sede em Porto Alegre (RS), na Rua Dr. José Montauray nº 139, 7º andar, Bairro Centro Histórico, CEP 90.010-090, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.858.380/0001-18 (a “Administradora”).

ARTIGO 4º - Observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas por Assembleia Geral de Quotistas (a “Assembleia” ou a “Assembleia Geral de Quotistas”) e demais disposições aplicáveis, a Administradora tem amplos e gerais poderes para a administração do Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo; transigir; representar o Fundo em juízo e fora dele; e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

Parágrafo Único - A Administradora do Fundo 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 lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos seus quotistas.

ARTIGO 5º – A Administradora contratará, às suas expensas, com o fim de gerir a parcela da carteira do Fundo aplicada em títulos e valores mobiliários, a Geral Investimentos Gestão de Recursos S/S Ltda. (“Gestora”), inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.196.089/0001-27, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras por meio do Ato Declaratório nº 7180, de 04 de abril de 2003, com sede em Porto Alegre (RS), na Rua Dr. José Montauray nº 139, 8º andar, Bairro Centro Histórico, CEP 90.010-090.

Parágrafo 1º - A remuneração devida à Gestora poderá ser paga diretamente pelo Fundo, deduzindo-se tal valor da remuneração devida à Administradora.

Parágrafo 2º - O contrato a ser firmado entre a Administradora do Fundo, e a Gestora, conforme previsto no *caput* deste artigo, deverá obrigatoriamente incluir, sem prejuízo de outras disposições no mesmo sentido, as obrigações, serviços e poderes abaixo mencionados:

- I. A Gestora deverá agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos seus quotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para assegurá-los;
- II. A Gestora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio, da carteira e das atividades do Fundo pelas quais é responsável;
- III. A Gestora deverá exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições de negócio para o Fundo;
- IV. A Gestora transferirá, para o Fundo, qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários;
- V. A Gestora deverá observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações tomadas em Assembleia;
- VI. Caberá à Gestora assessorar a Administradora em quaisquer questões relativas a investimentos mobiliários a serem realizados pelo Fundo, bem como na análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, e ainda, na análise de oportunidades de aplicações de ativos mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- VII. Caberá à Gestora elaborar o item do relatório semestral do Fundo que trata da Conjuntura Econômica e Perspectivas para o mercado imobiliário;
- VIII. A Gestora tem poderes para realizar todos os atos relacionados à gestão da parcela da carteira do Fundo aplicada em títulos e valores mobiliários, observadas as limitações deste regulamento e regulamentação em vigor; e

IX. A Gestora 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 exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos seus quotistas.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

ARTIGO 6º - Os recursos do Fundo serão aplicados sob a gestão da Administradora segundo uma política de investimentos que vise a proporcionar ao quotista a remuneração para o investimento realizado, através do aumento do valor patrimonial das quotas advindo da valorização dos bens ou da sua negociação no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º – A política de investimentos a ser adotada pela Administradora visa à obtenção de renda e/ou ganho de capital por meio de investimentos em ativos imobiliários, conforme definidos na Regulamentação vigente, observando os critérios de diversificação e limites igualmente estabelecidos neste.

Parágrafo 2º - O administrador está autorizado a realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, respeitado o limite de exposição de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da classe.

Parágrafo 3º - É permitida a aquisição de imóveis gravados com ônus reais, desde que essa condição esteja expressamente prevista na política de investimento e avaliada quanto à sua compatibilidade com os objetivos do Fundo.

Parágrafo 4º – Os recursos do Fundo poderão ser utilizados na aquisição de imóveis ou direitos a eles relacionados sem qualquer limitação de área geográfica, podendo ser adquirido, inclusive, imóvel gravado com ônus reais.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

ARTIGO 7º - Poderão constar do patrimônio do Fundo: a) terrenos; b) centros comerciais; c) prédios destinados à indústria, ao comércio varejista e/ou atacadista; d) apartamentos residenciais; e) depósitos; f) lojas; g) cédulas hipotecárias; h) salas comerciais; i) direitos reais ou obrigacionais sobre os referidos bens imóveis; e j) valores mobiliários.

Parágrafo 1º - As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em quotas de Fundos de Investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo.

Parágrafo 2º - Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem

50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, 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 sexto do artigo 40, §5º, do Anexo III, da RCVM 175.

