

PROSPECTO DEFINITIVO 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 nº BRKGUJCTF003  
Código de Negociação: KGUJ11

Tipo ANBIMA: Fil de Tijolo - Segmento de Atuação: Desenvolvimento - Gestão Ativa - Residencial  
Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/Fil/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, Vila Olímpia, inscrita no  
CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor")

NO MONTANTE DE, INICIALMENTE, ATÉ

**R\$ 50.000.000,00**  
(cinquenta milhões de reais)

A Classe Única do KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.305.996/0001-38 ("Fundo" e "Classe", respectivamente), administrado pelo Administrador e gerido pelo Gestor (o Fundo em conjunto com o Administrador e com o Gestor, os "Ofertantes"), está realizando uma oferta pública primária ("Oferta") de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas em classe e série única, nominativas e escriturais, da 1ª Emissão da Classe ("Cotas da 1ª Emissão"), pelo valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) ("Valor da Cota da 1ª Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), perfazendo o montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Volume Inicial da Oferta"), a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Resolução da CVM nº 175, de 13 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175"), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), representado por 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 1ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Cotas da 1ª Emissão cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), em conjunto com o Administrador, antes do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo. 48 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Início" e "Período de Distribuição", respectivamente), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Os Ofertantes, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder (conforme abaixo definidos), poderão optar por distribuir um volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade máxima de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, 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, sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pela Classe sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 1ª Emissão e da Oferta ("Cotas Adicionais").

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 ("Coordenador Líder") foi contratado para realizar a distribuição da Oferta. Adicionalmente, o processo de distribuição das Cotas poderá contar com a 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 ("Termo de Adesão", "Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, excluída a Taxa de Distribuição, de forma que, o desembolso não seja inferior ao montante equivalente a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), considerando o valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) ("Valor Mínimo de Investimento"), exceto quando o Investidor condicionar a subscrição de Cotas da 1ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Inicial da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas da 1ª Emissão, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Adicionalmente, o valor máximo que cada Investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, equivalente a quantidade máxima 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, o desembolso não seja superior ao valor equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) e sem considerar a Taxa de Distribuição ("Valor Máximo de Investimento").

Os investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota da 1ª Emissão, o Valor da Cota da 1ª Emissão. Além disso, quando da subscrição de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Inicial da Oferta ("Taxa de Distribuição"), a qual não integra o Valor Cota da 1ª Emissão:

	Preço de Integralização (R\$) (*)	Taxa de Distribuição (%) (**)	Taxa de Distribuição (R\$) (***)	Total (R\$) (****)
Por Cota da 1ª Emissão	R\$ 10,00 (dez reais)	2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento)	R\$ 0,28 (vinte e oito centavos)	R\$ 10,28 (dez reais e vinte e oito centavos)
Volume Inicial da Oferta	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)	2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento)	R\$ 1.400.000,00 (um milhão, quatrocentos mil reais)	R\$ 51.400.000,00 (cinquenta e um milhões, quatrocentos mil reais)

(\*) O valor em reais do Valor da Cota da 1ª Emissão.

(\*\*) A porcentagem equivalente à Taxa de Distribuição, a qual não integra o Valor da Cota da 1ª Emissão.

(\*\*\*) O valor em reais da Taxa de Distribuição, que não integra o Valor da Cota da 1ª Emissão.

(\*\*\*\*) O valor em reais equivalente ao somatório do Valor da Cota da 1ª Emissão e da Taxa de Distribuição.

O presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das cotas, da Classe, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Item "Política de Investimento" da Seção "Informações Adicionais" na página 65 deste Prospecto.

As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e (ii) negociação em mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").

"O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL EM PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DOS OFERTANTES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM."

"É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 26 DE JUNHO DE 2025. OS TERMOS DE ACEITAÇÃO SÃO IRREVOCÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA."

"O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA."

"EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 DESTE PROSPECTO."

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 10 A 26".



COORDENADOR LÍDER



A data deste Prospecto Definitivo é 28 de julho de 2025.

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta .....	2
2.2. Apresentação da classe de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	2
2.3. Identificação do Público-Alvo.....	2
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	2
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	3
2.6. Valor Inicial da Oferta e Volume Mínimo da Oferta.....	4
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas .....	4
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>5</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	6
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	7
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	9
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>10</b>
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>27</b>
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>29</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	30
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	30
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	30
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	30
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>31</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	32
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	32
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	32

<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>34</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	35
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	35
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	35
8.4. Regime de Colocação da Oferta .....	35
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	35
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	40
8.7. Formador de Mercado .....	40
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável .....	40
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	41
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA .....</b>	<b>42</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	43
<b>10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE .....</b>	<b>44</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administrador do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	45
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>47</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição .....	48
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.....	50
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>52</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM .....	53
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>56</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.....	57
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....	57

<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>58</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	59
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto .....	59
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	60
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	60
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	61
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto .....	61
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>62</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....</b>	<b>64</b>
16.1. Sumário da Classe .....	65
16.2. Prestadores de Serviço do Fundo.....	69
16.3. Tributação .....	73
<b>17. ANEXOS .....</b>	<b>76</b>
<b>ANEXO I INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA 1ª EMISSÃO .....</b>	<b>77</b>
<b>ANEXO II REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO.....</b>	<b>115</b>
<b>ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE .....</b>	<b>152</b>
<b>ANEXO IV MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO .....</b>	<b>168</b>
<b>ANEXO V MINUTA ORIENTAÇÃO DE VOTO .....</b>	<b>174</b>
<b>ANEXO VI MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO.....</b>	<b>178</b>



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, na Resolução CVM nº 175 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas da 1ª Emissão conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no art. 49 da Resolução CVM nº 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, e/ou do Gestor devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurar durante os procedimentos de distribuição (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo; e (iii) que sejam previamente disponibilizados aos representantes das Instituições Participantes da Oferta, exemplares do Regulamento (conforme definido abaixo) e do presente Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta.

### 2.2. Apresentação da classe de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas da 1ª Emissão apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas são escriturais, nominativas, correspondem a frações ideais de seu patrimônio e não serão resgatáveis; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) a cada Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vi) de acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe, caso em que se aplicará o disposto no item 7 do Anexo I ao Regulamento.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

### 2.3. Identificação do Público-Alvo

São, no âmbito da Oferta, investidores que sejam classificados como qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento da Classe, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários (“Investidores”). Não obstante, no âmbito da Oferta, a Classe não receberá recursos de clubes de investimento.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, do Fundo, do Administrador e do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados (“Pessoas Vinculadas”).

### 2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

Não obstante a vedação a negociação durante o Lock-up para Negociação, conforme definido abaixo, as Cotas da 1ª Emissão foram registradas para (i) distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e (ii) negociação em mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”), a obtenção de autorização da B3, a divulgação do formulário de liberação para negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, bem como após o decurso de 56 (cinquenta e seis) meses contados do Anúncio de Encerramento e/ou até encerradas todas as Chamadas de Capital (conforme abaixo definido), a critério do Gestor (“**Lock-up para Negociação**”). Para fins de clareza, o período de restrição à negociação aqui mencionado abrangerá também as Cotas de eventuais emissões subsequentes que venham a ser aprovadas pela Classe, as quais estarão sujeitas ao término do período de bloqueio então remanescente para que passem a ser negociadas livremente. No caso em que houver a antecipação da liberação da negociação por decisão do Gestor, deverá ser divulgado previamente comunicado ao mercado, bem como deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

## 2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

As Cotas da 1ª Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional pelo Valor da Cota da 1ª Emissão para fins da liquidação física e financeira de parte das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da primeira Chamada de Capital (“**Primeira Integralização**”), ou pelo Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão (conforme abaixo definido) após a Primeira Integralização, no âmbito das demais Chamadas de Capital, a serem realizadas pelo Administrador, a pedido do Gestor, nos termos dos respectivos “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Integralização de Cotas”, por meio do qual o Investidor se comprometerá a integralizar as Cotas da 1ª Emissão da Classe, nos termos do Regulamento (“**Compromisso de Investimento**”), dos termos de aceitação da Oferta (“**Termo de Aceitação**”), que serão firmados por cada um dos Cotistas quando da subscrição das Cotas da 1ª Emissão e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, Anexo I ao Termo de Aceitação (“**Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento**”). A forma de integralização das Cotas será estabelecida nos respectivos Compromissos de Investimento e Termos de Aceitação, sendo que, o preço de integralização (i) na Primeira Integralização será equivalente ao Valor da Cota da 1ª Emissão; e (ii) após a Primeira Integralização, será corrigido todo Dia Útil por meio da composição da variação diária do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA/IBGE**”), até a data da efetiva integralização da Cota da 1ª Emissão, sendo certo que para o cálculo da variação diária do IPCA/IBGE deverá ser utilizado o IPCA/IBGE aplicável desde o 2º (segundo) mês antecedente à Primeira Integralização acumulado até o 2º (segundo) mês que antecede a data da efetiva integralização da Cota (“**Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão**”). O valor da somatória de todos os valores subscritos e integralizados mediante Chamadas de Capital, para fins de realização de investimentos pelos Investidores, estará limitado ao valor do Capital Comprometido (conforme abaixo definido).

Os investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota da 1ª Emissão, o Valor da Cota da 1ª Emissão ou Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão. Além disso, quando da integralização de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão ou Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das Cotas, conforme previsto junto ao Contrato de Distribuição, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Inicial da Oferta.

**A Taxa de Distribuição será paga integralmente quando da realização da Primeira Integralização e será incidente sobre a totalidade do capital comprometido, sendo certo que, o pagamento da Taxa de Distribuição pelo Investidor será realizado fora do ambiente da B3, obrigando-se este a disponibilizar em sua conta corrente indicada no Termo de Aceitação o montante devido a título de Taxa de Distribuição, para débito a ser realizado pelo respectivo agente de custódia, conforme previsto no respectivo Compromisso de Investimento.**

Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento,

considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3 (“Dia Útil”).

## **2.6. Valor Inicial da Oferta e Volume Mínimo da Oferta**

O Volume Inicial da Oferta corresponderá, inicialmente, ao montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente à multiplicação da quantidade inicial de Cotas da 1ª Emissão pelo Valor da Cota da 1ª Emissão podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais a serem emitidas na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, em até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, equivalente a 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão, que poderão ser emitidas pela Classe sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 1ª Emissão e da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, desde que subscrito e integralizado, no mínimo, o montante equivalente à multiplicação de 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 (“**Distribuição Parcial**”).

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas da 1ª Emissão em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas da 1ª Emissão e nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, os Investidores poderão, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Inicial da Oferta.

Na hipótese do item “ii” acima, o Investidor deverá indicar se deseja receber: (i) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (ii) a quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Distribuição e o Volume Inicial da Oferta.

## **2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas**

Serão emitidas, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas da 1ª Emissão, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial ou aumentada em até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão, em virtude da emissão das Cotas Adicionais.

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Após o encerramento da Oferta, a Classe tem a intenção de alocar os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto), de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, em Ativos e Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos).

Não obstante o disposto acima, está em fase de negociação a aquisição e investimento, de forma indireta pela Classe, em imóveis sobre os quais será desenvolvido um empreendimento imobiliário preponderantemente residencial, localizado em São Paulo, no Bairro Jardim Paulista. O investimento pela Classe se dará por meio da aquisição de quotas representativas do capital social e aporte de recursos na COINVESTIDORES PARTICIPAÇÕES XI LTDA., sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ sob o nº 54.708.851/0001-12 (“**Sociedade Investida**”), observado que a Sociedade Investida realizará a aquisição de quotas representativas do capital social e aporte de recursos na M.A.R. CRETA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 36.199.689/0001-72, sociedade que tem por objeto social o planejamento, desenvolvimento e implantação do referido empreendimento (“**Sociedade Desenvolvedora**”), observados ainda os seguintes cenários e as situações de conflito de interesses previstas no item 3.2. abaixo:

##### Cenário 1 - Caso seja captado o Volume Inicial da Oferta

Em caso de captação do Volume Inicial da Oferta, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, totalizando R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) serão destinados para a aquisição das quotas representativas do capital social da Sociedade Investida, observado que, neste cenário, o Gestor estima que a aquisição e aporte resultarão em participações que representam aproximadamente 40% (quarenta por cento) do capital social da Sociedade Investida e 20% (vinte por cento) do capital social da Sociedade Desenvolvedora.

##### Cenário 2 - Caso seja captado o Volume Inicial da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição das Cotas Adicionais

Em caso de captação do Volume Inicial da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição das Cotas Adicionais, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, totalizando R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) serão destinados para a aquisição das quotas representativas do capital social da Sociedade Investida observado que, neste cenário, o Gestor estima que a aquisição e aporte resultarão em participações que representam aproximadamente 50% (cinquenta por cento) do capital social da Sociedade Investida e 25% (vinte e cinco por cento) do capital social da Sociedade Desenvolvedora.

##### Cenário 3 - Em caso de Distribuição Parcial, considerando a captação do Volume Mínimo da Oferta

Em caso de Distribuição Parcial, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, totalizando R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), serão destinados para a aquisição das quotas representativas do capital social da Sociedade Investida observado que, neste cenário, o Gestor estima que a aquisição e aporte resultarão em participações que representam aproximadamente 28% (vinte e oito por cento) do capital social da Sociedade Investida e 14% (quatorze por cento) do capital social da Sociedade Desenvolvedora.

Destaca-se que a existência de tal potencial aquisição não representa uma garantia e não há obrigação constituída, por parte da Classe, para aquisição deste ativo específico, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) a aprovação da situação de conflito de interesses; e (iii) à conclusão satisfatória da auditoria do ativo.

Até o presente momento, não foram formalizados compromissos para compra e venda da Sociedade Investida pela Classe, observado que a concretização do negócio em questão dependerá da implementação de diversas condições, incluindo, mas não se limitando, à aprovação do conflito de interesses, conforme descrita na seção 3.2. deste Prospecto.

Dessa forma, não há garantia de que a Classe investirá na Sociedade Investida conforme, descrito neste Prospecto, e que os investimentos em tal ativo, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto, de forma que poderá haver alterações à destinação de recursos indicada nesta seção.

**NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE A CLASSE IRÁ EFETIVAR A AQUISIÇÃO, PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE NÃO AQUISIÇÃO DO ATIVO ACIMA DESCRITO, VIDE SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.**

**CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AO ATIVO ACIMA DESCRITO ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DA OPERAÇÃO QUE AINDA ESTÁ EM NEGOCIAÇÃO, AS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ACIMA RELATIVAS AO ATIVO CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR A NEGOCIAÇÃO EM DESFAVOR DA CLASSE. AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DO REFERIDO ATIVO, BEM COMO MAIOR DETALHAMENTO DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE, POR MEIO DE FATO RELEVANTE A SER DIVULGADO PELO ADMINISTRADOR, QUANDO DA CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO, CONFORME APLICÁVEL.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, sendo certo que não existem fontes alternativas pré-definidas para captação de recursos visando a aquisição da Sociedade Investida pela Classe, observado que, a critério do Gestor, a Classe poderá buscar outros meios para obtenção de recursos para a composição do portfólio da Classe, sem prejuízo de novas emissões de Cotas que poderão ser realizadas pela Classe no futuro.

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido), entre o Fundo e o Gestor e Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido), entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

Adicionalmente, para fins deste Prospecto, considera-se como “Pessoas Ligadas”, nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens “(i)” e “(ii)” acima.

Tendo em vista que: (i) a Sociedade Investida é administrada pelo Gestor ou por partes que sejam Pessoas Ligadas, bem como a possível aquisição de participação na Sociedade Investida pela Classe terá como contraparte vendedora determinados veículos de investimento geridos ou controlados pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas; (ii) a Sociedade Desenvolvedora é administrada pelo Gestor ou por partes que sejam Pessoas Ligadas, bem como a possível aquisição de participação na Sociedade Desenvolvedora pela Sociedade Investida terá como contraparte vendedora determinados veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas; tais aquisições configuram um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação



prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

Adicionalmente, após a Oferta, caso a Classe venha a adquirir e/ou alienar Outros Ativos ou Ativos de Liquidez, que sejam ofertados, estruturados, distribuídos, emitidos, devidos ou que tenham como contraparte vendedora o Administrador ou o Gestor (incluindo Pessoas Ligadas), inclusive veículos de investimento administrados e/ou geridos pelas pessoas acima mencionadas (“Outros Ativos e Ativos de Liquidez Conflitados”), configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

Portanto, como forma de viabilizar tais aquisições, será realizada a assembleia geral de cotistas da Classe após o encerramento dessa Oferta, observada a possibilidade de utilização da Orientação de Voto, conforme abaixo definida, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação ou não das seguintes matérias (“**Assembleia Especial de Conflito de Interesses**”):

- (i) a possibilidade de aquisição, pela Classe, de quotas representativas do capital social da Sociedade Investida, tendo como contraparte vendedora determinados veículos de investimento geridos ou controlados pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas, bem como a posterior aquisição, pela Sociedade Investida, de quotas representativas do capital social da Sociedade Desenvolvedora, tendo como contraparte vendedora determinados veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas, e, consequentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação;
- (ii) a possibilidade de aquisição, pela Classe, de Outros Ativos e Ativos de Liquidez, que sejam ofertados, estruturados, distribuídos, emitidos, devidos ou que tenham como contraparte vendedora o Administrador ou o Gestor (incluindo Pessoas Ligadas), inclusive veículos de investimento administrados e/ou geridos pelas pessoas acima mencionadas, desde atendidos os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido);

Os critérios a serem observados para que a Classe possa realizar a aquisição de Ativos de Liquidez (“Critérios de Elegibilidade”) são os seguintes:

Para os ativos financeiros que se enquadrem como títulos de renda fixa:

- (i) possuir previsão de remuneração:
  - (a) pós-fixada;
  - (b) pré-fixada; ou
  - (c) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do IPCA/IBGE; (3) pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); (4) por taxa de juros pré-fixadas; (5) por variação cambial.
- (ii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iii) tendo em vista a classificação da Classe, per se, como investidor profissional, o investimento nos Outros Ativos e Ativos de Liquidez Conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável; e

Tratando-se de investimento em cotas de fundos de investimento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- (i) as cotas dos fundos de investimento adquiridos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (ii) as cotas de fundos de investimento adquiridos que sejam fundos de investimento imobiliário não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779/99;

- (iii) a Classe não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo de investimento adquirido;

Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de orientação de voto que poderá ser preenchida, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura dos Termos de Aceitação e dos Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, com o seu voto para a Assembleia Especial de Conflito de Interesses (“**Orientação de Voto**”), nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

As Orientações de Voto poderão ser preenchidas pelos Cotistas, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor, com os seus votos para a Assembleia Especial de Conflito de Interesses, tendo em vista que nos termos da Resolução CVM nº 175 tais atos configuram potencial conflito de interesses. A orientação de voto permitirá que o Cotista **concorde ou não, bem como se abstenha** de votar relativamente às deliberações.

A Orientação de Voto poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Especial de Conflito de Interesses, de forma eletrônica, não sendo irrevogável ou irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a Orientação de Voto mediante: (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para [ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com](mailto:ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com); ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Especial de Conflito de Interesses, via sistema disponibilizado pelo Administrador. Em que pese a disponibilização da Orientação de Voto, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Especial de Conflito de Interesses.

A Orientação de Voto será dada ao Investidor que teve acesso, antes de preencher a referida orientação, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto, como Anexo VI.

**TENDO EM VISTA QUE A SOCIEDADE INVESTIDA É O ÚNICO ATIVO ALVO DA CLASSE, CASO APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DA SOCIEDADE INVESTIDA NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE CONFLITO DE INTERESSES, A CLASSE PODERÁ SER LIQUIDADA NOS TERMOS PREVISTOS NO REGULAMENTO.**

**COM RELAÇÃO AOS OUTROS ATIVOS E ATIVOS DE LIQUIDEZ CONFLITADOS, INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DA CLASSE, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DA CLASSE DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DA CLASSE, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DA SOCIEDADE INVESTIDA OU DOS OUTROS ATIVOS E ATIVOS DE LIQUIDEZ CONFLITADOS”, CONSTANTES NAS PÁGINAS 14 E 13 DESTE PROSPECTO.**

**3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados de forma ativa e discricionária pelo Gestor, prioritariamente conforme os cenários estabelecidos na seção 3.1. acima.

Na hipótese de Distribuição Parcial das Cotas da 1ª Emissão, não haverá captação por meio de fontes alternativas pelo própria Classe para viabilizar o investimento, pela Classe, na Sociedade Investida e, consequentemente, na Sociedade Desenvolvedora, sem prejuízo de novas emissões de cotas que poderão ser realizadas pela Classe no futuro.

