

COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS
DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.305.996/0001-38

Código ISIN: BRKGUJCTF003

Código de Negociação: KGUJ11

Tipo ANBIMA: FII de Tijolo - Segmento de Atuação: Desenvolvimento - Gestão Ativa - Residencial
Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/162, em 30 de junho de 2025

ADMINISTRADO POR



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”)

GERIDO POR



KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 (“Gestor”)

I. COMUNICADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA

A Classe Única do **KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 61.305.996/0001-38 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente, e, em conjunto com o Administrador e com o Gestor, “Ofertantes”), administrado pelo Administrador e gerido pelo Gestor, e 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, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), nos termos do artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), vêm a público, por meio do presente comunicado (“Comunicado ao Mercado”), **COMUNICAR** a modificação da Oferta, exclusivamente para fins de alteração do cronograma da Oferta para (i) alterar a Data Máxima Para Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento e a Data Máxima Para Realização do Procedimento de Alocação; e (ii) a incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado e do Prospecto Definitivo e da Lâmina atualizados, bem como as datas de início e de encerramento do período de desistência, para os Investidores que já tenham aderido à Oferta, em decorrência da modificação.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM nº 160, considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimento já foi iniciado, será aberto período de desistência para os Investidores que manifestaram interesse em aderir à Oferta.

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Termo de Aceitação serão comunicados diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Termo de Aceitação, a respeito da modificação efetuada nos termos deste Comunicado ao Mercado, para que confirmem, até as 16:00 horas

do dia 23 de julho de 2025, à Instituição Participante da Oferta, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto à Instituição Participante da Oferta por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada à Instituição Participante da Oferta após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor, conforme o caso, à Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e no “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto”).

II. MODIFICAÇÕES

Em virtude da Modificação da Oferta, o cronograma estimado das etapas da Oferta foi alterado, passando a vigorar nos termos abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Comunicado ao Mercado do Prospecto Preliminar e da Lâmina	18/06/2025
2	Início das Apresentações a potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	18/06/2025
3	Divulgação do 1º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	25/06/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/06/2025
5	Concessão do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	30/06/2025
6	Divulgação do 2º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, do Prospecto Definitivo e da Lâmina atualizados	16/07/2025
7	Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	17/07/2025
8	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	23/07/2025
9	Data Máxima Para Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	29/08/2025
10	Data Máxima Para Realização do Procedimento de Alocação ⁽³⁾	01/09/2025
11	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/12/2025

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽³⁾ Conforme estipulado no item “Alocação e Liquidação” do Prospecto, a data deste evento poderá ser antecipada e informada ao mercado por meio da divulgação do comunicado ao mercado, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência, desde que, antes do prazo estimado para encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

III. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO, À LÂMINA E COMUNICADOS DA OFERTA

O Comunicado ao Mercado, o Prospecto e a Lâmina estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3:

- **Administrador**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ

Website: www.btgpactual.com

Para acessar os documentos da Oferta, neste Website, clicar em “Fundos de Investimentos”, nesta página clicar em “Confira o catálogo completo”, e pesquisar por “KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Detalhes”. Em seguida localizar o documento desejado em “Arquivos”.

- **Coordenador Líder**

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, São Paulo - SP

Website: <https://www.itaubba.com.br/itau-bba-pt/ofertas-publicas>

Para acessar os documentos da Oferta, neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar “2025” e, depois “KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o respectivo documento.

- **Gestor**

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, São Paulo - SP

Website: <http://www.kinea.com.br>

Para acessar os documentos da Oferta, neste website, em “Materiais” acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários”, depois em “Tijolo”, e clicar em “KGUJ11”, e, então, localizar o respectivo documento.

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar os documentos da Oferta, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2025 - Entrar”, acessar “Quotas de Outros Fundos”, clicar em “Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o respectivo documento.

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o respectivo documento.

VI. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado e no Prospecto.

A data deste Comunicado ao Mercado é 16 de julho de 2025



COORDENADOR LÍDER