Parágrafo 3º - A forma de aplicação do patrimônio do Fundo será definida previamente no plano de negócios do Fundo, o qual deverá ser devidamente aprovado pelos quotistas em Assembleia e fielmente seguido pela Administradora.

DA POLÍTICA DE COMERCIALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

ARTIGO 8º - Nas hipóteses de alienação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, além do plano de negócios aprovado pela Assembleia, deverão ser observadas as seguintes formalidades quando da comercialização dos empreendimentos:

I. Quando a alienação for realizada a prazo, deverá ser celebrado contrato de promessa de compra e venda, no qual deverá constar previsão de que o pagamento do preço deverá ocorrer integralmente até a data de transmissão da propriedade;

II. Quando se tratar de permuta de terrenos por construção a ser realizada para o Fundo, deverá ser constituída, obrigatoriamente, garantia através de apólice de seguro, fiança bancária ou outro mecanismo pelo qual se segregue o risco operacional da adquirente, mantendo íntegra a garantia do Fundo em relação à execução da obra contratada.

DAS QUOTAS

ARTIGO 9º - As quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O Fundo manterá contrato com, instituição devidamente credenciada pela CVM, para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de condômino.

Parágrafo 2º - A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia.

Parágrafo 3º - A cada quota corresponderá um voto nas Assembleias do Fundo, devendo o quotista exercer o direito a voto sempre no interesse do Fundo.

Parágrafo 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, e no artigo 41º da RCVM 175, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

Parágrafo 5º – As cotas do Fundo conferem a seus titulares responsabilidade limitada ao valor por eles subscrito.

DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

ARTIGO 10º - O Fundo é composto de 8.703.994 quotas escriturais, todas já integralizadas em moeda corrente nacional, bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos.

Parágrafo 1º - A oferta de quotas se deu através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários nas condições especificadas no Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º - No ato de subscrição das quotas, o subscritor assinou o Boletim de Subscrição, que foi autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das quotas.

Parágrafo 3º - Pedidos de subscrição podiam ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de quotas emitidas e o procedimento de distribuição a ser determinado na ata da respectiva emissão, podiam atender às solicitações.

Parágrafo 4º - As quotas foram subscritas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da concessão do registro da distribuição das quotas pela CVM.

Parágrafo 5º - As quotas somente foram negociadas no mercado secundário depois de integralizadas.

DA EMISSÃO DE QUOTAS

ARTIGO 11 - Por proposta da Administradora, o Fundo poderá realizar futuras emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembleia, observado que:

I. O valor de cada nova quota deverá ser igual ao valor patrimonial atualizado, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de quotas emitidas, as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou ao valor de mercado das quotas já emitidas;

II. Aos quotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo, fica assegurado o direito de subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuem, por prazo não inferior a 30 (trinta) dias, contados da publicação de aviso específico;

III. As quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes;

IV. O incorporador, construtor e seus sócios, relacionado a determinado

empreendimento imobiliário, poderão subscrever ou adquirir, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe do fundo que tenha por objeto o empreendimento no qual participem, ressalvado o disposto em regulamentação específica;

V. É autorizada a integralização das quotas subscritas em moeda corrente nacional; em imóveis; e em direitos relativos a imóveis. Nos casos em que a integralização das cotas se der em bens imóveis ou direitos a eles relativos, deverá ser elaborado laudo de avaliação nos termos do Suplemento H da RCVM 175, por empresa especializada e independente, devendo o laudo ser aprovado em Assembleia Geral de Quotistas, salvo se tratar-se de ativo integrante da destinação da primeira emissão de cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

ARTIGO 12 – A Assembleia a ser realizada anualmente até quatro meses após o término do exercício social do Fundo, conforme dispõe § 1º do artigo 23 deste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados segundo regime de caixa, no exercício social findo, podendo deliberar a distribuição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado do Fundo.

