INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO KAYA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A..**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, n.º 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.486.793/0001-42, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de administrador Fiduciário ("**Administrador**") e **KAYA ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1308, Conj. 122, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04548-004, e inscrita no CNPJ sob o nº 50.290.673/0001-00, Ato Declaratório CVM n° 22.456, expedido em 28 de agosto de 2024, na qualidade de gestor de carteira ("**Gestor**"), **RESOLVEM**:

(i) Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("**Resolução 175**"), e Anexo Normativo III da Resolução 175 ("**Anexo Normativo III**"), um fundo de investimento imobiliário, em classe única, em subclasse sênior e subordinada, com a denominação **KAYA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**" e "**Classe**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 48 (quarenta e oito) meses, prorrogáveis por até 18 (dezoito) meses, mediante deliberação em Assembleia Geral, cujo objeto principal é o investimento nos Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento (conforme abaixo definido), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contida no Regulamento.

(ii) 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 profissional na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, como diretor do Administrador 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 do Administrador.

(iii) Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento de Constituição, denominado *"Regulamento do Kaya Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada"*, doravante referido simplesmente como "Regulamento", sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas

aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.apexgroup.com/apex-brazil/.

(iv) Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão cotas da classe única do Fundo ("**1ª Emissão**"), no volume total de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando 500.000 (quinhentas mil) de Cotas ("**Cotas**" e "**Volume Total da Oferta**"), observado que, com relação à Subclasse de Cotas Seniores, o montante total da Oferta será de inicialmente, até R$ 49.000,00 (quarenta e nove milhões reais), correspondente a até 490.000 (quatrocentos e noventa mil) Cotas Seniores, considerando o Preço por Cota (conforme abaixo definido) ("**Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores**"), enquanto com relação à Subclasse de Cotas Subordinadas, o montante total da Oferta será de, inicialmente, até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a até 10.000 (dez mil) Cotas Subordinadas, considerando o Preço por Cota (conforme abaixo definido) ("**Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas**" e, quando em conjunto com o Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores, "**Montante Total das Ofertas**"), a ser realizada nas seguintes condições:

a. Todas as Cotas da 1ª Emissão serão escriturais, classe única e divididas em Subclasse de Cotas Seniores e Subclasse de Cotas Subordinadas;

b. As Cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R$ 10,00 (dez reais) por Cota, o qual foi fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo ("**Preço por Cota**");

c. As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública primária de distribuição a ser realizada no Brasil, sob o rito automático de registro perante a CVM previsto nos artigo 26, inciso VI, "a", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Oferta**" e "**Resolução CVM 160**") destinada a investidores profissionais ("**Público-Alvo**");

d. O Preço por Cota já considera o custo unitário de distribuição em montante equivalente a R$ 0,26 (vinte e seis centavos) do Preço por Cota, a ser paga pelo Fundo ("**Custo Unitário de Distribuição**"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, bem como demais encargos e despesas regulatórias no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso o Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Fundo, ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

e. As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 ("Balcão B3" ou "B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3; e **(iii)** custódia eletrônica no Balcão B3. O Escriturador (conforme definido no Regulamento) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

f. A realização da Oferta para a Subclasse de Cotas Seniores está condicionada à subscrição de, no mínimo, 1.000 Cotas Seniores, totalizando R$ 100.000,00, considerando o Preço por Cota ("**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores**"). Por sua vez, a realização da Oferta para a Subclasse de Cotas Subordinadas está condicionada à subscrição de, no mínimo, 1.000 Cotas Subordinadas, totalizando R$ 100.000,00, considerando o Preço por Cota ("**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas**" e, quando denominado em conjunto e indistintamente com o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores, tão somente o "**Montante Mínimo da Oferta**");

g. Não haverá a emissão de lote adicional e/ou suplementar;

h. Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos investidores; e

i. Os demais procedimentos de distribuição deverão ser estabelecidos nos documentos da Oferta.

(v) Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 10 da Resolução CVM 175 e do artigo 7º do Anexo Normativo III, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo;

(vi) Deliberar a contratação, nos termos da Resolução 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestar serviços ao Fundo:

(a) Coordenador Líder da 1ª Emissão: o Administrador;
(b) Instituição Custodiante: o Administrador;
(c) Escriturador: o Administrador;

(vii) Autorizar o Administrador a tomar todas as providências necessárias para implementar as aprovações acima.

Em atenção ao art. 10, II, da Resolução CVM 175, o Administrador, em conjunto com o Gestor ("**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 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 disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Este Instrumento de Constituição é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Os termos em letras maiúsculas não definidos neste documento terão o significado a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

Sendo assim, assina o presente Instrumento de Constituição em 1 (uma) via, eletronicamente.

São Paulo, 19 de agosto de 2026.

APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

KAYA ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

ANEXO I - REGULAMENTO DO FUNDO

(Na próxima página)