#### 4. FATORES DE RISCO

---

#### 4. FATORES DE RISCO

**ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de cada fator de risco, baseada na probabilidade de ocorrência e na magnitude do impacto negativo, caso seja concretizado, de maneira que o fator de risco de maior materialidade foi apresentado em primeiro lugar, seguido pelos demais em ordem decrescente, classificados, ainda, numa escala qualitativa de risco “maior, médio e menor” nos termos dos §§1º a 4º, do artigo 19 da Resolução CVM nº 160. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

##### *Risco de Não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas*

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de a Classe não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos da Classe, os Investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito da 1ª Emissão da Classe poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada na forma prevista na regulamentação aplicável e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais Investidores farão jus ao recebimento do valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais Investidores que permanecerem na Classe, bem como na hipótese de a Classe não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos da Classe.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta, está sujeito ao efetivo recebimento, pela Classe, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos

pela Classe com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais Ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### *Risco Relativo à Concentração e Pulverização*

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### *Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção*

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção e incorporação imobiliária poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos imobiliários e consequentemente o resultado da Classe.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### *Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas Adicionais de Capital*

Em caso de Cotista Inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pelo Administrador poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe. Nestas hipóteses, existe o risco de a Classe não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o Cotista Inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir a Classe pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pela Classe a uma das Sociedades Investidas em razão do inadimplemento acarretado por referido cotista, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo Cotista Inadimplente, a partir da data indicada na Chamada para integralização, pelo IPCA/IBGE, e os juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito corrigido, portanto, em caso de inadimplência do Cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas da Classe a título de ressarcimento à Classe por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

##### *Risco de Liquidez Reduzida das Cotas*

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### *Riscos de Mercado*

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira da Classe. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### *Risco de Performance das Vendas dos Imóveis que Compõem os Empreendimentos Imobiliários*

Não há garantias que a performance das vendas esperada para um determinado Empreendimento Imobiliário ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço de vendas, curva de recebíveis, bem como a velocidade de vendas, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do Empreendimento Imobiliário e para a Classe.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### *Risco de Performance da Classe*

A rentabilidade da Classe encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimento da Classe: o investimento nas cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá: (i) da aquisição e posterior alienação de Ativos pela Classe; e (ii) do sucesso dos Empreendimentos Imobiliários a serem desenvolvidos em parceria com determinados desenvolvedores, em razão de que o pagamento dos Ativos estar vinculado à comercialização dos respectivos Empreendimentos Imobiliários. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados da Classe, provenientes, primordialmente, (i) da capacidade de identificação pelos desenvolvedores de Ativos que possam ser adquiridos pela Classe; (ii) da capacidade dos desenvolvedores de utilizar tais ativos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (iii) das vendas dos respectivos Empreendimentos Imobiliários. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### *Risco de Não Aprovação da Aquisição da Sociedade Investida ou dos Outros Ativos e Ativos de Liquidez Conflitados*

Após o encerramento da Oferta, será convocada a Assembleia Especial de Conflito de Interesses, para deliberar sobre a possibilidade de (i) aquisição pela Classe das quotas da Sociedade Investida, tendo como contraparte vendedora determinado(s) veículo(s) de investimento gerido(s) pelo Gestor e/ou administrado(s) pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas, nos termos do art. 31, §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175; ou (ii) de aquisição ou alienação pela Classe de Ativos de Liquidez, que sejam ofertados, estruturados, distribuídos, emitidos, devidos ou que tenham como contraparte vendedora o Administrador ou o Gestor (incluindo pessoas a elas ligadas), inclusive veículos de investimento administrados e/ou geridos pelas pessoas acima mencionadas, tendo em vista que tais situações configuram um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175. Caso a aquisição da Sociedade Investida não seja aprovada pelos cotistas, o fundo será liquidado, na forma estabelecida no Regulamento. Caso a aquisição de Ativos Conflitados sejam aprovados na Assembleia de Conflito de Interesses, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, as aquisições poderão ser efetivadas, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.



### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### *Risco de Despesas Extraordinárias*

A Classe ou as Sociedades Investidas, na qualidade de proprietários de imóveis e desenvolvedores imobiliários, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contrapartidas, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras para o desenvolvimento imobiliário. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### *Risco de Aumento dos Custos de Construção e Diluição dos Cotistas*

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Os recursos adicionais poderão ser provenientes de novas emissões de Cotas da Classe ou em decorrência de captações alternativas junto ao sócio desenvolvedor do projeto, observado que, na eventualidade de ocorrerem novas emissões e/ou captações alternativas junto ao sócio desenvolvedor do projeto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas e/ou a Classe poderá ter sua participação diluída na Sociedade Investida, respectivamente.

### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

#### *Risco de Potencial Conflito de Interesses*

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto nos termos da regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços nos termos da regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de Cotas, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas.

Desta forma, caso venham existir atos que configurem potenciais conflitos de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.



## Escala Qualitativa de Risco: Médio

### *Risco Tributário*

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“**Lei nº 9.779/99**”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 14.754/23, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 30% (trinta por cento) das Cotas emitidas pela Classe e tais Cotas lhes derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das Cotas emitidas pela Classe e tais Cotas lhes derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) a Classe conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pela Classe em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pela Classe tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação da Classe (“**Evento**”), todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da lei nº 9.779/99), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do Imposto de Renda na fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas Cotas, seja em oferta primária de Cotas, seja por meio de aquisição de Cotas em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de Imposto de Renda (“**IR**”) no momento do evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando

solicitadas, o valor de aquisição das Cotas poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das cotas de emissão da Classe ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista na Classe. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador, ao Gestor, ao **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 (“**Custodiante**”) ou ao **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado (“**Escriturador**”), sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *Risco Relacionado à Distribuição Parcial e à não Colocação do Patrimônio Mínimo*

A Oferta poderá ser cancelada caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá cancelar a Oferta e os respectivos Termos de Aceitação firmados pelos Investidores. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante total da oferta, a Classe terá menos recursos para investir em Ativos e Ativos de Liquidez, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *Risco de a Classe Não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Inicial da Oferta*

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pela Classe, o que, consequentemente, fará com que a Classe detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade da Classe diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento*

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado do desenvolvimento imobiliário dos imóveis do patrimônio da Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pela Classe, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *A Classe Poderá Realizar a Emissão de Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade*

A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade da Classe pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento da Classe.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio da Classe e dos Ativos pela Classe*

Tendo em vista que os recursos da Classe serão aplicados em Ativos e em Sociedades Investidas que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a

médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio da Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras poderá afetar negativamente o valor das Cotas ou a sua rentabilidade.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário*

Tendo em vista que os recursos da Classe serão aplicados em Ativos, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis e sobre as receitas deles provenientes, afetando os Ativos adquiridos pela Classe e pelas Sociedades Investidas, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Ativos da Classe e das Sociedades Investidas podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *Risco Decorrente da Alteração das Características do Empreendimento Imobiliário a Ser Desenvolvido pela Sociedade Investida e da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções*

As características do empreendimento imobiliário que será desenvolvido pela Sociedade Investida descritas no Estudo de Viabilidade poderão ser alteradas no momento da efetiva implementação e desenvolvimento do projeto, observado que a Classe, a Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, o que considera sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

*A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis.*

Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser vendidos, quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de comercializá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, a Classe poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos na Classe para arcar com tais débitos. Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *Risco da Execução dos Acordos com os Desenvolvedores e Terceiros*

A Classe firmará uma série de acordos com os respectivos desenvolvedores dos empreendimentos. Não há garantias que a Classe conseguirá obter sucesso quando da execução de tais acordos ou que os parceiros irão cumprir as

obrigações definidas em tais acordos. Além disso, não há também garantia que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Nesta hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade Pelo Gestor*

No âmbito da emissão das Cotas da 1ª Emissão da Classe, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta*

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, a rentabilidade descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas da Classe em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Embora as informações constantes dos documentos da Oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas indicadas no Estudo de Viabilidade acerca do desempenho futuro da Classe, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pela Classe, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Médio**

##### *Risco de Desapropriação e Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público*

Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade, direta ou indireta, da Classe, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe. adicionalmente, outras restrições aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo poder público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários, tais como o tombamento do próprio imóvel, ou de parte dele, ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Classe e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas*

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

Ademais, a aplicação de leis existentes que não eram aplicáveis antes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos ativos e dos investimentos realizados pelos Cotistas, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Riscos de Indisponibilidade de Negociação das Cotas*

O início da negociação das Cotas ocorrerá somente, a exclusivo critério e escolha do Gestor, após o decurso de 56 (cinquenta e seis) meses contados do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário pelo referido prazo como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento*

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de ativos em situação de conflito de interesses também poderá diminuir a oferta de Ativos e/ou Ativos de Liquidez. A ausência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez*

A Classe poderá investir nos Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, consequentemente, por oferecerem baixo retorno como rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez poderão ser tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro*

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis e/ou da construção, integrantes do patrimônio da Classe e/ou das Sociedades Investidas, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, a Classe e/ou as Sociedades Investidas estarão sujeitos a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas



apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe ou as Sociedades Investidas poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigados a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe ou as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos da Classe a serem distribuídos aos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis*

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade nos mercados de capitais global e local e a uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da COVID-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do Investidor e resultar em uma volatilidade esporádica nos mercados de capitais global e local, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de Investidores na aquisição ou manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais da Classe, bem como a condição financeira da Classe. A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode afetar diretamente, ou indiretamente, suas operações, como, por exemplo, a necessidade de realização de quarentena pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios nos setores-alvo de investimento por parte da Classe, além de interrupções nos negócios e dispensas temporárias de colaboradores, o que pode afetar adversamente a originação de novos ativos elegíveis à Classe ou o adimplemento de obrigações relacionadas. Eventos que impactem negativamente a originação de ativos elegíveis à Classe podem prejudicar a continuidade da Classe. Como consequência, é possível que haja o aumento de oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), bem como da inadimplência dos ativos detidos pela Classe, afetando negativamente os resultados da Classe e/ou provocando perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a COVID-19, é possível que o Governo Brasileiro e o mercado implementem medidas de estímulo, tais como prorrogação no pagamento de ativos financeiros, podendo ocasionar adversamente o pagamento de ativos detidos, diretamente ou indiretamente, pela Classe e, portanto, a rentabilidade da Classe.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Investidores*

É possível que o fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados, exemplificadamente, a seguir: (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de aprovação e construção; ou (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários (iii) atraso na comercialização e venda do ativo. Dessa forma, não há como garantir aos cotistas qualquer pagamento de rendimento.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Riscos atrelados às Sociedades Investidas*

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos da Classe. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na Administração ou na gestão das Sociedades Investidas, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências, o que poderá reduzir a rentabilidade do fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Riscos de não realização do investimento*

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos

menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em Ativos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe, considerando os custos da Classe, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento*

Os fundos de investimento imobiliário representam uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos de Liquidez podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Na hipótese de o patrimônio líquido da Classe ficar negativo, a Classe poderá estar sujeito aos procedimentos de insolvência descritos na legislação e regulamentação aplicáveis, bem como no presente Regulamento. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação da Classe.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos*

Apesar de a carteira do fundo ser composta predominantemente por Ativos, a propriedade das cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais Ativos, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos e Empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio da Classe. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas por cada Cotista. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação, legal ou contratual, relativa aos imóveis e Empreendimentos integrantes da carteira da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco de Crédito*

Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos de Liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos de Liquidez. O fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco a que estão sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos pela Classe*

Considerando que a Classe poderá investir seus recursos em cotas de FII, a Classe está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem as Sociedades Investidas, incluindo, mas não se limitando aos riscos previstos neste Prospecto.



### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### *Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução Nº 2.921*

A Classe poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados na forma da resolução nº 2.921. O recebimento pelo fundo dos recursos devidos pelos devedores dos ativos e/ou ativos de liquidez vinculados nos termos da resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. neste caso, portanto, o fundo e, consequentemente, os cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. não há qualquer garantia do fundo, do administrador, do custodiante ou do gestor e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### *Risco de Contingências Ambientais*

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe ou para as Sociedades Investidas, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades da Classe ou das Sociedades Investidas e a sua rentabilidade.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### *Risco Inerente à Propriedade de Imóveis e Reclamações de Terceiros*

Os imóveis que compõem o patrimônio da Classe ou das Sociedades Investidas podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais Sociedades Investidas incorrer no pagamento de eventuais indenizações e/ou reclamações, assim como responder processos administrativos ou judiciais, que venham ser a elas imputados, na qualidade de proprietárias dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas, assim como impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente da Classe.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### *Risco de Alavancagem*

As Sociedades Investidas, os parceiros e os desenvolvedores poderão tomar financiamento para a construção do Empreendimento Imobiliário. Mudanças nas condições de mercado ou performance de vendas dos Empreendimentos Imobiliários poderão impactar o retorno dos Ativos e, consequentemente, a Classe.

### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

#### *Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez*

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, a Classe poderá ter de despendar recursos para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral

do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que a Classe venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Classe. Consequentemente, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização de principal e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas Pela Assembleia Geral de Cotistas*

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao Seu Aperfeiçoamento*

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez da Classe, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez da Classe não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco Regulatório/Jurídico*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e demais normas emitidas pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento da Classe, bem como no seu respectivo desempenho.

Ademais, na hipótese de ser constatado patrimônio líquido negativo do Fundo/Classe, caso não seja possível regularizar a situação com as medidas previstas na regulamentação em vigor, poderá ser solicitada a declaração judicial de insolvência do Fundo/Classe pelo Administrador ou pela CVM. O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e o regime de insolvência dos fundos/classes são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial, podendo ser questionados ou desconsiderados em ocasionais disputas judiciais.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos*

A realização de investimentos na Classe expõe o Cotista aos riscos a que a Classe está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos

Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco de Governança*

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujos interesses sejam conflitantes com os do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas da 1ª Emissão.

Adicionalmente, para os fins do §1º do art. 78 da Resolução CVM nº 175, a totalidade dos Cotistas da Classe, ao adquirir as Cotas da 1ª Emissão, manifesta-se positivamente no sentido de permitir o voto das pessoas mencionadas nos incisos “i” a “iv”, acima.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Fatores Macroeconômicos Relevantes*

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas da 1ª Emissão. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação de eventuais novas Cotas.

A Classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, inflação ou deflação, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos,

(ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio, deflação e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a Classe.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco Decorrente de Alterações do Regulamento*

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Riscos do Uso de Derivativos*

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe; (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas da Classe. Adicionalmente, ainda os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os cotistas poderão a vir a ter que realizar aportes adicionais na Classe caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior*

Os rendimentos da Classe e das Sociedades Investidas decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Classe e das Sociedades Investidas estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis*

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, nas hipóteses previstas no Regulamento, e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel à Classe, acarretando perdas à Classe e aos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário*

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação da Classe.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o

preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta*

A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador e o Gestor não têm como garantir que a aquisição das Cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Risco Relativo ao Prazo de Duração Determinado da Classe*

Considerando que a Classe é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe, eles terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Adicionalmente, tendo em vista que se trata de Fundo com prazo determinado, a partir de determinado momento, as Cotas de emissão da Classe serão amortizadas e/ou resgatadas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

##### *Riscos de Flutuações Típicas de Mercado e da Classe Vir a Ter Patrimônio Líquido Negativo*

As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

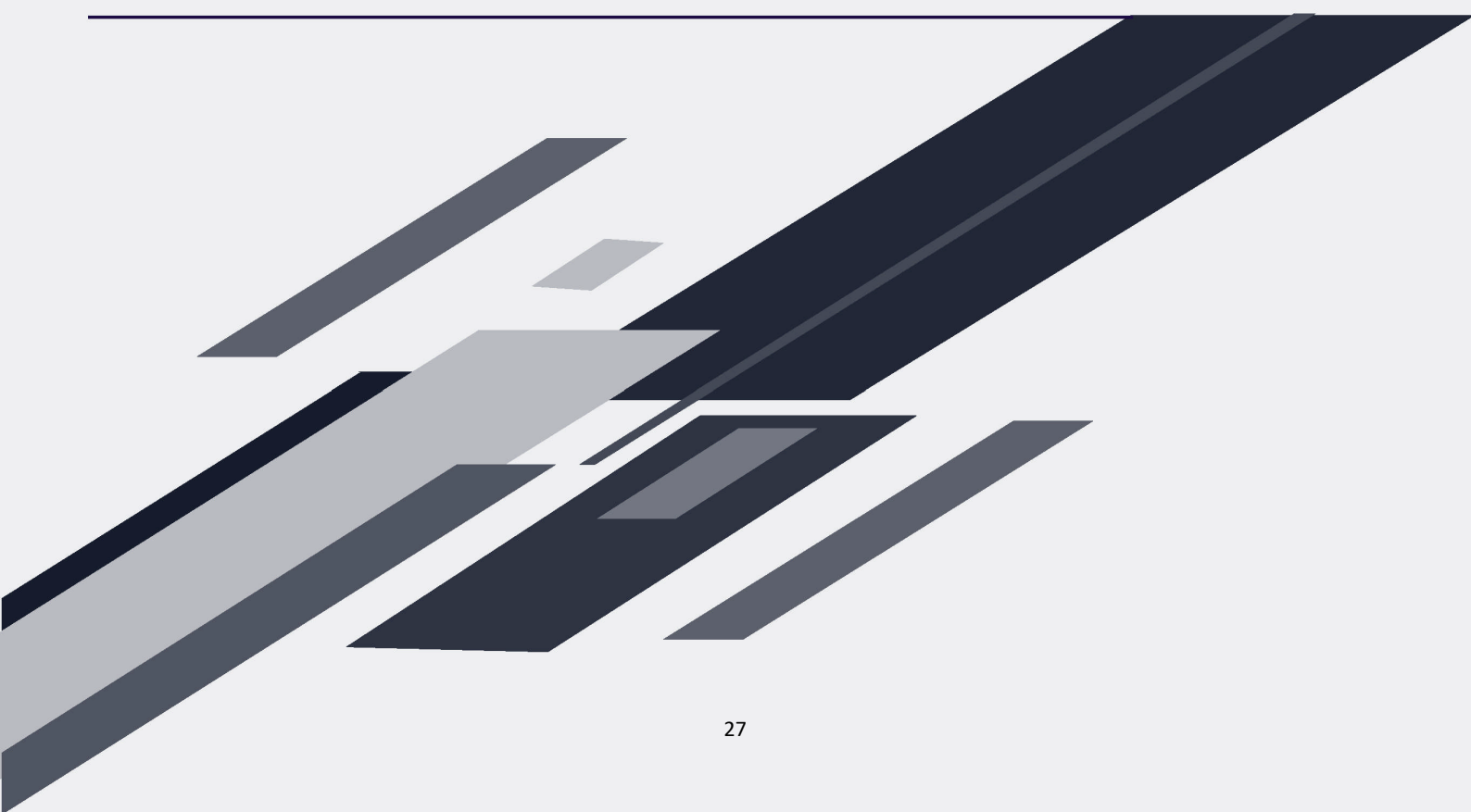
##### *Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes Para Fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição*

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pela Classe poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado Ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Menor**

## 5. CRONOGRAMA

---



## 5. CRONOGRAMA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso 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 <sup>(3)</sup>	04/08/2025
10	Data Máxima Para Realização do Procedimento de Alocação <sup>(3)</sup>	05/08/2025
11	Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/12/2025

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes 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.

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

<sup>(3)</sup> Conforme estipulado no item "Alocação e Liquidação" deste 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.