Parágrafo Único - Entende-se por resultado do Fundo o produto do recebimento de valores referentes à locação e/ou venda dos imóveis ou direitos a eles atinentes, adicionando eventuais receitas financeiras e deduzido o custo incorrido para a administração dos imóveis e demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo não cobertos pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das quotas.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

ARTIGO 13 – A Administradora do Fundo deverá exercer suas atividades com base na boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos seus quotistas, bem como deverá:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e com o plano de negócios aprovado pela Assembleia;
- II. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do patrimônio do Fundo, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar, nas respectivas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, que tais ativos:
 - a) Não integram o ativo da Administradora;
 - b) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - c) Não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

- d) Não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - e) Não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) Não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) Os registros dos quotistas e de transferência de quotas;
 - b) Os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
 - c) A documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - e) O arquivo dos relatórios do auditor independente e se for o caso, dos Representantes de Quotistas e do Consultor de Investimentos;
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos e do plano de negócios 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 quotas 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, nos termos da regulamentação vigente;
- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item 3 deste artigo 13 até o término do procedimento;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Seção III, do Capítulo III, da RCVM 175 e no presente Regulamento;
- X. Manter atualizada, junto à CVM, a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia;
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum; e
- XIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:
- a) Exemplar do regulamento do Fundo;
 - b) Prospecto do lançamento de quotas do Fundo, se for o caso; e
 - c) Documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

Parágrafo Único. A Administradora poderá adotar medidas para evitar que alterações na composição da carteira, estrutura do fundo ou perfil dos cotistas comprometam o tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos seus cotistas.

ARTIGO 14 - É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos quotistas sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV. Aplicar, no exterior, recursos captados no País;
- V. Aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio Fundo;
- VI. Vender, à prestação, as quotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- VIII. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia nos termos do art. 32, item IV, da RCV 175, realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses *(i)* entre a classe de quotas e a Administradora, gestora ou consultor especializado; *(ii)* entre a classe de quotas e os quotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; *(iii)* entre a classe de quotas e o representante de quotistas; ou *(iv)* entre a classe de quotas e o empreendedor;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do Fundo. Todavia, esta vedação não impede que a Administradora adquira imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na RCV 175 e seus anexos;
- XI. 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;
- XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

ARTIGO 15 - É vedado, ainda, à Administradora, *(i)* adquirir, para integrar seu patrimônio, quotas do Fundo; *(ii)* receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e *(iii)*

valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do Fundo.

ARTIGO 16 - A Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação de disposição legal, da RCVM 175, deste Regulamento, de deliberação dos Representantes dos Quotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia.

Parágrafo Único - A Administradora não será responsabilizada nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou que possam, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos quotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

ARTIGO 17 - A Administradora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 16, *caput*, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo assumir todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos, e ressarcir, após a ocorrência do trânsito em julgado da condenação, imediatamente o valor de tais reclamações.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2º - A contratação dos advogados responsáveis pelos processos deverá ocorrer de comum acordo entre a Administradora e os quotistas.

Parágrafo 3º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que a Administradora, seus administradores, empregados ou prepostos notifique o Fundo e os Representantes dos Quotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Quotistas ou de deliberação de Assembleia, venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora desde logo autorizado a constituir, "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação. Os

Representantes dos Quotistas ou a Assembleia deverá necessariamente aprovar a contratação e a proposta de honorários dos profissionais a serem contratados para a defesa e resguardo dos interesses da Administradora, seus administradores, empregados ou prepostos do Fundo, sob pena de o Fundo e seus quotistas não serem obrigados ao custeio de tais despesas.

Parágrafo 5º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso da Administradora, e/ou seus administradores, e/ou empregados ou e/ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

ARTIGO 18 - A Administradora receberá mensalmente a título de taxa de administração, pela prestação dos serviços de administração do Fundo, tendo como data base o dia 02 de janeiro de 2012, a remuneração de R\$ 10.950,00 (dez mil, novecentos e cinquenta reais), a ser paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao devido, reajustável anualmente no mês de janeiro, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M (“IGP-M”), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“FGV”). A partir de 01 de junho de 2017 a remuneração mensal passará a ser de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) e a partir de 01 de janeiro de 2018 a remuneração mensal passará a ser de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) reajustável anualmente no mês de janeiro, de acordo com a variação do IGP-M, apurado e divulgado pela FGV.

Parágrafo Único - Além da remuneração prevista no *caput* deste artigo, integrarão adicionalmente a taxa de administração a remuneração dos serviços prestados por empresas devidamente habilitadas e contratadas de: (i) contabilidade; e (ii) escrituração de quotas.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

ARTIGO 19 - A Administradora será substituída caso seja destituída de sua função por deliberação da Assembleia ou caso renuncie à sua função.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, 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 que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultada aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas a convocação da Assembleia caso a Administradora não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo primeiro acima no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, (ii), deste artigo 19, os quotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 4º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia para eleger sua substituta, devendo a Assembleia ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias. Caso a Administradora não proceda à convocação, é facultada aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas ou à CVM a convocação da Assembleia, devendo a CVM nomear Administradora temporária até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no capítulo XIV da RCVM 175, convocar a Assembleia, 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 da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 6º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, (ii), deste artigo 19.

