Docusign Envelope ID: 86A5C200-CBAD-8B40-8395-894A03FA8251

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO SNIPER A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação"), a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão De Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, na qualidade de administradora e gestora ("Administradora" e "Gestora"), **RESOLVE:**

(i) Constituir um fundo de investimento sob a forma de condomínio fechado, denominado SNIPER A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA"

(ii) Aprovar o regulamento do Fundo, conforme consolidado no Anexo I deste Instrumento de Deliberação de Constituição ("Regulamento");

(iii) Designar o Sr. Jose Walter Lucas, brasileiro, casado, bacharel em ciências da computação, portador da carteira de identidade nº 18.371.432-5, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 089.792.238-70, com endereço comercial na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, CEP 05.410-002, Pinheiros, 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) Aprovar a primeira emissão de até 840.000 (oitocentas e quarenta mil) cotas da Classe única, todas nominativas e escriturais ("1ª Emissão" e "Cotas", respectivamente); ("Montante Inicial da Oferta"), com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de R$ R$84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais). As Cotas serão objeto de oferta com rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). A Oferta será destinada, a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" e "Resolução CVM 30"), nos termos da Resolução da CVM 160, da Resolução CVM 175 e quaisquer outras regulamentações e legislações aplicáveis ("Oferta"), sendo certo que, as demais características da Oferta estão dispostas no suplemento constante no Anexo II.

Docusign Envelope ID: 86A5C200-CBAD-8B40-8395-894A03FA8251

Em atenção ao Artigo 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 terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na página mundial de computadores da CVM. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

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

(Página de assinatura integrante do Instrumento Particular De Deliberação De Constituição Do SNIPER A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, realizada em 22 de maio de 2026)

São Paulo/SP, 22 de maio de 2026

DocuSigned by: Rogério de Oliveira Ferreira D33F2BF0B97442A...

Assinado por: CAROLINA BELLEZE VIANA RODRIGUES 1CB87632A8024F0...

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Administradora e Gestora

Rubrica ISC

Isabelle Silveira Costa

Docusign Envelope ID: 86A5C200-CBAD-8B40-8395-894A03FA8251

ANEXO I – REGULAMENTO

SNIPER A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Docusign Envelope ID: 86A5C200-CBAD-8B40-8395-894A03FA8251

ANEXO II

SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO BBS REAL ESTATE RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até 840.000 (oitocentas e quarenta mil) de cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R$ 100,00 (cem reais), que será corrigido pela variação do patrimônio da classe única até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização ("Valor da Cota").
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de até R$84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo ("Distribuição Parcial"), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 100.000 (cem mil) cotas, totalizando o montante de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por investidor.
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única.

Docusign Envelope ID: 86A5C200-CBAD-8B40-8395-894A03FA8251

Forma de Distribuição:	Oferta com rito de registro automático nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160"), da Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, e demais leis e regulamentações aplicáveis.
Forma de Integralização:	As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional ou em bens e direito, a prazo ou à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do Resolução CVM 160 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta.
Público-Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Forma de Subscrição e Integralização	As cotas serão subscritas no escritural por meio da celebração do(s) competente(s) boletim(ns) de subscrição, podendo ser realizada a vista ou em bens e direito, correspondente ao valor da cota da emissão.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.