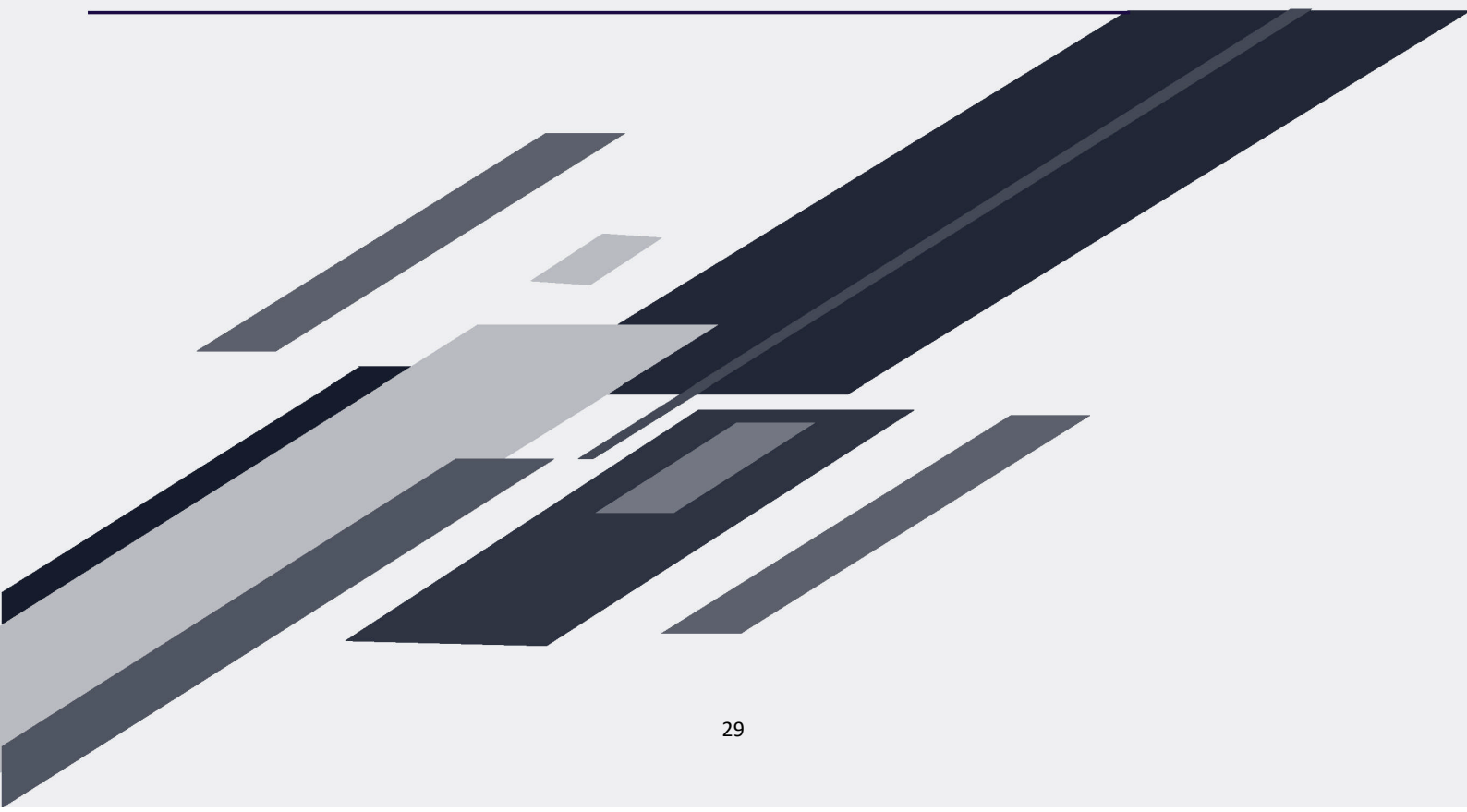
O resultado do Procedimento de Alocação será informado individualmente a cada Investidor, pelo Coordenador Líder da Oferta, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Termo de Aceitação ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes, contendo o respectivo prazo para fins de integralização, considerando o cronograma tentativo acima estipulado.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores previstas no item **"DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM"** da seção **"IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS"** deste Prospecto.



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---

- 6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.**

Por se tratar da 1ª Emissão da Classe, as Cotas não foram objeto de negociação no mercado secundário.

- 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas**

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª Emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

- 6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Por se tratar da 1ª Emissão de Cotas, não há diluição econômica dos Cotistas.

- 6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

O Valor da Cota da 1ª Emissão foi definido com base na sugestão do Gestor, sendo correspondente a R\$ 10,00 (dez reais), considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor, seja adequado aos objetivos e política da Classe.

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

---

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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 e/ou até encerradas todas as Chamadas de Capital, a critério do Gestor e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

### 7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram baixa, ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa, desde que observado o Lock-up para Negociação. Além disso, os fundos de investimento imobiliário que, como a Classe, têm a forma de condomínio fechado não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 10 a 26 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da 1ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

### 7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Em 25 de junho de 2025, foi disponibilizado, nos meios de comunicação descritos neste Prospecto, um comunicado de modificação da Oferta (“**1º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**”), bem como uma nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina, contemplando exclusivamente (i) o cumprimento de exigências da B3 no âmbito do pedido de listagem e admissão; (ii) a atualização do Estudo de Viabilidade da Oferta; (iii) a alteração do cronograma da Oferta de modo a incluir a data de divulgação do 1º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.

Em 16 de julho de 2025, foi disponibilizado, nos meios de comunicação descritos neste Prospecto, um comunicado de modificação da Oferta (“**2º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**”), bem como a nova versão deste Prospecto Definitivo e da Lâmina, contemplando exclusivamente 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 do 2º Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta 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.

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, nos termos do art. 67 da Resolução CVM nº 160.

No caso de Oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (“SRE”).

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Fundo, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no §9º do art. 67 da Resolução CVM nº 160 e no art. 69, § 2º da mesma norma.

A divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta através dos mesmos meios de comunicação a serem utilizados para divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, de forma que as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e certificar-se, no momento do recebimento da manifestação do respectivo Investidor, de que ele está ciente das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma

de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o § 8º do art. 67 da Resolução CVM nº 160 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Caso (i) a Oferta seja suspensa, nos termos dos arts. 70 e 71 da Resolução CVM nº 160; e/ou (ii) a Oferta seja modificada, nos termos do art. 67 e do art. 69 da Resolução CVM nº 160, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até as 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelas Instituições Participantes da Oferta a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, será devolvido (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do Dia Útil imediatamente seguinte ao último dia do prazo para o Investidor informar sua decisão de revogar sua aceitação à Oferta.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do art. 71 da Resolução CVM nº 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do art. 68 da Resolução CVM nº 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto nos §§4º e 5º do art. 70 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos será devolvido ao Investidor (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

Nos termos do art. 70 da Resolução CVM nº 160, a SRE (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a legislação aplicável; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido, aplicando-se, neste caso, o disposto neste item. No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do §4º do art. 70 da Resolução CVM nº 160. O Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao Investidor, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação a suspensão da Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e irretroatável, observadas as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição, conforme previstas neste Prospecto.

### 8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Conforme o item “2.3. Identificação do público-alvo” deste Prospecto, a Oferta é destinada aos Investidores.

### 8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A constituição do Fundo e a Oferta foram aprovadas por meio do “*Instrumento Particular Deliberação Conjunta de Constituição*”, celebrado pelo Administrador e o Gestor em 13 de junho de 2025 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), o qual também aprovou o regulamento do Fundo, cuja versão vigente é de 17 de junho de 2025 (“**Regulamento**”).

### 8.4. Regime de Colocação da Oferta

A distribuição das Cotas da 1ª Emissão será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

### 8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Após a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, na forma do §1º do art. 57 da Resolução CVM nº 160 (“**Aviso ao Mercado**”), poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*).

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser apresentados à CVM, em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do §6º do art. 12 da Resolução CVM nº 160.

A Oferta somente terá início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 02 (dois) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 1ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever as Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas.

Não ocorrerão liquidações no âmbito da Oferta, somente a subscrição durante o Período de Coleta de Intenções de Investimentos por cada um dos Investidores. Após o Anúncio de Encerramento e observado o Procedimento de Chamadas de Capital, as liquidações serão efetivadas por meio das Chamadas de Capital, mediante o qual o Investidor ficará obrigado, sob as penas nele previstas, a integralizar o valor subscrito, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento.

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão, caso findo o prazo para subscrição de Cotas da 1ª Emissão tenham sido subscritas Cotas da 1ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela

quantidade de Cotas da 1ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 1ª Emissão no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, será admitida, nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Distribuição Parcial desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Os Investidores poderão formalizar suas ordens (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 1ª Emissão, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Inicial da Oferta até o término do prazo de colocação; ou (c) condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas até o término do prazo de colocação e o Volume Inicial da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens atendidas em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Cotas da 1ª Emissão em valor equivalente ao Volume Inicial da Oferta até o término do prazo de colocação, as ordens formalizadas nos termos do item “b” acima serão automaticamente canceladas. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, como no caso do item “c” acima, será devolvido, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 1ª Emissão efetivamente canceladas (i) o valor por Cota da 1ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 1ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da comunicação do encerramento da Oferta.

**A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo, de modo que na hipótese de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá o pleito justificado ser submetido à apreciação prévia da CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160.**

#### **8.5.1. Período de Coleta de Intenções de Investimentos**

Após a publicação do Aviso ao Mercado, durante o período definido no cronograma da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação e os Compromissos de Investimento (“**Período de Coleta de Intenções de Investimento**”).

Os Investidores interessados em investir nas Cotas da 1ª Emissão, deverão formalizar Termos de Aceitação ou enviar ordens de investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento por Investidor, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimentos. Adicionalmente, nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 27**”) e da Resolução CVM nº 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27 e do § 3º, do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, o Termo de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Participantes Especiais assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos (“**Plano de Distribuição**”):

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores;
- (ii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e deste Prospecto, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro para distribuição e negociação das Cotas da 1ª Emissão na B3; (b) a obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Resolução CVM nº 160;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do artigo 12, §6º da Resolução CVM nº 160;

- (iv) após o protocolo na CVM do requerimento de registro da Oferta, a divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado e observado o disposto no artigo 57 da Resolução CVM 160 e o Ofício-Circular nº 2/2023-CVM/SRE, a Oferta estará a mercado, observado que durante o Período de Coleta de Intenções de Investimentos, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação firmados pelos Investidores, observado o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento;
- (v) após o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e posteriormente ao registro da Oferta, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos abaixo e no Contrato de Distribuição;
- (vi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação alocados, deverão assinar, além dos Termos de Aceitação, o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, atestando que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua política de investimento, da composição da carteira e da taxa de administração devida ao Administrador e ao Gestor, conforme prevista no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais a Classe está sujeito, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação, assim como poderão preencher a respectiva Orientação de Voto; e
- (vii) a colocação das Cotas da 1ª Emissão será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem com o Plano da Oferta.

Adicionalmente, a Oferta observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos, conforme aplicáveis:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Volume Inicial da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas e os Termos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do art. 56 da Resolução CVM nº 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 10 A 26, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 26 DESTES PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Termo de Aceitação, condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor;
- (iv) no âmbito da Alocação, a B3 alocará as Cotas objetos dos Termos de Aceitação em observância ao disposto na Seção “Critério de Rateio da Oferta”;
- (v) Os Termos de Aceitação serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (vii) acima, e na Seção “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do Investidor”, na página 32 deste Prospecto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE TERMO DE ACEITAÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO TERMO DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 10 DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO**

DE ACEITAÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO TERMO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO TERMO DE ACEITAÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

#### 8.5.2. Critério de Rateio da Oferta

Caso o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação e ordens de investimento apresentados pelos Investidores (sem considerar as Cotas Adicionais), inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior ao total de Cotas, todos os Termos de Aceitação da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos.

Caso o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores seja superior ao total de Cotas, será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os Investidores que tiverem apresentado Termos de Aceitação ou ordens de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação ou ordem de investimento, desconsiderando-se as frações de Cotas.

A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de fração de Cotas. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação ou ordem de investimento poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Termo de Aceitação ou ordem de investimento.

#### 8.5.3. Alocação e Liquidação

Após a obtenção do registro da Oferta, da publicação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no art. 49, inciso III, da Resolução CVM nº 160, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, com base nos Termos de Aceitação recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta dos Investidores, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, verificará se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Inicial da Oferta foi atingido e eventual emissão de Cotas Adicionais (“**Procedimento de Alocação**”). Assim, na data do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

**Poderá, ainda, ser divulgado comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM nº 160, com, pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência do evento, por meio do qual será comunicada uma nova data do Procedimento de Alocação e, conseqüentemente, do Anúncio de Encerramento, anterior à data originalmente prevista no Anúncio de Início, 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. Nesse caso, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado antes da data limite prevista no cronograma indicativo e o Procedimento de Alocação também será realizado antes da data limite prevista no cronograma indicativo.**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, nos termos do parágrafo único do art. 56 da Resolução CVM nº 160.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão para fins Primeira Integralização, ou pelo Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão após a Primeira Integralização, no âmbito das demais Chamadas de Capital, a serem realizadas pelo Administrador, a pedido do Gestor, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento dos Termos de Aceitação e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento.

Para os fins desta Oferta, entende-se por “Chamadas de Capital” cada uma das notificações, encaminhadas aos Cotistas, de tempos em tempos, acerca das chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, conforme orientação dada pelo Gestor, para que os Cotistas integralizem suas respectivas Cotas da 1ª Emissão, conforme prazos e procedimentos estabelecidos em cada Compromisso de Investimento, abaixo definido, celebrados com os respectivos investidores observado o disposto no Regulamento, assim como conforme o Procedimento de Chamadas de Capital (“Chamada de Capital”).

Adicionalmente, para fins desta Oferta, entende-se por “Capital Comprometido” o capital comprometido conjunto por cada Cotista que será alocado pelo Gestor na Classe, cujos termos e condições estarão previstos no Compromisso de Investimento, observado que o volume total será corrigido, tendo em vista que as integralizações das Cotas serão realizadas considerando o Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão (“Capital Comprometido”), e representará o limite do valor máximo que poderá ser objeto de Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, sob orientação do Gestor, junto a cada Cotista.

#### 8.5.4. Procedimento de Chamadas de Capital

A integralização das Cotas da 1ª Emissão observará, o procedimento para efetivação das Chamadas de Capital, abaixo previsto (“Procedimento de Chamadas de Capital”):

- (i) A subscrição das Cotas da 1ª Emissão ocorrerá mediante (a) assinatura do Termo de Aceitação da 1ª Emissão, (b) assinatura do Compromisso de Investimento; (c) assinatura do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento;
- (ii) Concomitante ao item (i) acima, o Investidor poderá preencher a Orientação de Voto para fins da situação de conflito de interesse dos Ativos Conflitados (conforme abaixo definidos), cujo modelo consta no Anexo V a este Prospecto, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista;
- (iii) Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o Administrador, (i) iniciará os procedimentos para convocação da assembleia geral de Cotistas na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação ou não da aquisição dos Ativos Conflitados, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª Emissão; e (ii) em 10 (dez) Dias Úteis anteriormente à cada Data de Liquidação, disponibilizará ao público, comunicado ao mercado, informando o montante total das Cotas da 1ª Emissão que serão integralizadas por meio das Chamadas de Capital, assim como a data do aporte dos recursos pelos Cotistas;
- (iv) Após a definição do montante a ser integralizado na respectiva data de liquidação, o Administrador notificará o Cotista para ciência da Chamada de Capital; e
- (v) A forma de integralização das Cotas da 1ª Emissão será estabelecida nos respectivos Compromissos de Investimento e Termos de Aceitação, sendo que, o preço de integralização (i) na Primeira Integralização será equivalente ao Valor da Cota da 1ª Emissão e (ii) após a Primeira Integralização será equivalente ao Valor Atualizado da Cota da 1ª Emissão.

As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, observados os procedimentos e prazos de liquidação via B3, assim como os procedimentos e prazos de cada Chamada de Capital, por meio de débito em conta corrente, sempre pelo valor múltiplo ao Valor da Cota da 1ª Emissão, para que não haja fração de Cotas.

Os investidores receberão as Cotas referentes ao valor integralizado no âmbito de cada Chamada de Capital. Não será permitida a entrega de Cotas fracionadas, observado que, quando necessário, será considerado o número inteiro calculado expurgando-se as casas decimais (número truncado).



O Administrador, sob orientação do Gestor, poderá, eventualmente, realizar Chamadas de Capital de forma desproporcional entre os Cotistas, de modo que um ou mais Cotistas venham a integralizar, em uma ou mais Chamadas de Capital, uma parcela maior ou menor, conforme o caso, das cotas por ele subscritas em relação aos demais Cotistas.

Adicionalmente, o Cotista que não cumprir com sua obrigação de aportar recursos na Classe, total ou parcialmente, ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora (**"Cotista Inadimplente"**). O Administrador e o Gestor, conforme aplicável, ficam desde já autorizados a tomar as seguintes medidas com relação ao Cotista Inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse da Classe:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas da 1ª Emissão não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, acrescidos de (a) valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis* entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feita e a data em que for efetivamente realizado; (b) juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano; e (c) multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido;
- (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas ao Cotista Inadimplente, desde a data em que o saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes após tal dedução, se houver, serão entregues ao Cotista Inadimplente, observado o disposto abaixo, dispondo o Administrador de todos os poderes para fazer tal compensação em nome do referido Cotista Inadimplente e, conforme o caso, para integralizar Cotas da 1ª Emissão com os recursos de tais distribuições em seu nome; e
- (iii) suspender todo e qualquer direito político e econômico-financeiro do Cotista Inadimplente com relação à totalidade de Cotas detidas pelo Cotista Inadimplente, até o que ocorrer primeiro entre (a) a data em que for integralmente quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (b) a data de liquidação da Classe.

Para fins do disposto no inciso "iii" acima, as cotas de titularidade do Cotista Inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em Assembleias Gerais de Cotistas. Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista Inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista Inadimplente.

#### **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

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, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Sem prejuízo do quanto disposto acima, as Cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, após o prazo de 56 (cinquenta e seis) meses contados do Anúncio de Encerramento, observada a necessidade de divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

#### **8.7. Formador de Mercado**

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento.

#### **8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável**

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Cotas da 1ª Emissão no mercado secundário. Não foi celebrado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço.



#### **8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar **(i)** a quantidade mínima de 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, excluía a Taxa de Distribuição no montante equivalente, a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Se o Investidor, mediante o preenchimento do Termo de Aceitação, condicionar a subscrição de Cotas da 1ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Inicial da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas da 1ª Emissão, neste caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento; e **(ii)** adicionalmente, o valor máximo que cada Investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, equivalente a quantidade máxima 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota da 1ª Emissão, de forma que, o desembolso não seja superior ao valor equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, considerando o valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais).

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

---

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

---

### 9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo III deste Prospecto foi realizado pelo Gestor e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas da 1ª Emissão, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário (“**Estudo de Viabilidade**”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

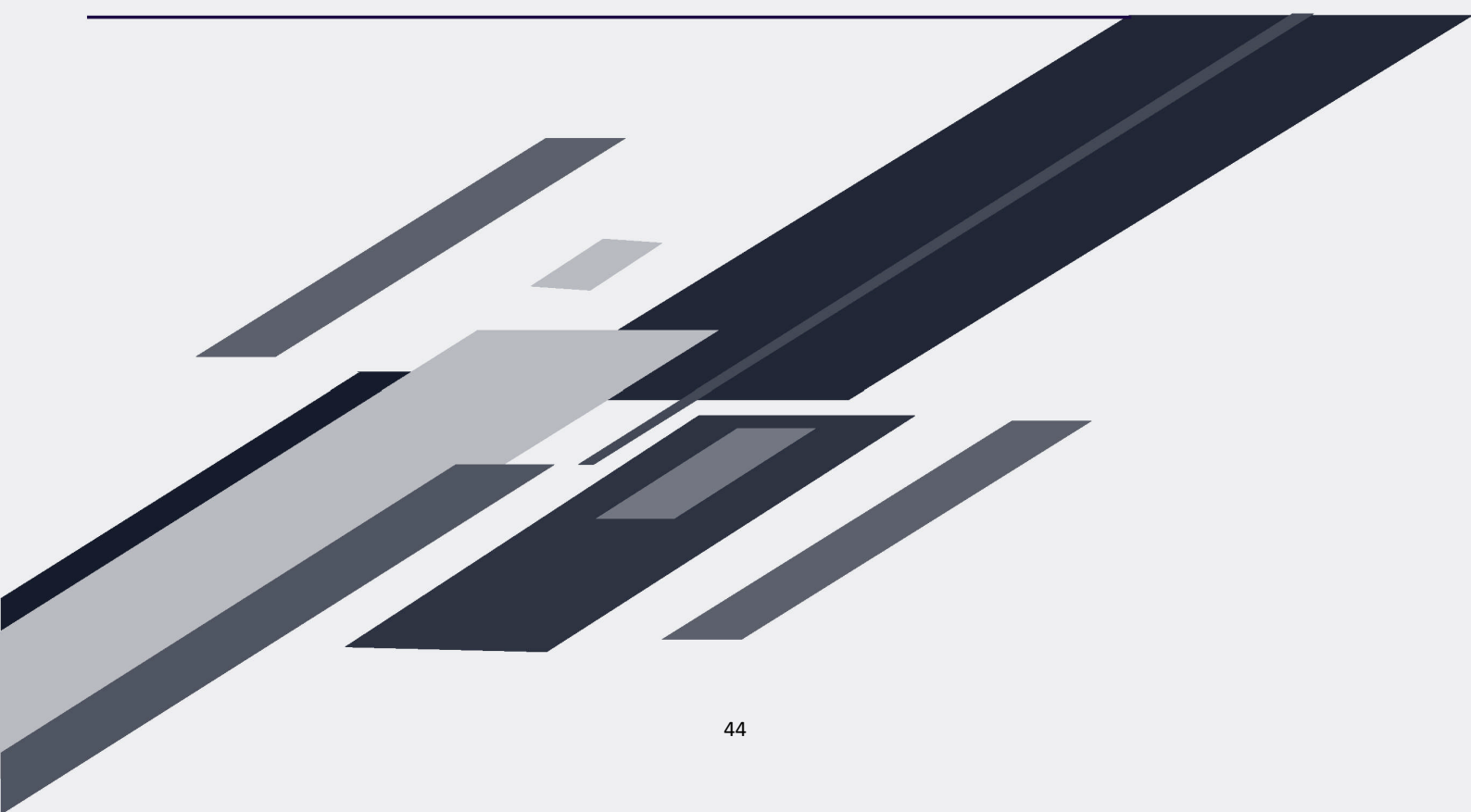
O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM nº 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas do Gestor.**

## 10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE

---



## 10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE

### 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administrador do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

#### *Relacionamento entre as Partes da Oferta*

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com o Escriturador, com o Custodiante ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Coordenadores ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Acerca do relacionamento entre as partes da Oferta, vide o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” constante na página 14 deste Prospecto.