Parágrafo 7º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, (ii), deste artigo 19, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger nova Administradora para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º - Se a Assembleia não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

ARTIGO 20 - Nas hipóteses referidas no artigo 19 deste Regulamento, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger nova Administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

ARTIGO 21 - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

ARTIGO 22 - Caso a Administradora 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 do Fundo.

DA ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 23 - Compete privativamente à Assembleia deliberar sobre:

- I. As demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pela Administradora e sobre a distribuição do resultado conforme artigo 12 deste Regulamento;
- II. A alteração do regulamento do Fundo;
- III. A destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta;
- IV. A emissão de novas quotas;
- V. A fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. A dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas e disciplinadas neste Regulamento;
- VII. A apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de quotas do Fundo;
- VIII. A adoção, pela Administradora, de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;
- IX. A eleição e destituição de representante dos quotistas de que trata o artigo 30 deste Regulamento e o artigo 12, do Anexo III, da RCVM 175, bem como sobre a fixação de sua remuneração, se houver, e sobre a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. A Delegação de atribuições para o representante dos quotistas no sentido de este poder praticar atos em nome dos quotistas, desde que expressamente definidos;
- XI. A aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo III, da RCVM 175;
- XII. A alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIII. A alteração da taxa de administração, nos termos do artigo 12, item V, do Anexo III, da RCVM 175;
- XIV. Os seguintes atos previamente:
 - a) Aquisição de imóveis e/ou direitos sobre tais imóveis para integrar o patrimônio do Fundo, além daqueles integralizados quando de sua constituição;
 - b) Alienação de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
 - c) Realização de aplicações dos recursos do Fundo, salvo aquelas previstas no plano de negócios aprovado pelos quotistas;
- XV. Analisar atos que configurem situação de potencial conflito de interesses, nos

termos do art. 31 do Anexo III da RCVM 175;

XVI. Aprovar o plano de negócios anual que irá orientar a forma de gestão do patrimônio do Fundo, o qual não poderá apresentar conflitos com a sua política de investimentos; e sobre

XVII. A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.

Parágrafo 1º - A Assembleia que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item I deste artigo deverá ser realizada anualmente e até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de deliberação da Assembleia ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos quotistas.

Parágrafo 3º - As alterações referidas no parágrafo 2º devem ser comunicadas aos quotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

ARTIGO 24 - Compete à Administradora convocar a Assembleia.

Parágrafo 1º- A Assembleia também pode ser convocada diretamente por quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das quotas emitidas ou pelo representante dos quotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º – A Assembleia instalar-se-á com a presença de qualquer número de quotistas.

Parágrafo 3º – A primeira convocação das Assembleias do Fundo deverá ocorrer com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência quando tratarem-se de Assembleias Gerais Ordinárias; em se tratando de Assembleias Gerais Extraordinárias, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência.

Parágrafo 4º – A convocação da Assembleia deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhado a cada quotista, com aviso de recebimento, e deverá informar o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 5º – A Administradora deverá disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial

de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as quotas do Fundo sejam admitidas à negociação, caso aplicável, observando-se o disposto nos parágrafos 1º, 2º e 3º do artigo 14, do Anexo III, da RCVM 175.

Parágrafo 6º - A presença da totalidade dos quotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 7º – Por ocasião da Assembleia, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das quotas emitidas, ou o representante dos cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passará a ser ordinária e extraordinária. O percentual de 3% (três por cento) aqui previsto deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de quotistas na data da convocação da Assembleia.

Parágrafo 8º – O pedido de que trata o parágrafo 7º acima deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia e, junto a ele, deverão ser encaminhados os eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles a que faz referência o parágrafo 2º do artigo 14, do Anexo III, da RCVM 175.

ARTIGO 25 – As deliberações da Assembleia serão tomadas por maioria de voto dos quotistas, cabendo a cada quota 1 (um) voto, e serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

ARTIGO 26 – As deliberações da Assembleia poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos quotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos artigos 13, 14, § 2º, item I, da Parte Geral; e artigo 14, do Anexo III, todos da RCVM 175.

