

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO
KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este instrumento particular (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar como administrador de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representada nos termos do seu estatuto social (“Administradora”), mediante assinatura conjunta ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta com a **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.518, de 19 de setembro de 2007, neste ato representada nos termos do seu contrato social (“Gestora”), atuando, Administradora e Gestora, na qualidade de prestadores de serviço essenciais responsáveis, respectivamente pela administração fiduciária e pela gestão de carteira (“Prestadores de Serviços Essenciais”), **RESOLVEM:**

- (i) Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio de natureza especial em regime fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM nº 175”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho 1993, conforme em vigor, e da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, denominado **KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, bem como sua classe única de cotas (“Fundo” e “Classe”);
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo, bem como o anexo da Classe Única, que seguem consolidados na forma de anexo ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta (“Regulamento”);
- (iii) Designar o Sr. **GUSTAVO COTTA PIERSANTI**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 020.424.005-5, e inscrito no CPF sob o nº 016.697.087-56, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º andar, como diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;
- (iv) Designar o Sr. **[•]**, brasileiro, portador da carteira de identidade nº **[•]**, e inscrito no CPF sob o nº **[•]**, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, como diretor da Gestora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, no âmbito das suas atribuições como diretor responsável pela gestão do Fundo;
- (v) Aprovar a 1ª (primeira) Emissão de, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas da Classe, em série única, nominativas e escriturais, pelo preço de emissão de R\$ 10,00

(dez reais) por cota, perfazendo o montante inicial de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Volume Inicial da Oferta", "1ª Emissão" e "Cotas da 1ª Emissão", respectivamente), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Resolução CVM nº 175 e demais normativos aplicáveis ("Oferta"), com as características abaixo:

(i) Rito: a 1ª Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, "b", da Resolução CVM 160.

(ii) Público-alvo: investidores qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

(iii) Prospecto: será divulgado, nos termos da Resolução CVM nº 160.

(iv) Lâmina: será divulgada, nos termos da Resolução CVM nº 160.

(v) Coordenador: a Classe contratará o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ 04.845.753/0001-59, para realizar a distribuição das Cotas da 1ª Emissão, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), com a possibilidade de adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar no âmbito da Oferta por meio de termo de adesão.

(vi) Distribuição Parcial: será admitida distribuição parcial, observado que a 1ª Emissão somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, correspondentes ao montante de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Volume Mínimo da Oferta"). As Cotas da 1ª Emissão que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

(vii) Lote Adicional: os Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos e conforme o limite estabelecido no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por distribuir um volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) do Volume Inicial da Oferta, ou seja, até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), considerando o valor da Cota da 1ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"). Assim, no âmbito da 1ª Emissão, poderão ser distribuídas até 6.250.000 (seis milhões e duzentas mil) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais).

(viii) Prazos: a subscrição das Cotas da 1ª Emissão objeto da 1ª Emissão deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do anúncio de início de distribuição, conforme Art. 48 da Resolução CVM nº 160 ("Período de Distribuição").

(ix) Admissão à Negociação: as Cotas da 1ª Emissão serão admitidas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo que as Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas após 56 (cinquenta e seis) meses contados do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª emissão da Classe e/ou até encerradas todas as chamadas de capital, a critério da Gestora e após a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 (“Lock-up para Negociação”).

Em atenção ao Art. 10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo 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 CVM quando de seu registro na página mundial de computadores da autarquia. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe disponível ao público no Sistema de Gestão de Fundos de Investimento - SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Gestora