#### *Relacionamento entre o Administrador/Escriturador e o Gestor*

O Administrador e o Gestor mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Gestor foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

#### *Relacionamento entre o Custodiante e o Gestor*

O Gestor e o Custodiante mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Custodiante foi contratado pelo Gestor para prestação de serviços de custódia qualificada dos ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo.

O Custodiante e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

#### *Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor*

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor.

O Coordenador Líder e o Gestor estão sujeitos a uma série de responsabilidades e obrigações de segregação de atividades, de modo que não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador/Escriturador*

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em

razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante*

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante não mantêm qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder de fundos dos quais o Custodiante é responsável pela custódia de Cotas.

O Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *Potenciais Conflitos de Interesses entre as Partes*

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

### 11.1. Condições do contrato de distribuição

O “Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas de Emissão do Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, em Regime de Melhores Esforços” (“**Contrato de Distribuição**”) foi celebrado em 18 de junho de 2025 entre o Fundo (representado pelo Gestor), o Administrador e o Coordenador Líder para disciplinar a forma de colocação das Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenadores e do Administrador.

A distribuição das Cotas da 1ª Emissão será realizada Pela Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e observará o prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo os prestadores de serviço do Fundo, a saber: o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, o Escriturador, o Custodiante e a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0021-79 (“**Auditor Independente**”) do Fundo, (quando mencionados em conjunto, “**Prestadores de Serviço do Fundo**”), responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

As Instituições Participantes da Oferta não serão obrigadas a subscrever as Cotas da 1ª Emissão, sendo somente responsáveis pela colocação das Cotas da 1ª Emissão, sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do art. 70, § 4º, da Resolução CVM nº 160, a rescisão do Contrato de Distribuição em relação ao Coordenador Líder decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM nº 160 importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no §4º do art. 70 da Resolução CVM nº 160 não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do mesmo art. 70, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

#### Condições Precedentes da Oferta

A Oferta é irrevogável e irretratável, observadas as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição, conforme previstas abaixo:

- (i) a Oferta deverá ter sido registrada na CVM nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o Anúncio de Início divulgado na forma da regulamentação em vigor;
- (ii) o Coordenador Líder da Oferta tenha tido, nos limites da legislação em vigor, liberdade para divulgar a Oferta por qualquer meio, e acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas da 1ª Emissão;
- (iii) todas as informações fornecidas pelos Ofertantes e seus respectivos assessores legais sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta, inclusive às normas da CVM, de acordo com as normas pertinentes e se aplicável no contexto da Oferta, bem como a não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (iv) toda a documentação necessária à realização da Oferta (“Documentos da Oferta”) tenha sido negociada, preparada e aprovada pelo Coordenador Líder, pelo Administrador, pelo Gestor e por seus respectivos assessores legais e todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicável;

- (v) não verificação, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, e a qualquer momento, até a data da primeira aquisição das Cotas da 1ª Emissão, de qualquer alteração, imprecisão ou conflito nas informações relativas à Classe e à Oferta, fornecidas pelo Administrador e/ou pelo Gestor;
- (vi) conclusão da análise da regularidade jurídica dos Documentos da Oferta e dos documentos de representação do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (vii) registro para colocação e distribuição das Cotas da 1ª Emissão junto à B3;
- (viii) obtenção de parecer legal dos assessores legais da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, ao Gestor e ao Administrador, atestando (a) a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis, (b) que a Classe está devidamente autorizado a realizar a Oferta e (c) que os representantes do Administrador e do Gestor possuem poderes necessários para formalizar os documentos da Oferta dos quais são parte;
- (ix) o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, no âmbito de suas respectivas funções, tenham obtido todas as aprovações societárias e autorizações governamentais, regulatórias, ou de qualquer natureza e em qualquer esfera, necessárias à realização da Oferta, e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Coordenador Líder, conforme o caso, nos Documentos da Oferta;
- (x) não existência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na medida em que forem aplicáveis, a Lei nº 12.259, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, e a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme em vigor, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* (“Leis Anticorrupção”) pelo Gestor, pelo Administrador, pela Classe e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xi) observância das melhores práticas para o cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo (“Leis Ambientais e Trabalhistas”), procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Gestor, do Fundo e/ou do Administrador, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xiii) cumprimento pelas Partes de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 175 e na Resolução CVM nº 160, relativamente à Oferta das Cotas da 1ª Emissão, e na regulamentação aplicável da ANBIMA; e
- (xiv) cumprimento pela Classe, Administrador, Gestor e Coordenador Líder de todas as obrigações previstas no Contrato de Distribuição.

**A OFERTA NÃO PODE SER REVOGADA A EXCLUSIVO CRITÉRIO DO FUNDO, DE MODO QUE NA HIPÓTESE DE RESILIÇÃO DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, DEVERÁ O PLEITO JUSTIFICADO SER SUBMETIDO À APRECIACÃO PRÉVIA DA CVM PARA QUE SEJA APRECIADA A APLICABILIDADE DA REVOGAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.**

#### **Participantes Especiais**

O Coordenador Líder, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, poderá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado

de capitais brasileiro, para participarem, na qualidade de Participante Especial, do processo de distribuição das Cotas efetuando esforços de colocação junto aos Investidores. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, os Participantes Especiais celebrarão um Termo de Adesão.

A quantidade de Cotas a ser alocada aos demais Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuída pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, nos termos dos Termos de Adesão que vierem a ser formalizados com os Participantes Especiais.

**11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados**

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta, utilizando-se, para tanto, os recursos decorrentes do pagamento, por tais Investidores, da Taxa de Distribuição. Caso o total arrecadado com a Taxa de Distribuição não seja suficiente para o pagamento dos custos totais de distribuição da Oferta, o saldo remanescente será pago pelo Fundo a título de encargos do Fundo.

## Custos de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão

Comissões e Despesas <sup>(1)(2)(3)(4)</sup>	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota da 1ª Emissão (R\$)	% em Relação ao Volume Inicial da Oferta	% em Relação ao Valor da Cota
Comissão de Coordenação <sup>(5)</sup>	R\$ 50.000,00	R\$ 0,01	0,10%	0,10%
Comissão de Distribuição <sup>(5)</sup>	R\$ 600.000,00	R\$ 0,12	1,20%	1,20%
Taxa de Estruturação	R\$ 50.000,00	R\$ 0,01	0,10%	0,10%
Advogados	R\$ 205.000,00	R\$ 0,04	0,41%	0,41%
- Tributos (Advogados)	R\$ 34.850,24	R\$ 0,01	0,05%	0,05%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 19.256,25	R\$ 0,00	0,04%	0,04%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	R\$ 158.427,49	R\$ 0,03	0,32%	0,32%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	R\$ 218.809,06	R\$ 0,04	0,44%	0,44%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$ 15.842,72	R\$ 0,00	0,03%	0,03%
B3 - Taxa de Listagem do Fundo	R\$ 13.283,76	R\$ 0,00	0,03%	0,03%
Outras Despesas	R\$ 40.000,00	R\$ 0,01	0,08%	0,08%
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.405.469,52</b>	<b>R\$ 0,28</b>	<b>2,80%</b>	<b>2,80%</b>

<sup>(1)</sup> Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Inicial da Oferta de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

<sup>(2)</sup> Os custos da distribuição das Cotas da 1ª Emissão serão pagos com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição quando da subscrição e integralização de Cotas da 1ª Emissão, objeto da primeira integralização.

<sup>(3)</sup> Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Cotas da 1ª Emissão, serão revertidos em benefício da Classe.

<sup>(4)</sup> Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas da 1ª Emissão, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a subscrever Cotas da 1ª Emissão, da Taxa de Distribuição, serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, podendo a Classe ter de arcar com as despesas que o Coordenador Líder tenha incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta.

<sup>(5)</sup> Nos termos do Contrato de Distribuição, todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder no âmbito do referido contrato serão suportados pelo seu respectivo responsável tributário, conforme definido na legislação em vigor, de modo que os tributos incidentes sobre as Comissões de Coordenação e Distribuição não serão arcados pela Classe.

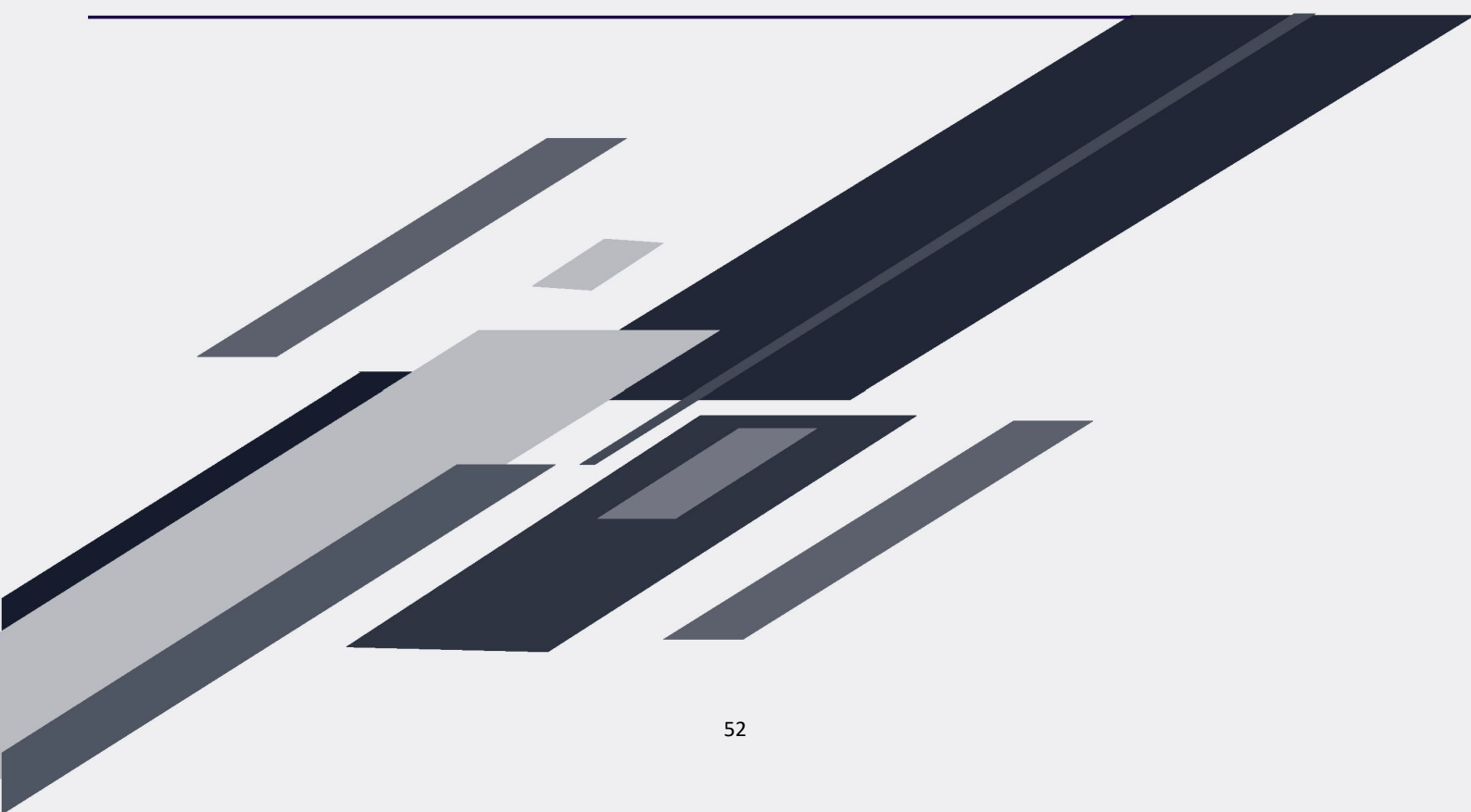
Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada corretora, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. **O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.**

### Taxa de Registro da Oferta

A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão foi apresentada à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---





## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

### 12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM

a) **denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**

**Denominação social**

COINVESTIDORES PARTICIPAÇÕES XI LTDA. ("**Sociedade Investida**")

**CNPJ**

54.708.851/0001-12

**Sede**

São Paulo/SP

**Página eletrônica**

Não aplicável.

**Objeto Social**

A Sociedade Investida tem por objeto social (i) a participação societária, direta ou indireta, em associações e/ou sociedades por ações, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação, cujo objeto social esteja contido, total ou parcialmente, no objeto social da Sociedade, bem como (ii) a participação, direta ou indireta, sob qualquer forma, em empreendimentos de natureza residencial ou comercial ou logístico, incluindo, em especial, mas não se limitando, a aquisição de imóveis; construção de imóveis; ou aquisição de terrenos para posterior comercialização ou permuta de imóveis.

b) **informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Abaixo encontram-se descritas as informações da Sociedade Investida constantes informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência:

#### **Histórico da Sociedade Investida**

A Sociedade Investida foi constituída em abril de 2024, exclusivamente para participar, indiretamente, do empreendimento imobiliário preponderantemente residencial, em desenvolvimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na região do bairro Jardim Paulista..

#### **Descrição das principais atividades da Sociedade Investida e de suas controladas.**

A Sociedade Investida possui como principal atividade (i) a participação societária, direta ou indireta, em associações e/ou sociedades por ações, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação, cujo objeto social esteja contido, total ou parcialmente, no objeto social da Sociedade Investida, bem como (ii) a participação, direta ou indireta, sob qualquer forma, em empreendimentos de natureza residencial ou comercial ou logístico, incluindo, em especial, mas não se limitando, a aquisição de imóveis, construção de imóveis, ou aquisição de terrenos para posterior comercialização ou permuta de imóveis.

#### **Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor.**

A Sociedade Investida não adquiriu ou alienou qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal em seus negócios.

#### **Indicar alterações significativas na condução dos negócios do emissor.**

A Sociedade Investida não possui alterações significativas na condução de seus negócios.

#### **Identificar os quotistas ou grupo de quotistas controladores, indicando em relação a cada um deles:**

##### **CM Corporate Participações XI Ltda.**

a) nome: CM Corporate Participações XI Ltda.

- b) nacionalidade: brasileira
- c) CPF/CNPJ: 54.514.779/0001-92
- d) quantidade de quotas detidas, por classe e espécie: 1.000 quotas
- e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie: 100% do total das quotas.
- f) percentual detido em relação ao total do capital social: 100% do total das quotas.
- g) se participa de acordo de quotistas: Não aplicável.

**Carlos Alberto Pereira Martins**

- a) nome: Carlos Alberto Pereira Martins
  - b) nacionalidade: brasileiro
  - c) CPF/CNPJ: 132.606.048-90
  - d) quantidade de quotas detidas, por classe e espécie: 1.000 quotas
  - e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie: 100% do total das quotas.
  - f) percentual detido em relação ao total do capital social: 100% do total das quotas.
  - g) se participa de acordo de quotistas: Não aplicável.
- a) **Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor:**

Diretoria:

(a.1) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado: A administração é exercida pelos administradores designados no contrato social da Sociedade Investida e não possui políticas de indicação e preenchimento de cargos para a diretoria.

(a.2.) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos: Não há.

(a.3.) regras de identificação e administração de conflitos de interesses: Não há.

(a.4.) por órgão:

- (i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero: 2 (duas) pessoas autodeclaradas do gênero masculino.
- (ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: 2 (duas) pessoas autodeclaradas brancas.
- (iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes: Não Aplicável.

(a.5.) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal: Não Aplicável.

(a.6.) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima: Não Aplicável.

b) Conselho Fiscal:

(b.1) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado: Não Aplicável.

(b.2) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos: Não Aplicável.

(b.3) regras de identificação e administração de conflitos de interesses: Não Aplicável.

(b.4.) por órgão:

(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero: Não Aplicável.

(ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: Não Aplicável.

(iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes: Não Aplicável.

(b.5) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal: Não Aplicável.

(b.6) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima: Não Aplicável.

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) Órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em: (i) remuneração fixa anual, segregada em: (i.1) salário ou pró-labore; (i.2) benefícios diretos e indiretos; (i.3) remuneração por participação em comitês; (i.4) outros; (ii) remuneração variável, segregada em: (ii.1) bônus; (ii.2) participação nos resultados; (ii.3) remuneração por participação em reuniões; (ii.4) comissões; (ii.5) outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.

Não há remuneração atribuída aos administradores da Sociedade Investida.

Informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente.

Não foram realizadas transações com partes relacionadas.

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: a) capital emitido, separado por classe e espécie; b) capital subscrito, separado por classe e espécie; c) capital integralizado, separado por classe e espécie; d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; e f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

Capital Social Emitido	% Capital Social Subscrito	% Capital Social Integralizado	Prazo para integralização do Capital Social não Integralizado	Classe/Espécie	Capital Autorizado	Títulos Conversíveis
R\$ 1.000,00	100%	100%	Não aplicável.	Não aplicável.	Não há.	Não há.

Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando:

Não foram emitidos valores mobiliários pela Sociedade Investida.

### 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

---

### 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

#### 13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I - Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Fundo e Aprovação da 1ª Emissão

Anexo II - Regulamento Consolidado do Fundo

Anexo III - Estudo de Viabilidade

Anexo IV - Minuta do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento

Anexo V - Minuta da Orientação de Voto

Anexo VI - Manual de Exercício de Voto

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

#### 13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM nº 175, serão incorporados por referência a este Prospecto, e estarão disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo” o respectivo “Informe Mensal”, “Informe Trimestral”, “Informe Anual” e “Demonstrações Financeiras”. A opção de download do documento está disponível no campo “Ações”); e
- **ADMINISTRADOR:** [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com) (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 acessar “Arquivos”).

Caso, ao longo do período de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida (“**Informações do Fundo**”).

As Informações do Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores ([www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores ([www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 10 A 26 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---

#### 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

##### 14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

###### **Administrador**

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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ

At.: Gustavo Piersanti

E-mail: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com) | [OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com](mailto:OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com)

Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

###### **Gestor**

###### **Kinea Investimentos Ltda.**

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

At.: Márcio Verri

Tel.: (11) 3073-8787

Fax: (11) 3073-8796

E-mail: [relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

Website: [www.kinea.com.br](http://www.kinea.com.br)

##### 14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto

###### **Coordenador Líder**

###### **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**

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

At.: Acauã Uchoa / Fixed Income

Tel.: (11) 3708-8539

Fax: (11) 3708-8172

E-mail: [acaua.barbosa@itaubba.com](mailto:acaua.barbosa@itaubba.com) / [IBBA-FixedIncomeCIB@corp.bba.com.br](mailto:IBBA-FixedIncomeCIB@corp.bba.com.br)

Website: [www.itaubba.com.br/itaubba-pt](http://www.itaubba.com.br/itaubba-pt)

###### **Escriturador**

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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo,

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (11) 3383-2715

Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

###### **Custodiante**

###### **BANCO BTG PACTUAL S.A.,**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo,

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (11) 3383-2715

Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)



**Assessor Legal do Fundo e do Gestor**

**i2a advogados**

Rua Butantã, nº 336, 4º andar, São Paulo - SP

Tel.: (11) 5102-5400

Advogado Responsável: Ronaldo Ishikawa

E-mail: rish@i2a.legal

Website: [www.i2a.legal](http://www.i2a.legal)

**Assessor Legal do Coordenador Líder**

**PMK Advogados**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, São Paulo - SP

Tel.: (11) 4858-9050

Advogado Responsável: Rana Moraz Müller / Rafael Gobbi / Ricardo Stuber

E-mail: [rmm@pmkadogados.com.br](mailto:rmm@pmkadogados.com.br) / [rgg@pmkadogados.com.br](mailto:rgg@pmkadogados.com.br) / [stu@pmkadogados.com.br](mailto:stu@pmkadogados.com.br)

Website: <https://www.pmkadvogados.com.br/>

**14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**

**Empresa de Auditoria**

**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909,

CEP 04543-907, São Paulo - SP

Telefone (11) 2573-3384

Website: [https://www.ey.com/pt\\_br](https://www.ey.com/pt_br)

**14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM**

Maiores informações ou esclarecimentos a respeito da Classe ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, sobre as Cotas da 1ª Emissão e a distribuição em questão, poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta ou à CVM, nos endereços a seguir indicados:

**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.btgactual.com](http://www.btgactual.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”.