Parágrafo 1º - A resposta dos quotistas à consulta deverá ser dada mediante o envio, à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama com a formalização do voto do respectivo quotista.

Parágrafo 2º - Aqueles quotistas que não se manifestarem no prazo de 30 (trinta) dias previsto no caput serão considerados como ausentes para fins de quórum na Assembleia.

Parágrafo 3º - Os quotistas poderão alterar o endereço para recebimento de qualquer aviso mediante a notificação da Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, sendo sempre necessário o comprovante da entrega da notificação.

ARTIGO 27 – Apenas os quotistas devidamente inscritos no registro de quotistas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, poderão votar na Assembleia.

Parágrafo Único - Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observando-se o disposto neste Regulamento.

ARTIGO 28 – O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar que o quotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os quotistas.

Parágrafo 1º - É facultado aos quotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar, à Administradora, o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, devendo ser observado o requisito de conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

Parágrafo 2º - A Administradora do Fundo que receber a solicitação mencionada no parágrafo primeiro acima deverá mandar, em nome do quotista solicitando, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no parágrafo primeiro deste artigo, a Administradora poderá exigir: (i) o reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos aptos a comprovar que o signatário tem poderes para representar os quotistas solicitantes, na hipótese de o pedido ser assinado por representantes.

Parágrafo 4º - À Administradora é vedado: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo primeiro acima; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de quotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos além daqueles previstos no parágrafo terceiro acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome dos quotistas, serão arcados pelo Fundo.

ARTIGO 29 - Não podem votar nas Assembleias do Fundo: (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o quotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o quotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Único - Não se aplica o disposto no parágrafo acima: (i) quando os únicos

quotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no *caput* deste artigo; (ii) quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; e (iii) quando todos os subscritores de quotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização e quotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do Art. 9 da RCV 175.

DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

ARTIGO 30 – A Assembleia pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, sendo sua função indelegável.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de quotistas deverá ser aprovada por maioria dos quotistas presentes na Assembleia e que representem, no mínimo, (i) 5% (cinco por cento) do total de quotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) quotistas; ou (ii) 3% (três por cento) do total de quotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) quotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de quotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - O representante deverá exercer suas funções com boa-fé, diligência, transparência e lealdade aos interesses dos cotistas, sendo indelegável o exercício da função.

ARTIGO 31 – Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas a pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do Fundo;
- II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou na controladora da Administradora, 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 do Fundo, 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 o Fundo; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o

acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Único - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos quotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedir-lo de exercer a sua função.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DO EXERCÍCIO SOCIAL

ARTIGO 32 - O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

ARTIGO 33 - O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

DA CUSTÓDIA

ARTIGO 34 - Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a Administradora deverá contratar o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM (o “Custodiante”).

Parágrafo Único - Quando em exercício dos seus serviços, o Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela Administradora ou por procurador legalmente constituído e devidamente credenciado junto à Administradora.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

ARTIGO 35 - A dissolução e liquidação do Fundo deverá ser aprovada pela maioria absoluta das quotas emitidas em deliberação da Assembleia.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os quotistas, após sua alienação, na proporção de suas quotas, e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo 2º - O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas quotas.

ARTIGO 36 - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, 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 do Fundo.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras

do Fundo, 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.

ARTIGO 37 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 35 acima, os quotistas passarão a serem os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os quotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 35 acima até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

ARTIGO 38 - A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

ARTIGO 39 - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo mediante o encaminhamento, à CVM, da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos quotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; e
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 36 deste Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 40 - Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Administradora ou não houver funcionamento

nos mercados organizados.

ARTIGO 41 – São encargos do Fundo aqueles descritos no artigo 117 da RCVM 175, bem como no artigo 42 do seu Anexo III, sendo que quaisquer despesas não expressamente previstas na referida resolução como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

ARTIGO 42 - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo, por parte da Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus quotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao quotista pessoa física.

ARTIGO 43 - As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos quotistas na forma e periodicidade descritas no Anexo III da RCVM 175.

ARTIGO 44 - Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os quotistas, inclusive para convocação de Assembleia e procedimentos de consulta formal.

ARTIGO 45 - O presente Regulamento é elaborado com base na RCVM 175 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

ARTIGO 46 - Fica eleito o foro da cidade de Porto Alegre (RS), com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Porto Alegre, 17 de junho de 2025.

Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.
Administradora