**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 site, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários”, depois em “Tijolo” e clicar em “KGUJ”, e, então, localizar o respectivo documento.

**ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

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

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-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.

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

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

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 em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2025 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, 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/](http://www.b3.com.br/pt_br/)

Para acessar os documentos da Oferta, neste site 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.

**14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

Para os fins da Resolução CVM nº 160, o Administrador declara que o Fundo se encontra devidamente registrado perante a CVM.

**14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto**

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 54 da Resolução CVM nº 160.

Neste sentido, o Administrador e o Gestor declaram, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM nº 160, que são os responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder declara, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM nº 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas e pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

---

#### 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

---

Não aplicável.

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

### 16.1. Sumário da Classe

Esta seção é um sumário de determinadas informações da Classe contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas da 1ª Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo II e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 10 a 26, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas da 1ª Emissão. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas da 1ª Emissão.

#### 16.1.1. Visão Geral

A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, regido por seu Regulamento, e tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Resolução CVM nº 175 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, gerido pelo Gestor, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável.

A Classe tem prazo de duração determinado, a contar da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão da Classe, prazo este equivalente ao maior entre: (i) o período de 06 (seis) anos, podendo referido prazo ser prorrogado por até 2 (dois) anos, a critério do Administrador e Gestor, independentemente de realização de assembleia geral de Cotistas; e (ii) o período enquanto vigorarem direitos e/ou obrigações da Classe decorrentes do processo de desinvestimento dos ativos da Classe, nos termos abaixo, independentemente de realização de assembleia geral de Cotistas (“**Prazo de Duração**”).

Observada a política de investimentos da Classe, o Administrador poderá manter a Classe em funcionamento, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, caso ainda integrem ativos na carteira da Classe, durante o processo de desinvestimento, ou enquanto vigorarem direitos e/ou obrigações contratuais, parcelas a receber, *earn-outs*, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas *escrow* ou vinculadas, e valores a indenizar pela Classe relativos a desinvestimentos da Classe.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**A PRESENTE OFERTA DE COTAS DE EMISSÃO DA CLASSE NÃO FOI OU SERÁ REGISTRADA SOB O SECURITIES ACT DE 1933, E, NO ÂMBITO DA OFERTA, TAIS COTAS NÃO PODERÃO SER OFERECIDAS, VENDIDAS OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, TRANSFERIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER UM DE SEUS TERRITÓRIOS, POSSESSÕES OU ÁREAS SUJEITAS A SUA JURISDIÇÃO. O FUNDO NÃO FOI E NEM SERÁ REGISTRADO SOB O INVESTMENT COMPANY ACT DE 1940, BEM COMO SOB QUALQUER OUTRA REGULAMENTAÇÃO FEDERAL DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. ASSIM, AS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO ESTÃO SENDO OFERTADAS OU VENDIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, PARA US PERSONS (CONFORME DEFINIDOS PARA FINS DE LEIS NORTE-AMERICANAS, INCLUINDO O REGULATION S E O SECURITIES ACT DE 1933) OU PARA RESIDENTES NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA.**

#### 16.1.2. Política de Investimento

A Classe é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento oportunístico em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição dos seguintes ativos (“**Ativos Alvo**” e “**Política de Investimento**”): (i) participações societárias, direta ou indireta, em sociedade(s) por ações de capital fechado ou sociedades limitadas (“**Sociedades Investidas**”), cujas ações, cotas ou direitos, conforme aplicável, serão adquiridas pela Classe, direta ou indiretamente e, que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários, abaixo definidos (“**Participações Societárias**”); (ii) direitos reais sobre imóveis (“**Imóveis**”) a serem utilizados para o desenvolvimento e exploração de Empreendimentos Imobiliários.

A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição de: (i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que relacionados aos Ativos Alvo e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e (ii) letras de crédito imobiliário (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”).

Entende-se por “Empreendimentos Imobiliários” os empreendimentos imobiliários majoritariamente de uso residencial.

A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em **(a)** moeda nacional; **(b)** títulos de emissão do tesouro nacional; **(c)** operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; **(d)** cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “b” e “c” acima (“**Fundos Investidos**”); **(e)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; e **(f)** outros ativos financeiros admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (sendo os ativos mencionados nas alíneas “a” a “f” acima referidos em conjunto como “**Ativos de Liquidez**”).

O objetivo e a Política de Investimento não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de perdas.

#### 16.1.3. Taxa Global e Taxa de Performance

Será devida uma taxa global de 2,03% (dois inteiros e três centésimos por cento) ao ano (“**Taxa Global**”), apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo (“**Base de Cálculo da Taxa Global**”). A Taxa Global corresponde ao somatório da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devidas, respectivamente, ao Administrador e ao Gestor.

Independentemente da parcela da Taxa Global devida ao Administrador, o Administrador fará jus a remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Independentemente da parcela da Taxa Global devida ao Gestor, o Gestor fará jus a remuneração mínima mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Pelos serviços de escrituração, o Escriturador fará jus a uma taxa de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo, observada a remuneração mínima de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

A taxa máxima de custódia está incluída na Taxa Global, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta taxa máxima de custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa Global à Administradora, e pagos diretamente ao Custodiante.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Global.

A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: <https://www.kinea.com.br/>.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa Global, que exceder o IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano (“**Benchmark**” e “**Taxa de Performance**”, respectivamente).

A Taxa de Performance será calculada, provisionada por Dia Útil e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de



dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos Cotistas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito de cada uma das chamadas de capital realizadas pela Classe até então, atualizado pelo Benchmark.

Uma vez pago aos Cotistas o volume subscrito e integralizado atualizado pelo Benchmark, o montante correspondente a quaisquer distribuições aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos Cotistas, será distribuído de maneira que 80% (oitenta por cento) do montante seja pago aos Cotistas, na proporção de sua participação na Classe, e 20% (vinte por cento) ao Gestor, a título de Taxa de Performance. A Taxa Global é calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

#### **16.1.4. Assembleia Geral de Cotistas**

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à assembleia especial de Cotistas da Classe deliberar sobre (a) demonstrações contábeis; (b) substituição do Administrador e do Gestor; (c) emissão de novas cotas; (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe; (e) alteração do presente anexo; (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo; (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas; (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas; (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável; (k) 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, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

##### **16.1.4.1. Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas**

Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos: (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas. A convocação será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

A assembleia especial de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas. Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l), acima..

A Classe poderá ter 01 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de pelo menos 01 (um) ano, com termo final a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável: (i) seja cotista da classe de cotas; (ii) não exerça cargo ou função no

Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza; (iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e (vi) não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

#### **16.1.5. Propriedade Fiduciária dos Imóveis**

Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

No instrumento de aquisição de bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e os empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio da Classe ou sobre quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e aos empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio da Classe, ou a quaisquer Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe.

#### **16.1.6. Política de Exercício de Voto**

**O GESTOR, EM RELAÇÃO A CLASSE, ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO, DISPONÍVEL EM SUA PÁGINA NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES.**

#### **16.1.7. Encargos da Classe e Patrimônio Líquido Negativo e Procedimento de Insolvência da Classe**

A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175 e eventualmente outros previstos no Regulamento, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas do Fundo; (ii) o Administrador tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos Ativos ou Ativos de Liquidez nos quais a Classe invista; e (iii) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 175.

Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM nº 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

#### **16.1.8. Liquidação da Classe**

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer 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 da Classe.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe 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.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

O Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor caso não ocorra a aprovação pelos Cotistas, em assembleia geral de Cotistas, da aquisição dos Ativo Alvo previsto nos documentos oferta da primeira emissão de Cotas, tendo em vista o potencial conflito de interesses.

### **16.2. Prestadores de Serviço do Fundo**

#### **Breve Histórico do Administrador**

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“**BTG PSF**”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra aproximadamente R\$ 807,130 bilhões (Ranking de Administração de Fundos de Investimento da ANBIMA, junho de 2024). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

#### **Principais Atribuições do Administrador**

Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

O Administrador 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

O Administrador tem amplos poderes para: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele; e (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado.

## Breve Histórico do Gestor



Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: Abril/25

O Fundo é gerido pela Kinea Investimentos Ltda., sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 9.518, de 19 de setembro de 2007, publicado no Diário Oficial da União de 20 de setembro de 2007, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, nº 30, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44.

O Gestor foi constituído em 18 de outubro de 2007 pelo Itaú Unibanco e pelos sócios executivos da Kinea, como empresa especializada na gestão de investimentos alternativos (Hedge Funds, Private Equity, Fundos de Investimento Imobiliário, FIAGRO) e transformou-se em uma plataforma independente de gestão de recursos e especializada em investimentos específicos. O Itaú Unibanco é detentor de 80% (oitenta por cento) das cotas do Gestor, sendo que as demais cotas da Kinea são detidas por sócios executivos da Kinea que atuam diretamente na gestão dos fundos. As atividades de controladoria, tecnologia e recursos humanos da Kinea estão ligadas ao Itaú Unibanco.

Até o final de abril de 2025, a Kinea contava com mais de 200 (duzentos) colaboradores diretos, e fundos que totalizavam R\$ 128 bilhões de patrimônio líquido<sup>1</sup>, conforme relação abaixo:



Fonte: Gestor

<sup>1</sup> Valor contemplando também o patrimônio líquido dos fundos dedicados à estratégia de *private equity*.

### Principais atribuições do Gestor

O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

Compete ao Gestor negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

### Sumário da Experiência Profissional dos Sócios do Gestor

Na data deste Prospecto, as pessoas do Gestor envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão do Fundo são as seguintes:

Marcio Verri, CFA e CAIA: Marcio é sócio, fundador e CEO da Kinea Investimentos e presidente do Conselho da Kinea *Private Equity*, empresas com ativos sob gestão nas áreas de Multimercados, Imobiliários, Infraestrutura, *Private Equity*, Ações e Renda Fixa. Trabalhou 18 anos no BankBoston, onde foi vice presidente de capital markets, responsável pelas áreas de asset-liability, management, asset management, treasury, institutional sales e produtos. Foi membro do Comitê de Ética da ANBIMA e do Comitê de Mercado da BM&F. Marcio é graduado em engenharia civil pela Universidade de São Paulo (Poli-USP). Tem especializações em Finanças pela FGV-SP, em *Private Equity* e Estratégia pela Harvard Business School e em Opções e Gestão pelo INSEAD.

Carlos Martins: É socio-fundador, executivo e gestor responsável pela área de fundos imobiliários. Atua na área imobiliária desde 2007 sendo responsável pela gestão de Recursos, relacionamento com investidores e captação e originação de negócios. Participa ativamente nos comitês de investimentos imobiliários. Anteriormente à Kinea, trabalhou 15 anos no BankBoston onde passou pelas áreas de crédito e operações internacionais e, por 6 anos, esteve na área de structured & corporate finance. Iniciou sua carreira no Citibank. Carlos possui MBA pela Boston School/Columbia University e MBA Executivo pelo IBMEC, atual Insper, e é graduado em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas (EAESP-FGV) e atendeu ao YMP (Young Manager Program) do INSEAD.

Marcel Chalem: Marcel está na empresa desde de 2009, sendo o responsável pela área de incorporação imobiliária da Kinea, área financeira dos fundo de tijolo e FOF e também pela área de Ciências de Dados. Antes da Kinea, Marcel trabalhou na Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário, onde atuou como gerente da área de Finanças Estruturadas, sendo o responsável pela estruturação das mesmas na companhia, onde inclusive atuou na montagem de fundos imobiliários de renda desenvolvidos pela companhia. Ainda no mercado imobiliário, Marcel passou pela Fit Residencial (Gafisa), como responsável pelas áreas de análise de investimentos e planejamento financeiro. Possui especialização em Real Estate pelo MIT - Massachusetts Institute of Technology, MBA em finanças pelo Insper - SP e é formado em Administração de Empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Ivan Freitas Simão: Ivan integra a área de Relações com Investidores - Fundos Imobiliários da Kinea e está na empresa desde agosto de 2014. Anteriormente, atuou na área de estruturação de produtos de investimentos no banco Itaú Unibanco. Atuou também no Banco *Indusval Multistock* na área de gestão de fundos proprietários e na mesa de derivativos da corretora associada a instituição. Ivan é graduado em Administração de Empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP) e graduando em Economia pela mesma instituição.

Luis Filipe de Callis Rocha: Luis ingressou na Kinea em 2021 para atuar na equipe de Relacionamento com Investidores dos fundos listados. Anteriormente teve passagem na área de Planejamento Comercial no Itaú Unibanco. Atuou também na gestão de um fundo de fundos imobiliários na Bradesco Asset Management. Por fim, teve passagem na gestão e RI da gestora Imobiliária Tellus. Luis é Graduado em Engenharia de Produção no Instituto Presbiteriano Mackenzie de São Paulo.

Artur Pereira Batista Silva: Artur integra a área de relacionamento com investidores dos fundos listados da Kinea e está na empresa desde fevereiro de 2022. Artur é discente de engenharia civil na Universidade Federal do Rio Grande do Norte, e iniciou sua carreira como estagiário na Kinea.

Alessandro Lopes: Alessandro iniciou na Kinea em abril de 2017, responsável pelas áreas de Riscos, Controles Internos e Compliance e Controladoria. Atuou, entre 2002 e março de 2017, na área de Administração Fiduciária do Itaú Unibanco S/A e do BankBoston, tendo sido, desde 2012, superintendente de Administração Fiduciária do Itaú Unibanco. Anteriormente, trabalhou entre 1998 e 2002 na área de Finanças do BankBoston, tendo ainda uma experiência como Auditor na PricewaterhouseCoopers entre 1994 e 1998. Alessandro possui MBA pela Boston School/Columbia University, e é graduado em Administração de Empresas e Ciências Contábeis pela Universidade Paulista.

Ricardo Sakai: Ricardo Sakai ingressou na Kinea em Outubro de 2013 fazendo parte da área de Middle Office, em Dezembro de 2020 tornou-se responsável pela área de Riscos. Em sua trajetória profissional passou por algumas instituições financeiras como Banco Safra, Itaú BBA e HSBC Bank Brazil, com atuação em Back-office de Corretora, Controle Gerencial de Tesouraria e Precificação. Ricardo é graduado em Engenharia Metalúrgica pela Escola Politécnica da USP.

### Breve Histórico do Coordenador Líder

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do Itaú BBA, que atua na coordenação e distribuição da Oferta, na qualidade de coordenador contratado.

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 2º andar, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com uma carteira de crédito no Brasil de R\$427,5 bilhões, em março de 2023<sup>2</sup>. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)<sup>3</sup>.

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições. O Itaú BBA, além estar classificado como top 3 nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e *M&A* nos últimos 13 anos, segundo a Dealogic e ANBIMA<sup>4</sup>, tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil através diversos prêmios por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney<sup>5</sup>.

Em 2022, o Itaú BBA foi escolhido como o Banco do Ano pela Latin Finance<sup>6</sup>, o Melhor Banco de Investimentos do Brasil pela Global Banking and Finance<sup>7</sup> e Best Equity Bank da América Latina pela Global Finance<sup>8</sup>. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o Melhor M&A do ano pela Global Finance<sup>9</sup>. Em 2020, o Itaú BBA foi escolhido como o Best Equity Bank do ano pela Global Finance<sup>10</sup> como o Melhor Departamento Interno Jurídico do ano pela Leaders League<sup>11</sup>.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias e notas comerciais, debêntures, *fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do

<sup>2</sup> Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/6ec142a6-1f8b-8132-ec75-fec18b5cc3ef?origin=2>

<sup>3</sup> Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/25478b67-9c74-5f4a-7a3e-76e73fc97c68?origin=2>

<sup>4</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais>

<sup>5</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/>

<sup>6</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/72tauba-pt/credenciais>

<sup>7</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/72tauba-pt/credenciais>

<sup>8</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/72tauba-pt/credenciais>

<sup>9</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/72tauba-pt/credenciais>

<sup>10</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/72tauba-pt/credenciais>

<sup>11</sup> Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/72tauba-pt/credenciais>



agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII), fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE) e fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (Fiagro). De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos<sup>12</sup>, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019, 2020 e em 2021, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em dezembro de 2022, o Itaú BBA finalizou o ano mais uma vez classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R\$60,5 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 31% de todo o volume distribuído<sup>13</sup>.

#### **Principais Atribuições do Coordenador Líder**

O Coordenador Líder é instituição responsável pela estruturação, coordenação e distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de distribuição, de acordo com o Plano de Oferta descrito na Seção “Outras Características da Oferta” na página 34 deste Prospecto.

#### **Principais Atribuições do Custodiante**

Nos termos da Resolução CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 31**”) o serviço de custódia para investidor compreende: (a) a guarda dos valores mobiliários pelo depositário central; (b) o controle de titularidade dos valores mobiliários em estrutura de contas de depósito mantidas em nome dos investidores; (c) a imposição de restrições à prática de atos de disposição dos valores mobiliários, pelo investidor final ou por qualquer terceiro, fora do ambiente do depositário central; e (d) o tratamento das instruções de movimentação e dos eventos incidentes sobre os valores mobiliários depositados, com os correspondentes registros nas contas de depósito.

Para a prestação dos serviços o Custodiante mantém vínculos com depositários centrais para a manutenção dos valores mobiliários em contas de depósito centralizado na forma da Resolução CVM nº 31. O Custodiante também é a instituição responsável pelas atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

#### **Principais Atribuições do Escriturador**

Nos termos da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 33**”), o serviço de escrituração compreende: (i) a abertura e manutenção, em sistemas informatizados, de livros de registro, conforme previsto na regulamentação em vigor; (ii) o registro das informações relativas à titularidade dos valores mobiliários, assim como de direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os valores mobiliários; (iii) o tratamento das instruções de movimentação recebidas do titular do valor mobiliário ou de pessoas legitimadas por contrato ou mandato; (iv) a realização dos procedimentos e registros necessários à efetivação e à aplicação aos valores mobiliários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e (v) o tratamento de eventos incidentes sobre os valores mobiliários.

### **16.3. Tributação**

O disposto nesta seção foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e à Classe, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na Classe.

<sup>12</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)

<sup>13</sup> Fonte: Anbima, disponível em [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm)



**Tributação aplicável às operações da carteira:**

**I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):**

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pela Classe no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779/99, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:**

**I. IRF:**

**Cotistas Residentes no Brasil:**

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pela Classe, exclusivamente na hipótese de a Classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

A Classe terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pela Classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

#### Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pela Classe aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pela Classe aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

#### Cobrança do IRF:

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.

#### II. IOF:

#### IOF/TVM:

O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### IOF/Câmbio:

As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pela Classe relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

## 17. ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	<b>INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA 1ª EMISSÃO</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>MINUTA DA ORIENTAÇÃO DE VOTO</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO</b>

---

## **ANEXO I**

---

### **INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA 1ª EMISSÃO**

**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. **MÁRCIO VERRI BIGONI**, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 15.556.453-5, e inscrito no CPF sob o nº 114.394.848-30, 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").

Docusign Envelope ID: 15B9B504-3771-48ED-8787-5A8BCC318665

(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





## Regulamento

### KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### PARTE GERAL

#### CAPÍTULO 1 – FUNDO

- 1.1 KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo")**, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**"), terá como principais características:

<b>Classe de Cotas</b>	Classe única.
<b>Prazo de Duração</b>	Determinado, a contar da data de publicação do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo, prazo este equivalente ao maior entre: (i) o período de 06 (seis) anos, podendo referido prazo ser prorrogado por até 2 (dois) anos, a critério do Gestor e do Administrador, independentemente de realização de assembleia geral de cotistas; e (ii) o período enquanto vigorarem direitos e/ou obrigações do Fundo decorrentes do processo de desinvestimento dos ativos do Fundo, independentemente de realização de assembleia geral de cotistas (" <b>Prazo de Duração</b> ").
<b>Administrador</b>	<b><u>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</u></b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (" <b>Administrador</b> "), responsável pela administração fiduciária.
<b>Gestor</b>	<b>KINEA INVESTIMENTOS LTDA.</b> , sociedade empresária 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, habilitada para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", conforme Ato Declaratório CVM nº 9.518, de 19 de setembro de 2007 (" <b>Gestor</b> " e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os " <b>Prestadores de Serviços Essenciais</b> ").
<b>Foro Aplicável</b>	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Encerramento do Exercício Social</b>	30 de junho de cada ano.



## Regulamento

### KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “Regulamento”, “Parte Geral”, “Anexos” e “Apêndices”).

Denominação da Classe	Anexo
Classe Única	Anexo I

- 1.3 Durante o seu prazo de duração, o Fundo, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes classes de cotas, sendo que cada classe de cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais classes, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175.
- 1.4 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.5 O Apêndice de cada Subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global e Taxa de Performance.
- 1.6 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer deste Regulamento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável, salvo se expressamente indicado em sentido contrário; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer um evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja um dia útil, considerar-se-á como a data do referido evento o dia útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/ou Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices.

## CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1 Nos termos do Código Civil, a apuração de eventual responsabilidade dos prestadores de serviço do Fundo deverá considerar os riscos inerentes às aplicações nos mercados em que o Fundo atue e a natureza de obrigação de meio que caracteriza os serviços por eles prestados.



## Regulamento

### KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.2.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.
- 2.2.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.
- 2.2.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado.
- 2.3** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados quando procederem com dolo ou má-fé e em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 2.3.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.4** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.
- 2.5** Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC.

## CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175 e eventualmente outros previstos neste Regulamento, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.



## Regulamento

### KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou outras formas de comunicação admitidas nos termos da legislação ou regulamentação aplicáveis, endereçada aos cotistas, conforme dados de contato contidos no Termo de Aceitação, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iii) alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.
- 4.3** Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as cotas de titularidade dos cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.
- 4.4** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.



## Regulamento

### KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.5** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, as disposições previstas neste CAPÍTULO 4 – quanto à assembleia geral de cotistas.

## CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 5.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 5.2** O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	<a href="http://www.btgpactual.com">www.btgpactual.com</a>
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

\* \* \*

**Anexo I ao Regulamento**

**CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**ANEXO I**

**CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**1.1** As principais características da classe de cotas do Fundo estão descritas abaixo:

<b>Tipo de Condomínio</b>	Fechado.
<b>Prazo de Duração</b>	<p>Determinado, a contar da data de publicação do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão da classe, prazo este equivalente ao maior entre: (i) o período de 06 (seis) anos, podendo referido prazo ser prorrogado por até 2 (dois) anos, a critério do Gestor e do Administrador, independentemente de realização de assembleia especial de cotistas; e (ii) o período enquanto vigorarem direitos e/ou obrigações da Classe decorrentes do processo de desinvestimento dos ativos da Classe, independentemente de realização de assembleia especial de cotistas (“<b>Prazo de Duração</b>”).</p> <p>Na hipótese do item (ii) acima, o Administrador manterá a classe e, conseqüentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em assembleia especial de cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, <i>earn-outs</i>, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas <i>escrow</i> ou vinculadas e valores a indenizar pela classe relativamente a desinvestimentos da classe, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos.</p>
<b>Categoria</b>	Fundo de investimento imobiliário.
<b>Objetivo</b>	<p>A classe tem por objetivo o investimento oportunístico em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição dos seguintes ativos (“<b>Ativos Alvo</b>” e “<b>Política de Investimento</b>”):</p> <p>(i) participações societárias, direta ou indiretamente, em sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas (“<b>Sociedades Investidas</b>”), cujas ações, quotas ou direitos, conforme aplicável, serão adquiridas pela classe, direta ou indiretamente, e que terão como objeto</p>



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários, abaixo definidos ("<b>Participações Societárias</b>"); e</p> <p>(ii) direitos reais sobre imóveis ("<b>Imóveis</b>") a serem utilizados para o desenvolvimento e exploração de Empreendimentos Imobiliários.</p> <p>Entende-se por "Empreendimentos Imobiliários" os empreendimentos imobiliários majoritariamente de uso residencial.</p> <p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
<b>Classificação ANBIMA</b>	FII de Tijolo – Desenvolvimento – Gestão Ativa - Residencial
<b>Público-Alvo</b>	Investidores qualificados, conforme assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento da classe, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.
<b>Custódia e Tesouraria</b>	<b>Banco BTG Pactual S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (" <b>Custodiante</b> ").
<b>Escrituração</b>	<b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (" <b>Escrutador</b> ").
<b>Emissão e Regime de Distribuição de Cotas</b>	Observado o disposto no Capítulo 6 abaixo, o valor de cada emissão de cotas, o volume e o valor unitário das cotas, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprovar a emissão de cotas, que deverá dispor a respeito dos procedimentos para exercício do direito de preferência dos cotistas.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

<b>Capital Autorizado</b>	Encerrada a primeira emissão de cotas da classe, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem a necessidade de aprovação de assembleia especial de cotistas, nos termos deste Anexo I.
<b>Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas</b>	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, podendo ceder tal direito a terceiros, observados ainda os procedimentos e prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.
<b>Negociação</b>	<p>As cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo.</p> <p>Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independente de prévia autorização da assembleia geral ou especial de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p> <p>Adicionalmente, embora as cotas estejam admitidas à negociação do mercado secundário, estas somente poderão ser efetivamente negociadas após o decurso de 56 (cinquenta e seis) meses contados do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão da classe e/ou até encerradas todas as Chamadas de Capital (conforme abaixo definido), a critério do Gestor. Para fins de clareza, o período de restrição à negociação aqui mencionado abrangerá também as cotas de eventuais emissões subsequentes que venham a ser aprovadas pela classe, as quais estarão sujeitas ao término do período de bloqueio então remanescente para que passem a ser negociadas livremente. No caso em que houver a antecipação da liberação da negociação por decisão do Gestor, deverá ser divulgado previamente</p>

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>comunicado ao mercado, bem como deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 ("<b>Lock-up para Negociação</b>").</p> <p>Não obstante a vedação da negociação na B3 prevista acima durante o <i>Lock-up para Negociação</i>, excepcionalmente, as cotas da classe poderão ser negociadas no ambiente escritural, mediante solicitação do cotista, seguindo os procedimentos e prazos do Escriturador, independentemente do <i>Lock-up para Negociação</i>, observado que a transferência de titularidade das cotas fica condicionada à prévia aprovação por ambos os Prestadores de Serviços Essenciais, os quais poderão recusar a transferência das cotas com base no melhor interesse dos cotistas, atendimento das regras de PLD/FTP e adequação do novo cotista ao público-alvo da Classe.</p>
<b>Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização</b>	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.</p> <p>Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.</p>
<b>Feriados</b>	<p>Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.</p>
<b>Integralização das Cotas</b>	<p>A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.</p>
<b>Adoção de Política de Voto</b>	<p>O Gestor, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.</p>

## CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da classe está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do Fundo;



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) o Administrador tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos Ativos ou Ativos de Liquidez nos quais a classe invista; e
  - (iii) condenação da classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.
- 2.3** Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe ou da declaração judicial de insolvência da classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.
- 2.4** Nos termos do Código Civil, se o Fundo não possuir patrimônio suficiente para responder por suas dívidas, aplicam-se as regras de insolvência previstas nos artigos 955 a 965 do Código Civil.
- 2.5** Nos termos do Código Civil, a insolvência pode ser requerida judicialmente por credores, por deliberação própria dos cotistas do Fundo ou pela CVM.
- 2.6** Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da classe.

## CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

- 3.1** A classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175 e eventualmente outros previstos neste Regulamento, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

## CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 4.1** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.
- 4.2** Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:
- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; e
  - (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos.
- 4.3** A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários, desde que relacionados aos Ativos Alvo e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”).

- 4.4** A classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “b” e “c” acima (“**Fundos Investidos**”); (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; e (f) outros ativos financeiros admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (sendo os ativos mencionados nas alíneas “a” a “f” desta cláusula, em conjunto referidos como “**Ativos de Liquidez**”).
- 4.5** Poderá o Gestor, em nome da classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da classe, bem como constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe para garantir obrigações por ela assumidas.
- 4.6** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.
- 4.7** O Gestor ou o Administrador (em relação aos Imóveis) terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira da classe, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido da classe em valores mobiliários, conforme previsto no item 4.8 abaixo.
- 4.8** Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 4.9** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 4.10** A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo de Liquidez.
- 4.11** O Administrador, conforme orientação do Gestor, pode utilizar recursos da classe para recomprar as suas cotas, com o intuito exclusivo de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas (“**OPAC**”), na forma do Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.
- 4.12** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.13** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 4.14** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

### CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

- 5.1** O Patrimônio Líquido da classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos e os Ativos de Liquidez; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.
- 5.2** As cotas da classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às assembleias gerais e especiais de cotistas, conforme aplicável, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 5.3** A propriedade das cotas presumir-se-á pela conta de depósito das cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de cotas pertencentes ao Cotista.
- 5.4** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.
- 5.5** O titular de cotas da classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever, podendo ser chamado a aportar novos recursos única e exclusivamente nas hipóteses de ocorrência de patrimônio líquido negativo em função de obrigações contratuais e legais que não estejam relacionados aos Ativos da Classe, tais como dívidas da Classe com o Administrador, Gestor ou outro prestador de serviços; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

### CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

#### Emissão das Cotas

- 6.1** A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), correspondente a 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas da primeira emissão de cotas da classe.
- 6.2** A primeira emissão de cotas, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da classe ("**Primeira Emissão**").
- 6.2.1** Caso sejam integralizadas cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos de Liquidez.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.3** Após a Primeira Emissão de cotas da classe, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do Administrador, a exclusivo critério do Gestor, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.
- 6.4** O preço de emissão das cotas objeto da nova emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da classe; (iii) no valor de mercado das cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores. Em caso de emissões aprovadas em assembleia especial de cotistas, o preço de emissão de novas cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela assembleia especial de cotistas, conforme recomendação do Gestor. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos cotistas, o cálculo do valor das cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do Art. 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.
- 6.4.1** A cada emissão, as despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, ou poderá ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.
- 6.4.2** Os Investidores que não tenham subscrito cotas no âmbito da primeira emissão e que venham a subscrever cotas em emissões subsequentes, incluindo após a classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada emissão e distribuição de cotas, na forma da regulamentação aplicável.

#### Subscrição das Cotas

- 6.5** Ao subscrever ou adquirir cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas cotas; e (ii) para a subscrição de cotas, Compromisso de Investimento e/ou Termo de Aceitação, conforme o caso.
- 6.5.1** No momento da subscrição das cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao público-alvo da classe.
- 6.6** Ao celebrar o Compromisso de Investimento, o investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as cotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, sob orientação do Gestor, nos termos e condições previstos no Compromisso de Investimento e neste Anexo I.

#### Integralização das Cotas





## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.7** As cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante Chamadas de Capital, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos Termos de Aceitação e Compromissos de Investimento, conforme o caso.
- 6.8** As Cotas objeto da primeira emissão da classe serão subscritas pelos investidores e integralizadas pelo Preço de Integralização, quando das Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, a pedido do Gestor, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento que serão firmados por cada um dos cotistas quando da subscrição das cotas ("**Chamada de Capital**"). A forma de integralização das cotas será estabelecida no Compromisso de Investimento, sendo que o preço de integralização (i) na data da primeira Chamada de Capital, será igual a R\$ 10,00 (dez reais) e (ii) nas Chamadas de Capital subsequentes, será equivalente a R\$ 10,00 (dez reais), corrigido todo Dia Útil por meio da composição da variação diária do IPCA/IBGE, a partir da data da primeira integralização das cotas da primeira emissão ("**Data de Emissão**") e até a data da efetiva integralização da cota, sendo certo que para o cálculo da variação diária do IPCA/IBGE para cada correção diária deverá ser utilizado o IPCA/IBGE aplicável desde o 2º (segundo) mês antecedente à Data de Emissão acumulado até o 2º (segundo) mês que antecede a data da efetiva integralização da cota ("**Preço de Integralização**"). As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, observados os procedimentos e prazos de liquidação via B3, assim como os procedimentos e prazos de cada Chamada de Capital, por meio de débito em conta corrente, sempre pelo valor múltiplo ao Preço de Integralização das cotas da classe, para que não haja fração de cotas.
- 6.9** Os investidores receberão as cotas referentes ao valor integralizado no âmbito de cada Chamada de Capital. Não será permitida a entrega de cotas fracionadas, observado que, quando necessário, será considerado o número inteiro calculado expurgando-se as casas decimais (número truncado).
- 6.10** O valor da somatória de todos os valores subscritos e integralizados mediante Chamadas de Capital, para fins de realização de investimentos pelos investidores, estará limitado ao valor do Capital Comprometido. Entende-se por "Capital Comprometido" o capital comprometido conjunto por cada Cotista que será alocado pelo Gestor na classe, cujos termos e condições estarão previstos no Compromisso de Investimento, observado que o volume total será corrigido, tendo em vista que as integralizações das cotas serão realizadas considerando o Preço de Integralização ("**Capital Comprometido**"), e representará o limite do valor máximo que poderá ser objeto de Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, sob orientação do Gestor, junto a cada Cotista.
- 6.11** Na medida em que a classe (i) identifique necessidades de investimento em Ativos; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor comunicará o Administrador para que este realize uma Chamada de Capital aos cotistas em um prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos e múltiplo inteiro do Preço de Integralização da cota, a ser integralizado em até 10 (dez) dias úteis de cada uma das Chamadas de Capital, observado que, o Administrador divulgará comunicado ao mercado, de modo a dar publicidade com relação ao procedimento das Chamadas de Capital, considerando os prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, (a) a quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) o valor total que deverá ser integralizado; e (c) a data prevista para liquidação da respectiva Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.
- 6.12** Sem prejuízo do disposto no Compromisso de Investimento, o Cotista que não cumprir com sua obrigação de aportar recursos na classe, total ou parcialmente, ficará de pleno direito,





## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora ("Cotista Inadimplente").

**6.13** O Administrador e o Gestor, conforme aplicável, ficam desde já autorizados a tomar uma das seguintes medidas, com relação ao Cotista Inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse do Fundo, conforme item **Error! Reference source not found.** abaixo:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos extrajudiciais e/ou judiciais para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, acrescidos de (a) valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis* entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feita e a data em que for efetivamente realizado; juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano; e (c) multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido;
- (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas ao Cotista Inadimplente, desde a data em que o saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes após tal dedução, se houver, serão entregues ao Cotista Inadimplente, observado o disposto no item 6.15. abaixo, dispondo o Administrador de todos os poderes para fazer tal compensação em nome do referido Cotista Inadimplente e, conforme o caso, para integralizar cotas com os recursos de tais distribuições em seu nome; e
- (iii) suspender todo e qualquer direito político e econômico-financeiro do Cotista Inadimplente com relação à totalidade de cotas detidas pelo Cotista Inadimplente, até o que ocorrer primeiro entre (a) a data em que for integralmente quitada a obrigação do Cotista Inadimplente, e (b) a data de liquidação do Fundo.

**6.14** Para fins do disposto no item **Error! Reference source not found.** acima, as cotas de titularidade do Cotista Inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.

**6.15** Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista Inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista Inadimplente.

#### Transferência de Cotas

**6.16** Não haverá direito de preferência aos cotistas da classe em relação às transferências de cotas no mercado secundário.

**6.17** As cotas serão admitidas para negociação em mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado o *Lock-up* para Negociação, bem como, conforme aplicáveis, os períodos de restrição, nos termos da legislação aplicável.

**6.18** As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 7.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.
- 7.1.1** Caso a classe efetue amortização de principal, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 7.1.2** A critério do Gestor, o saldo de caixa eventualmente existente no Fundo poderá ser reinvestido em Ativos ou distribuído aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou de principal.
- 7.1.3** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.
- 7.1.4** Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer 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 da classe.
- 7.1.5** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe 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.
- 7.1.6** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.
- 7.2** A Classe e, consequentemente, o Fundo, poderão ser liquidados antecipadamente, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor caso não ocorra a aprovação pelos cotistas, em assembleia de cotistas, da aquisição do Ativo Alvo previsto nos documentos oferta da Primeira Emissão de cotas, tendo em vista o potencial conflito de interesses.

#### CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 8.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).
- 8.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 8º (oitavo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data**”).



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

- 8.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.
- 8.4** O percentual mínimo a que se refere o item 8.1. será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 8.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1 e seguintes, os titulares de cotas da classe no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao da realização da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.
- 8.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.
- 8.5.2** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

## CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

### Administração

- 9.1** A classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.
- 9.2** O Administrador 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.
- 9.3** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.
- 9.4** O Administrador tem amplos poderes para:



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

**9.5** Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao Administrador pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no Termo de Aceitação, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

**9.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

**9.7** O Administrador deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

**9.7.1** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.7.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.
- 9.7.3** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

#### Obrigações e responsabilidades do Administrador

- 9.8** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador;
- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
  - (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
    - (a) não integram o ativo do Administrador;
    - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
    - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
    - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
    - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador; por mais privilegiados que possam ser; e
    - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
  - (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
    - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
    - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
  - (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
  - (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe;



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe;
- (vii) realizar amortizações de cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser solicitado pelo Gestor;
- (viii) realizar Chamadas de Capital, nos termos do presente Anexo, conforme venha a ser solicitado pelo Gestor; e
- (ix) constituir eventual Reserva de Contingências, conforme venha a ser solicitado pelo Gestor.

#### Da divulgação de informações

- 9.9** O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.
- 9.10** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico ou outras formas de comunicação admitidas nos termos da legislação ou regulamentação aplicáveis, uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.
- 9.10.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.
- 9.11** Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 9.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

#### Substituição do Administrador

- 9.13** O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.
- 9.14** Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos
- 9.14.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 9.14 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 9.14.2** Aplica-se o disposto no item 9.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.

**9.14.3** Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**9.14.4** Nas hipóteses referidas no item 9.14, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

**9.14.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

#### Gestão

**9.15** O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

**9.16** Compete ao Gestor negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

#### Consultoria Especializada

**9.17** O Administrador, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços ("**Consultoria Especializada**"):

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo, os Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do Fundo;
- (ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo;
- (iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e
- (iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

**9.18** Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

#### Substituição do Gestor





## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.19** Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), além do pagamento da sua parcela da Taxa Global e da Taxa de Performance devidas até a data da efetiva cessação dos serviços, este fará jus a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo, equivalente à 24 (vinte e quatro) meses das parcelas da Taxa Global e da Taxa de Performance, ambas descritas nos termos do Capítulo 10 abaixo, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o pagamento será feito até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("**Remuneração de Descontinuidade**").
- 9.20** Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do acordo operacional e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.
- 9.21** Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa Global e Taxa de Performance que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; ou (ii) da parcela da Taxa Global e Taxa de Performance que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração de Descontinuidade, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa Global e Taxa de Performance previstos neste Regulamento.

#### Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

- 9.22** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:
- (i) receber depósito em conta corrente;
  - (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto nas hipóteses previstas na regulamentação vigente;
  - (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
  - (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
  - (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
  - (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

#### Vedações Aplicáveis ao Gestor

- 9.23** Em acréscimo às vedações previstas no item 9.22 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da classe de cotas:
- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - (a) a classe de cotas e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;
  - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
  - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
  - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, observado o disposto no item **Error! Reference source not found.** abaixo;
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vi) 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; e
- (vii) 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.

**9.23.1** A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

**9.24** É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

## CAPÍTULO 10 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

**10.1** As seguintes remunerações serão devidas pela classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	2,06% (dois inteiros e seis centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o patrimônio líquido da classe de cotas

**Anexo I ao Regulamento**

**CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

	<p>do Fundo (“<b>Base de Cálculo da Taxa Global</b>”). A Taxa Global corresponde ao somatório da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devidas, respectivamente, ao Administrador e ao Gestor.</p> <p>Independentemente da parcela da Taxa Global devida ao Administrador, o Administrador fará jus a remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.</p> <p>Independentemente da parcela da Taxa Global devida ao Gestor, o Gestor fará jus a remuneração mínima mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.</p> <p>A taxa máxima de custódia e a taxa de escrituração estão incluídas na Taxa de Global, de modo que os valores devidos pela classe a título desta taxa máxima de custódia e da taxa de escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela classe a título de Taxa Global à Administradora, e pagos diretamente ao Custodiante e ao Escriturador.</p> <p>O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Global.</p>
<b>Taxa Máxima Global</b>	<p>À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 2,06% (dois inteiros e seis centésimos por cento) ao ano.</p> <p>A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.</p>
A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: <a href="http://www.kinea.com.br">www.kinea.com.br</a> .	
<b>Taxa de Ingresso</b>	<p>Não serão cobradas taxas de ingresso da classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia de cotistas ou no ato do</p>

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
<b>Taxa de Saída</b>	A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
<b>Taxa de Performance</b>	As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo.

#### Taxa de Performance

**10.2** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da classe, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa Global, que exceder o IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano (“**Benchmark**” e “**Taxa de Performance**”, respectivamente).

**10.2.1** A Taxa de Performance será calculada, provisionada por Dia Útil e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos cotistas, por meio da amortização de cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos cotistas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito de cada uma das chamadas de capital realizadas pela classe até então, atualizado pelo Benchmark.

**10.2.2** Uma vez pago aos cotistas o volume subscrito e integralizado atualizado pelo Benchmark, o montante correspondente a quaisquer distribuições aos cotistas, por meio da amortização de cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos cotistas, será distribuído de maneira que 80% (oitenta por cento) do montante seja pago aos cotistas, na proporção de sua participação na classe, e 20% (vinte por cento) ao Gestor, a título de Taxa de Performance.

## CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

**11.1** A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis
- (b) substituição do Administrador e do Gestor;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (i) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (j) 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, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

#### 11.2 Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

#### 11.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 –

#### 11.4 A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

#### 11.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

##### 11.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

##### 11.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.5.3** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 11.5.4** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:
- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
  - (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
  - (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.
- 11.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.
- 11.5.6** O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 11.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 11.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").
- 11.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 11.1, acima.
- 11.6.2** Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 11.7** O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 11.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

**11.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**11.7.3** O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação

**11.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

**11.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

**11.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2, acima.

**11.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

## CAPÍTULO 12 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**12.1** A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de pelo menos 1 (um) ano, com termo final na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**12.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja cotista da classe de cotas;
- (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;





## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
  - (vi) não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 12.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 12.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 12.5** A função de representante dos cotistas é indelegável e não será remunerada.
- 12.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 12.7** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 12.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 12.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 12.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

- 13.1** O disposto neste CAPÍTULO 13 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 13.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

#### Tributação aplicável às operações da carteira:

##### I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:

##### II. IRF:

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### Cotistas Residentes no Brasil:

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

#### Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior

**Anexo I ao Regulamento**

**CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
<b>Cobrança do IRF:</b>	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.
<b>III. IOF:</b>	
<b>IOF/TVM:</b>	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
<b>IOF/Câmbio:</b>	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).
--	---

## CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

- 14.1** A carteira da classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos de Liquidez, o que pode acarretar perda patrimonial à classe e aos cotistas.
- 14.2** Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos ao setor imobiliário, Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**
- 14.3** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.
- 14.3.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.
- 14.4** Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.

## CAPÍTULO 15 – DISPOSIÇÕES FINAIS

- 15.1** A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.
- 15.2** Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.
- 15.3** Os cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o



**Anexo I ao Regulamento**

**CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

\* \* \*

## **ANEXO II**

---

### **REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO**





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

Por este instrumento particular ("Instrumento Particular de Alteração"), 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 Particular de Alteração 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") do **KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 61.305.996/0001-38, tendo em vista que o Fundo não possui, na presente data, quaisquer cotistas **RESOLVEM**:

- (i) Alterar a definição de "Negociação" no item 1.1 do Anexo I do Regulamento, passando a vigor conforme a redação constante do Apêndice A ao presente Instrumento Particular de Alteração;
- (ii) Alterar a redação do item 4.3 do Anexo I do Regulamento, para incluir letras de créditos imobiliários como Outros Ativos da Classe, passando a vigor conforme a redação constante do Apêndice A ao presente Instrumento Particular de Alteração;
- (iii) Alterar a redação do item 6.8 do Anexo I do Regulamento, passando a vigor conforme a redação constante do Apêndice A ao presente Instrumento Particular de Alteração;
- (iv) Incluir o item 6.12 ao Anexo I do Regulamento, para prever a possibilidade de realização de Chamadas de Capital de forma desproporcional entre os Cotistas, conforme a redação constante do Apêndice A ao presente Instrumento Particular de Alteração;
- (v) Excluir os itens 9.17 e 9.18 do Anexo I do Regulamento, referentes à consultoria imobiliária;
- (vi) Alterar a redação do item 10.1 do Anexo I do Regulamento, para segregar a taxa de escrituração da taxa global, passando a vigor conforme a redação constante do Apêndice A ao presente Instrumento Particular de Alteração; e
- (vii) Tendo em vista o quanto deliberado acima, aprovar a nova versão do Regulamento, que passa a vigorar, em sua versão consolidada, com a inclusão da menção ao CNPJ do Fundo, conforme Apêndice A ao presente instrumento.

Docusign Envelope ID: 9FD47CF9-3877-4BE1-AE1A-84CA3BF6086F



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

Rio de Janeiro, 18 de junho de 2025.

DocuSigned by  
Renato Garcia J22  
Assinado por: RENATO GARCIA ADADO 180502010  
CPF: 040522910  
DataHora da Assinatura: 18/06/2025 | 12:48:43 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC VALD RFB v5  
ICP-Brasil

DocuSigned by  
SANDY REBE BHALZ (BR/RS)  
Assinado por: SANDY REBE BHALZ 20404 CA0AC1050885722880  
CPF: 08055723880  
DataHora da Assinatura: 18/06/2025 | 12:47:34 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC VALD RFB v5  
ICP-Brasil

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Administradora

DocuSigned by  
Julia Bracha Faria Ruffini  
Assinado por: CARLOS ALBERTO PEREIRA MARTINS 1205604850  
CPF: 1205604850  
DataHora da Assinatura: 18/06/2025 | 13:34:36 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC VALD RFB v5  
ICP-Brasil

DocuSigned by  
Rafael (Galea)  
Assinado por: MARCEL CHALEM 28637634850  
CPF: 28637634850  
DataHora da Assinatura: 18/06/2025 | 14:25:51 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: AC CERTIFICA MINAS v5  
C: BR  
Emissor: AC CERTIFICA MINAS v5  
ICP-Brasil

**KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**

Gestora

Docusign Envelope ID: 9FD47CF9-3877-4BE1-AE1A-84CA3BF6086F

## APÊNDICE A



## Regulamento

### KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### PARTE GERAL

#### CAPÍTULO 1 – FUNDO

- 1.1 KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo")**, inscrito no CNPJ sob o nº 61.305.996/0001-38, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução 175" e "CVM"), terá como principais características:

<b>Classe de Cotas</b>	Classe única.
<b>Prazo de Duração</b>	Determinado, a contar da data de publicação do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo, prazo este equivalente ao maior entre: (i) o período de 06 (seis) anos, podendo referido prazo ser prorrogado por até 2 (dois) anos, a critério do Gestor e do Administrador, independentemente de realização de assembleia geral de cotistas; e (ii) o período enquanto vigorarem direitos e/ou obrigações do Fundo decorrentes do processo de desinvestimento dos ativos do Fundo, independentemente de realização de assembleia geral de cotistas ("Prazo de Duração").
<b>Administrador</b>	<b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), responsável pela administração fiduciária.
<b>Gestor</b>	<b>KINEA INVESTIMENTOS LTDA.</b> , sociedade empresária 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, habilitada para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", conforme Ato Declaratório CVM nº 9.518, de 19 de setembro de 2007 ("Gestor" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais").
<b>Foro Aplicável</b>	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Encerramento do Exercício Social</b>	30 de junho de cada ano.



## Regulamento

### KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “Regulamento”, “Parte Geral”, “Anexos” e “Apêndices”).

Denominação da Classe	Anexo
Classe Única	Anexo I

- 1.3 Durante o seu prazo de duração, o Fundo, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes classes de cotas, sendo que cada classe de cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais classes, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175.
- 1.4 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.5 O Apêndice de cada Subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global e Taxa de Performance.
- 1.6 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer deste Regulamento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável, salvo se expressamente indicado em sentido contrário; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer um evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja um dia útil, considerar-se-á como a data do referido evento o dia útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/ou Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices.

## CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1 Nos termos do Código Civil, a apuração de eventual responsabilidade dos prestadores de serviço do Fundo deverá considerar os riscos inerentes às aplicações nos mercados em que o Fundo atue e a natureza de obrigação de meio que caracteriza os serviços por eles prestados.



## Regulamento

### KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.2.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.
- 2.2.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.
- 2.2.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado.
- 2.3** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados quando procederem com dolo ou má-fé e em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 2.3.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.4** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.
- 2.5** Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC.

## CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175 e eventualmente outros previstos neste Regulamento, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.



## Regulamento

### KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou outras formas de comunicação admitidas nos termos da legislação ou regulamentação aplicáveis, endereçada aos cotistas, conforme dados de contato contidos no Termo de Aceitação, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iii) alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.
- 4.3** Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as cotas de titularidade dos cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.
- 4.4** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.





## Regulamento

### KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.5** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, as disposições previstas neste CAPÍTULO 4 – quanto à assembleia geral de cotistas.

## CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 5.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 5.2** O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	<a href="http://www.btgpactual.com">www.btgpactual.com</a>
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

\* \* \*

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**ANEXO I**

**CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS**

1.1 As principais características da classe de cotas do Fundo estão descritas abaixo:

<b>Tipo de Condomínio</b>	Fechado.
<b>Prazo de Duração</b>	<p>Determinado, a contar da data de publicação do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão da classe, prazo este equivalente ao maior entre: (i) o período de 06 (seis) anos, podendo referido prazo ser prorrogado por até 2 (dois) anos, a critério do Gestor e do Administrador, independentemente de realização de assembleia especial de cotistas; e (ii) o período enquanto vigorarem direitos e/ou obrigações da Classe decorrentes do processo de desinvestimento dos ativos da Classe, independentemente de realização de assembleia especial de cotistas (“<b>Prazo de Duração</b>”).</p> <p>Na hipótese do item (ii) acima, o Administrador manterá a classe e, consequentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em assembleia especial de cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, <i>earn-outs</i>, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas <i>escrow</i> ou vinculadas e valores a indenizar pela classe relativamente a desinvestimentos da classe, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos.</p>
<b>Categoria</b>	Fundo de investimento imobiliário.
<b>Objetivo</b>	<p>A classe tem por objetivo o investimento oportunístico em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição dos seguintes ativos (“<b>Ativos Alvo</b>” e “<b>Política de Investimento</b>”):</p> <p>(i) participações societárias, direta ou indiretamente, em sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas (“<b>Sociedades Investidas</b>”), cujas ações, quotas ou direitos, conforme aplicável, serão adquiridas pela classe, direta ou indiretamente, e que terão como objeto</p>

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários, abaixo definidos ("<b>Participações Societárias</b>"); e</p> <p>(ii) direitos reais sobre imóveis ("<b>Imóveis</b>") a serem utilizados para o desenvolvimento e exploração de Empreendimentos Imobiliários.</p> <p>Entende-se por "Empreendimentos Imobiliários" os empreendimentos imobiliários majoritariamente de uso residencial.</p> <p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
<b>Classificação ANBIMA</b>	FII de Tijolo – Desenvolvimento – Gestão Ativa - Residencial
<b>Público-Alvo</b>	Investidores qualificados, conforme assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento da classe, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.
<b>Custódia e Tesouraria</b>	<b>Banco BTG Pactual S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (" <b>Custodiante</b> ").
<b>Escrituração</b>	<b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (" <b>Escriturador</b> ").
<b>Emissão e Regime de Distribuição de Cotas</b>	Observado o disposto no Capítulo 6 abaixo, o valor de cada emissão de cotas, o volume e o valor unitário das cotas, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprovar a emissão de cotas, que deverá dispor a respeito dos procedimentos para exercício do direito de preferência dos cotistas.

**Anexo I ao Regulamento**

**CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

<b>Capital Autorizado</b>	Encerrada a primeira emissão de cotas da classe, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem a necessidade de aprovação de assembleia especial de cotistas, nos termos deste Anexo I.
<b>Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas</b>	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, podendo ceder tal direito a terceiros, observados ainda os procedimentos e prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.
<b>Negociação</b>	<p>As cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo.</p> <p>Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independente de prévia autorização da assembleia geral ou especial de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p> <p>Adicionalmente, embora as cotas estejam admitidas à negociação do mercado secundário, estas somente poderão ser efetivamente negociadas após o decurso de 56 (cinquenta e seis) meses contados do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão da classe e/ou até encerradas todas as Chamadas de Capital (conforme abaixo definido), a critério do Gestor. Para fins de clareza, o período de restrição à negociação aqui mencionado abrangerá também as cotas de eventuais emissões subsequentes que venham a ser aprovadas pela classe, as quais estarão sujeitas ao término do período de bloqueio então remanescente para que passem a ser negociadas livremente. No caso em que houver a antecipação da liberação da negociação por decisão do Gestor, deverá ser divulgado previamente</p>

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	comunicado ao mercado, bem como deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 (" <b>Lock-up para Negociação</b> ").
<b>Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização</b>	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.  Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
<b>Feriados</b>	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
<b>Integralização das Cotas</b>	A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.
<b>Adoção de Política de Voto</b>	O Gestor, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

## CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da classe está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do Fundo;
  - (ii) o Administrador tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos Ativos ou Ativos de Liquidez nos quais a classe invista; e
  - (iii) condenação da classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.
- 2.3** Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe ou da declaração judicial de insolvência da classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.4** Nos termos do Código Civil, se o Fundo não possuir patrimônio suficiente para responder por suas dívidas, aplicam-se as regras de insolvência previstas nos artigos 955 a 965 do Código Civil.
- 2.5** Nos termos do Código Civil, a insolvência pode ser requerida judicialmente por credores, por deliberação própria dos cotistas do Fundo ou pela CVM.
- 2.6** Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da classe.

## CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

- 3.1** A classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175 e eventualmente outros previstos neste Regulamento, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

## CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 4.1** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.
- 4.2** Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:
- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários; e
  - (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos.
- 4.3** A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição de: (i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que relacionados aos Ativos Alvo e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e (ii) letras de crédito imobiliário (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”).
- 4.4** A classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “b” e “c” acima (“**Fundos Investidos**”); (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; e (f) outros ativos financeiros admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (sendo os



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ativos mencionados nas alíneas “a” a “f” desta cláusula, em conjunto referidos como “**Ativos de Liquidez**”).

- 4.5** Poderá o Gestor, em nome da classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da classe, bem como constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe para garantir obrigações por ela assumidas.
- 4.6** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.
- 4.7** O Gestor ou o Administrador (em relação aos Imóveis) terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira da classe, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido da classe em valores mobiliários, conforme previsto no item 4.8 abaixo.
- 4.8** Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 4.9** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 4.10** A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo de Liquidez.
- 4.11** O Administrador, conforme orientação do Gestor, pode utilizar recursos da classe para recomprar as suas cotas, com o intuito exclusivo de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas (“OPAC”), na forma do Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.
- 4.12** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.
- 4.13** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 4.14** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

- 5.1** O Patrimônio Líquido da classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos e os Ativos de Liquidez; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.
- 5.2** As cotas da classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às assembleias gerais e especiais de cotistas, conforme aplicável, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 5.3** A propriedade das cotas presumir-se-á pela conta de depósito das cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de cotas pertencentes ao Cotista.
- 5.4** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.
- 5.5** O titular de cotas da classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever, podendo ser chamado a aportar novos recursos única e exclusivamente nas hipóteses de ocorrência de patrimônio líquido negativo em função de obrigações contratuais e legais que não estejam relacionados aos Ativos da Classe, tais como dívidas da Classe com o Administrador, Gestor ou outro prestador de serviços; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

#### CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

##### Emissão das Cotas

- 6.1** A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), correspondente a 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas da primeira emissão de cotas da classe.
- 6.2** A primeira emissão de cotas, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da classe ("**Primeira Emissão**").
- 6.2.1** Caso sejam integralizadas cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos de Liquidez.
- 6.3** Após a Primeira Emissão de cotas da classe, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do Administrador, a exclusivo critério do Gestor, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.
- 6.4** O preço de emissão das cotas objeto da nova emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da classe; (iii) no valor de mercado das cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores. Em caso de emissões aprovadas em assembleia especial de cotistas, o preço de emissão de novas cotas poderá ser fixado com base nas três alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela assembleia especial de cotistas, conforme recomendação do Gestor. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as alternativas acima, bem como o ônus de demonstrar, quando solicitado pelos cotistas, o cálculo do valor das cotas objeto da nova emissão, segundo os critérios do Art. 20, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175.

- 6.4.1** A cada emissão, as despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, ou poderá ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.
- 6.4.2** Os Investidores que não tenham subscrito cotas no âmbito da primeira emissão e que venham a subscrever cotas em emissões subsequentes, incluindo após a classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada emissão e distribuição de cotas, na forma da regulamentação aplicável.

#### Subscrição das Cotas

- 6.5** Ao subscrever ou adquirir cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas cotas; e (ii) para a subscrição de cotas, Compromisso de Investimento e/ou Termo de Aceitação, conforme o caso.
- 6.5.1** No momento da subscrição das cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao público-alvo da classe.
- 6.6** Ao celebrar o Compromisso de Investimento, o investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as cotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, sob orientação do Gestor, nos termos e condições previstos no Compromisso de Investimento e neste Anexo I.

#### Integralização das Cotas

- 6.7** As cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante Chamadas de Capital, em moeda corrente nacional, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas, observadas as condições estabelecidas nos respectivos Termos de Aceitação e Compromissos de Investimento, conforme o caso.
- 6.8** As Cotas objeto da primeira emissão da classe serão subscritas pelos investidores e integralizadas pelo Preço de Integralização, quando das Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, a pedido do Gestor, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento que serão firmados

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

por cada um dos cotistas quando da subscrição das cotas (“**Chamada de Capital**”). A forma de integralização das cotas será estabelecida no Compromisso de Investimento, sendo que o preço de integralização (i) na data da primeira Chamada de Capital, será igual a R\$ 10,00 (dez reais) e (ii) nas Chamadas de Capital subsequentes, será equivalente a R\$ 10,00 (dez reais), corrigido todo Dia Útil por meio da composição da variação diária do IPCA/IBGE, a partir da data da primeira integralização das cotas da primeira emissão (“**Data de Emissão**”) e até o 12º (décimo segundo) dia útil anterior a data da efetiva integralização da cota, sendo certo que para o cálculo da variação diária do IPCA/IBGE para cada correção diária deverá ser utilizado o IPCA/IBGE aplicável desde o 2º (segundo) mês antecedente à Data de Emissão acumulado até o 2º (segundo) mês que antecede a data da efetiva integralização da cota (“**Preço de Integralização**”), observado que não será permitida a entrega de cotas fracionadas, ou seja, quando necessário, será considerado o número inteiro calculado expurgando-se as casas decimais (número truncado). As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, observados os procedimentos e prazos de liquidação via B3, assim como os procedimentos e prazos de cada Chamada de Capital, por meio de débito em conta corrente, sempre pelo valor múltiplo ao Preço de Integralização das cotas da classe, para que não haja fração de cotas.

- 6.9** Os investidores receberão as cotas referentes ao valor integralizado no âmbito de cada Chamada de Capital. Não será permitida a entrega de cotas fracionadas, observado que, quando necessário, será considerado o número inteiro calculado expurgando-se as casas decimais (número truncado).
- 6.10** O valor da somatória de todos os valores subscritos e integralizados mediante Chamadas de Capital, para fins de realização de investimentos pelos investidores, estará limitado ao valor do Capital Comprometido. Entende-se por “Capital Comprometido” o capital comprometido conjunto por cada Cotista que será alocado pelo Gestor na classe, cujos termos e condições estarão previstos no Compromisso de Investimento, observado que o volume total será corrigido, tendo em vista que as integralizações das cotas serão realizadas considerando o Preço de Integralização (“**Capital Comprometido**”), e representará o limite do valor máximo que poderá ser objeto de Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, sob orientação do Gestor, junto a cada Cotista.
- 6.11** Na medida em que a classe (i) identifique necessidades de investimento em Ativos; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor comunicará o Administrador para que este realize uma Chamada de Capital aos cotistas em um prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos e múltiplo inteiro do Preço de Integralização da cota, a ser integralizado em até 10 (dez) dias úteis de cada uma das Chamadas de Capital, observado que, o Administrador divulgará comunicado ao mercado, de modo a dar publicidade com relação ao procedimento das Chamadas de Capital, considerando os prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, (a) a quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) o valor total que deverá ser integralizado; e (c) a data prevista para liquidação da respectiva Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.
- 6.12** O Administrador, sob orientação do Gestor, poderá, eventualmente, realizar Chamadas de Capital de forma desproporcional entre os Cotistas, de modo que um ou mais Cotistas venham a integralizar, em uma ou mais Chamadas de Capital, uma parcela maior ou menor, conforme o caso, das cotas por ele subscritas em relação aos demais Cotistas.
- 6.13** Sem prejuízo do disposto no Compromisso de Investimento, o Cotista que não cumprir com sua obrigação de aportar recursos na classe, total ou parcialmente, ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora (“**Cotista Inadimplente**”).

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**6.14** O Administrador e o Gestor, conforme aplicável, ficam desde já autorizados a tomar uma das seguintes medidas, com relação ao Cotista Inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse do Fundo, conforme item 6.16. abaixo:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos extrajudiciais e/ou judiciais para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, acrescidos de (a) valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA/IBGE, *pro rata temporis* entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feita e a data em que for efetivamente realizado; juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano; e (c) multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o débito corrigido;
- (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas ao Cotista Inadimplente, desde a data em que o saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes após tal dedução, se houver, serão entregues ao Cotista Inadimplente, observado o disposto no item 6.16. abaixo, dispondo o Administrador de todos os poderes para fazer tal compensação em nome do referido Cotista Inadimplente e, conforme o caso, para integralizar cotas com os recursos de tais distribuições em seu nome; e
- (iii) suspender todo e qualquer direito político e econômico-financeiro do Cotista Inadimplente com relação à totalidade de cotas detidas pelo Cotista Inadimplente, até o que ocorrer primeiro entre (a) a data em que for integralmente quitada a obrigação do Cotista Inadimplente, e (b) a data de liquidação do Fundo.

**6.15** Para fins do disposto no inciso (iii) do item 6.14. acima, as cotas de titularidade do Cotista Inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.

**6.16** Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista Inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista Inadimplente.

#### Transferência de Cotas

**6.17** Não haverá direito de preferência aos cotistas da classe em relação às transferências de cotas no mercado secundário.

**6.18** As cotas serão admitidas para negociação em mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado o *Lock-up* para Negociação, bem como, conforme aplicáveis, os períodos de restrição, nos termos da legislação aplicável.

**6.19** As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

## CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

**7.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 7.1.1** Caso a classe efetue amortização de principal, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 7.1.2** A critério do Gestor, o saldo de caixa eventualmente existente no Fundo poderá ser reinvestido em Ativos ou distribuído aos cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou de principal.
- 7.1.3** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.
- 7.1.4** Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer 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 da classe.
- 7.1.5** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe 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.
- 7.1.6** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.
- 7.2** A Classe e, consequentemente, o Fundo, poderão ser liquidados antecipadamente, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, sem prejuízo das demais hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação em vigor caso não ocorra a aprovação pelos cotistas, em assembleia de cotistas, da aquisição do Ativo Alvo previsto nos documentos oferta da Primeira Emissão de cotas, tendo em vista o potencial conflito de interesses.

## CAPÍTULO 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 8.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").
- 8.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 8º (oitavo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 8.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.

**8.4** O percentual mínimo a que se refere o item 8.1. será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

**8.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1 e seguintes, os titulares de cotas da classe no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao da realização da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**8.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

**8.5.2** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

## CAPÍTULO 9 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

### Administração

**9.1** A classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

**9.2** O Administrador 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

**9.3** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

**9.4** O Administrador tem amplos poderes para:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;





## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

**9.5** Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao Administrador pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no Termo de Aceitação, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

**9.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

**9.7** O Administrador deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

**9.7.1** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

**9.7.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.7.3** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

#### Obrigações e responsabilidades do Administrador

- 9.8** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador;

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo do Administrador;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador; por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
  - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe;
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe;
- (vii) realizar amortizações de cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser solicitado pelo Gestor;



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (viii) realizar Chamadas de Capital, nos termos do presente Anexo, conforme venha a ser solicitado pelo Gestor; e
- (ix) constituir eventual Reserva de Contingências, conforme venha a ser solicitado pelo Gestor.

#### Da divulgação de informações

- 9.9** O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.
- 9.10** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico ou outras formas de comunicação admitidas nos termos da legislação ou regulamentação aplicáveis, uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.
- 9.10.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.
- 9.11** Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 9.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

#### Substituição do Administrador

- 9.13** O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.
- 9.14** Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos
- 9.14.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 9.14 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 9.14.2** Aplica-se o disposto no item 9.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.
- 9.14.3** Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**9.14.4** Nas hipóteses referidas no item 9.14, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

**9.14.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

#### Gestão

**9.15** O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

**9.16** Compete ao Gestor negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

#### Substituição do Gestor

**9.17** Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), além do pagamento da sua parcela da Taxa Global e da Taxa de Performance devidas até a data da efetiva cessação dos serviços, este fará jus a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo, equivalente à 24 (vinte e quatro) meses das parcelas da Taxa Global e da Taxa de Performance, ambas descritas nos termos do Capítulo 10 abaixo, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o pagamento será feito até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("**Remuneração de Descontinuidade**").

**9.18** Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do acordo operacional e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

**9.19** Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa Global e Taxa de Performance que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; ou (ii) da parcela da Taxa Global e Taxa de Performance que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração de Descontinuidade, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa Global e Taxa de Performance previstos neste Regulamento.

#### Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

**9.20** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

**BTG Pactual**

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

16



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto nas hipóteses previstas na regulamentação vigente;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

#### Vedações Aplicáveis ao Gestor

**9.21** Em acréscimo às vedações previstas no item 9.20 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - (a) a classe de cotas e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;
  - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
  - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
  - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, observado o disposto no item 9.22.1 abaixo;
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vi) 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; e

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (vii) 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.

**9.21.1** A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

**9.22** É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

## CAPÍTULO 10 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

**10.1** As seguintes remunerações serão devidas pela classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	2,03% (dois inteiros e três centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo ("Base de Cálculo da Taxa Global"). A Taxa Global corresponde ao somatório da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devidas, respectivamente, ao Administrador e ao Gestor.
	Independentemente da parcela da Taxa Global devida ao Administrador, o Administrador fará jus a remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
	Independentemente da parcela da Taxa Global devida ao Gestor, o Gestor fará jus a remuneração mínima mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
	Pelos serviços de Escrituração, o Escriturador fará jus a uma taxa de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo, observada a remuneração mínima de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
	A taxa máxima de custódia está incluída na Taxa Global, de modo que os valores devidos pela classe a título desta taxa máxima de custódia serão

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	deduzidos daqueles devidos pela classe a título de Taxa Global à Administradora, e pagos diretamente ao Custodiante.  O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Global.
<b>Taxa Máxima Global</b>	À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 2,03% (dois inteiros e três centésimos por cento) ao ano.  A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.
A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: <a href="http://www.kinea.com.br">www.kinea.com.br</a> .	
<b>Taxa de Ingresso</b>	Não serão cobradas taxas de ingresso da classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia de cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
<b>Taxa de Saída</b>	A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
<b>Taxa de Performance</b>	As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo.

#### Taxa de Performance

**10.2** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da classe, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa Global, que exceder o IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano (“**Benchmark**” e “**Taxa de Performance**”, respectivamente).

**10.2.1** A Taxa de Performance será calculada, provisionada por Dia Útil e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos cotistas, por meio da amortização de cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos cotistas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito de cada uma das chamadas de capital realizadas pela classe até então, atualizado pelo



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Benchmark.

- 10.2.2** Uma vez pago aos cotistas o volume subscrito e integralizado atualizado pelo Benchmark, o montante correspondente a quaisquer distribuições aos cotistas, por meio da amortização de cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos cotistas, será distribuído de maneira que 80% (oitenta por cento) do montante seja pago aos cotistas, na proporção de sua participação na classe, e 20% (vinte por cento) ao Gestor, a título de Taxa de Performance.

### CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

- 11.1** A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis
- (b) substituição do Administrador e do Gestor;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (i) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (j) 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, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.

- 11.2** Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

**11.3** A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 12 –

**11.4** A convocação referida no item 11.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

**11.5** A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

**11.5.1** A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**11.5.2** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

**11.5.3** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

**11.5.4** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

**11.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.5.6** O pedido de que trata o item 11.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 11.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 11.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 11.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").
- 11.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 11.1, acima.
- 11.6.2** Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 11.7** O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 11.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 11.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 11.7.3** O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.
- 11.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 11.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.



## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2, acima.
- 11.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

## CAPÍTULO 12 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 12.1** A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de pelo menos 1 (um) ano, com termo final na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
  - (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
  - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
  - (iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
  - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
  - (vi) não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 12.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 12.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 12.5** A função de representante dos cotistas é indelegável e não será remunerada.
- 12.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

- 12.7** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 12.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 12.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 12.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

## CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

- 13.1** O disposto neste CAPÍTULO 13 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 13.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### Tributação aplicável às operações da carteira:

#### I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:

#### II. IRF:

##### Cotistas Residentes no Brasil:

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

#### Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

#### Cobrança do IRF:

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

#### III. IOF:

##### IOF/TVM:

O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
IOF/Câmbio:	<p>As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).</p>

## CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

- 14.1** A carteira da classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos de Liquidez, o que pode acarretar perda patrimonial à classe e aos cotistas.
- 14.2** Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos ao setor imobiliário, Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**





## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**14.3** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**14.3.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

**14.4** Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

## CAPÍTULO 15 – DISPOSIÇÕES FINAIS

**15.1** A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

**15.2** Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**15.3** Os cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

\*\*\*

## **ANEXO III**

---

### **ESTUDO DE VIABILIDADE**

Docusign Envelope ID: 79E04169-8E1F-42EA-91E3-F9ACEFF012CC

KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FII (KGUJ11)

ESTUDO DE VIABILIDADE

Kinea

#### ESTUDO DE VIABILIDADE

KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

KGUJ11

1ª Emissão de Cotas

Junho, 2025

## ÍNDICE

<b>OBJETIVO.....</b>	<b>3</b>
<b>PREMISSAS DO ESTUDO .....</b>	<b>5</b>
I. METODOLOGIA .....	5
II. DATA BASE.....	5
III. ESTRUTURA DA OFERTA:.....	5
IV. PORQUE INVESTIR NO KGUJ11? .....	5
V. LOCALIZAÇÃO .....	6
VI. KINEA IMOBILIÁRIO .....	7
VII. MERCADO RESIDENCIAL DO JARDIM PAULISTA.....	9
VIII. O PROJETO IMOBILIÁRIO .....	10
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>15</b>

## OBJETIVO

O Presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor" ou "Kinea") com o objetivo de analisar a viabilidade da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("1ª Emissão", "Oferta", "Classe" e "Fundo"), regido por seu Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 13 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175") e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável.

O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento oportunístico em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos" e "Política de Investimento"): (i) participações societárias, direta ou indireta, em sociedade(s) por ações de capital fechado ou sociedades limitadas ("Sociedades Investidas"), cujas ações, cotas ou direitos, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente e, que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários, abaixo definidos ("Participações Societárias"); (ii) direitos reais sobre imóveis ("Imóveis") a serem utilizados para o desenvolvimento e exploração de Empreendimentos Imobiliários.

O Fundo adquirirá Imóveis e demais Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. Entende-se por "Empreendimentos Imobiliários" os empreendimentos imobiliários majoritariamente de uso residencial.

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "b" e "c" acima ("Fundos Investidos"); (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; e (f) outros ativos financeiros admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a" a "f" acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas.

Para realização dessa análise foram usados dados econômicos hipotéticos delineados para o Fundo, bem como premissas baseadas em eventos macroeconômicos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como

garantia de rendimento ou rentabilidade. A Kinea não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado. **A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS**

**PREMISSAS DO  
ESTUDO**

**I. Metodologia**

As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções do investimento dos recursos provenientes da 1ª Emissão na aquisição de Participações Societárias, Sociedades Investidas e em Imóveis. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**II. Data Base**

A data base do presente Estudo de Viabilidade é junho de 2025. Os dados aqui apresentados consideram data base do Índice Nacional da Construção Civil de janeiro de 2025 (n-2).

**III. Estrutura da Oferta:**

O objetivo da Classe é ganho de capital. A estrutura da 1ª Emissão de cotas da Classe contará, em um primeiro momento, com a adesão a Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Termos de Aceitação. Uma vez encerrada a Oferta, será realizada a assembleia especial de cotistas, cuja deliberação versará sobre a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de ativos em conflito de interesse, uma vez que veículos e/ou pessoas ligadas à Kinea Investimentos já adquiriram parte dos imóveis objeto da destinação dos recursos da Oferta e iniciou o desenvolvimento imobiliário através de um dos seus veículos proprietários, o qual será remunerado a uma taxa de CDI + 2,1% a.a..

O Fundo não sofrerá oscilação de mercado, pois não poderá ser negociado no período de 56 (cinquenta e seis) meses, prazo estimado para início da devolução do capital:

**IV. Porque Investir no KGUJ11?**

Investimento em ativo real, com objetivo de ganho de capital, em um projeto de altíssimo padrão, a ser desenvolvido por uma renomada incorporadora - a Benx - a ser construído por uma reconhecida construtora, também sócia do projeto - a R. Yazbek - e com projetistas de destaque embarcados no projeto - a MCAA Arquitetos, a decoradora Vivian Coser e o escritório de paisagismo Burle Marx, em um dos bairros mais nobres de São Paulo, o Jardim Paulista, a cerca de 1km do Parque Ibirapuera e com vista para o Jardim Europa.



**PROJETO**  
MCAA (Arquitetura), Vivian Coser (Decoradora) e Burle Marx (Paisagismo)



**VIVIAN  
COSER**



Fundado em 1998, foi o primeiro escritório de arquitetura do Brasil a receber a certificação ISO 9001, no ano de 2000. Ao longo de 27 anos de atuação, a MCAA coleciona mais de 1.100 projetos realizados em mais de 50 cidades brasileiras.

Vivian Coser coleciona mais de 10 anos de mercado e 550 projetos desenvolvidos nas principais capitais brasileiras, Estados Unidos e Europa. Seu escritório se destaca ao combinar conceitos sustentáveis e biofílicos ao minimalista e contemporâneo.

Roberto Burle Marx é considerado o maior paisagista brasileiro. Pioneiro, seu escritório foi responsável por projetos icônicos como o Parque do Flamengo e Marina da Glória, o Museu do Amanhã e Museu de Arte Moderna (MAM) no RJ, o Museu da Pampulha em MG.



O retorno alvo já é isento de impostos, caso o Fundo Imobiliário estiver enquadrado nas regras, com retorno alvo, sem considerar a taxa de coordenação e de distribuição (1,3% flat), de 16,4% a.a. a 18,4% a.a., ou seja, IPCA+11,4% a.a. a 13,4% a.a.<sup>1</sup>

Será cobrada dos investidores que aderirem à oferta uma taxa de distribuição por cota da 1ª emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) sobre o valor da cota da 1ª emissão, para fazer frente aos custos de distribuição da oferta, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão.

Adicionalmente, em razão de parte dos terrenos já se encontrarem em posse da gestão, e pelos players possuírem *track record* robusto, a oportunidade do investidor de participar da incorporação imobiliária tem riscos limitados.

**ANTES DE SUBSCREVER AS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM AVALIAR CUIDADOSAMENTE OS RISCOS E INCERTEZAS DESCRITOS NO PROSPECTO.**

O Gestor envidará melhores esforços para permitir que os cotistas da Classe tenham acesso à condições especiais no lançamento do projeto, observado que as condições e benefícios serão divulgados aos cotistas através dos relatórios de gestão, quando oportuno.

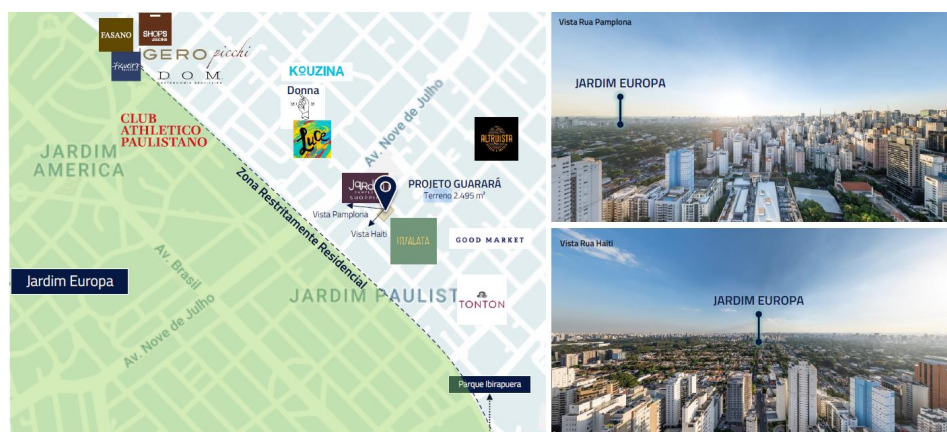
## V. Localização

<sup>1</sup> Em caso de o Fundo possuir mais de 100 cotistas. Retorno líquido. Inflação considerada de 5% a.a. A rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas

Docusign Envelope ID: 79E04169-8E1F-42EA-91E3-F9ACEFF012CC

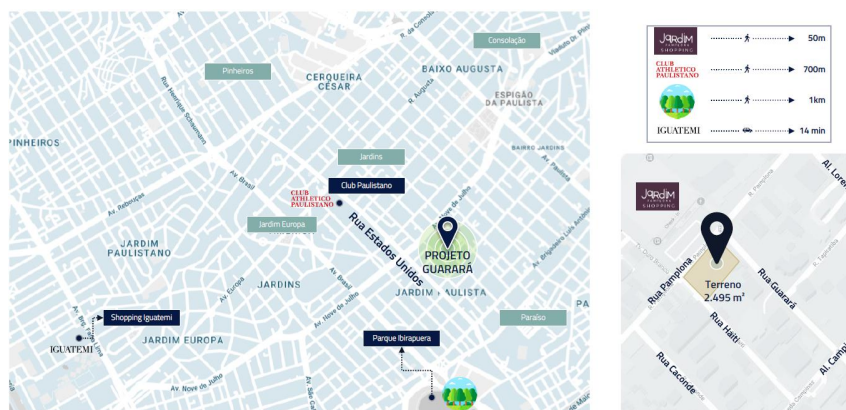
## KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FII (KGUJ11)

## ESTUDO DE VIABILIDADE



Fonte: Kinea Investimentos e Google Maps

Terreno de 2.495m², localizado no Jardim Paulista, próximo à divisa com o Jardim Europa, comportando uma área de lazer completa, contendo SPA, quadra de tênis oficial e piscina, importantes diferenciais para São Paulo.



Fonte: Kinea Investimentos e Google Maps

## VI. Kinea Imobiliário

Os fundos de investimento imobiliário da Kinea estão entre os principais veículos de investimento do mercado, possuindo mais de 32 bilhões sobre gestão, em mais de 460 transações imobiliárias já realizadas, o que gera um grande fluxo de negócios para companhia. Ao longo da história a Kinea Investimentos já geriu mais de 1,8 milhões de metros quadrados, construiu mais de 5,6 milhões de metros quadrados, 36 bilhões de Valor Geral de Vendas em empreendimentos residenciais e mais de 30 mil unidades residenciais.

Na data deste Estudo, as áreas envolvidas do Gestor comportam um time robusto de aproximadamente 48 profissionais, com vasta expertise no setor, do início ao fim do ciclo imobiliário:



Com participação ativa nos negócios, o time da Kinea possui reuniões periódicas com o incorporador, divulgando mensalmente o relatório de acompanhamento para o investidor além de realizar um acompanhamento ativo do mercado.

O processo de desenvolvimento imobiliário possui os seguintes passos:





Como os terrenos já foram assinados e parte adquiridos com capital proprietário Kinea, o projeto encontra-se hoje na “fase 4”, que é de desenvolvimento, incluindo a concepção de projetos técnicos para a respectiva aprovação junto aos órgãos competentes.

O alinhamento de boas práticas ESG, quando aplicável, também fazem parte da concepção Kinea Investimentos.

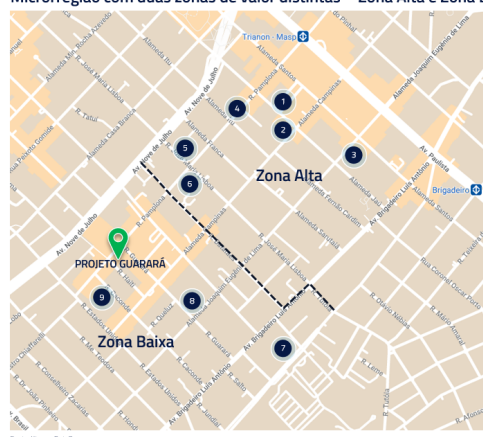


## VII. Mercado Residencial do Jardim Paulista

O bairro Jardim Paulista é um bairro de alto padrão na cidade de São Paulo, que foi analisado a partir da divisão em duas subáreas: zona alta (mais próxima da Av. Paulista) e zona baixa (mais próxima do Jardim Europa), conforme abaixo:

## ESTUDO DE MERCADO – RESIDENCIAIS DE ALTO PADRÃO

Microrregião com duas zonas de valor distintas – Zona Alta e Zona Baixa

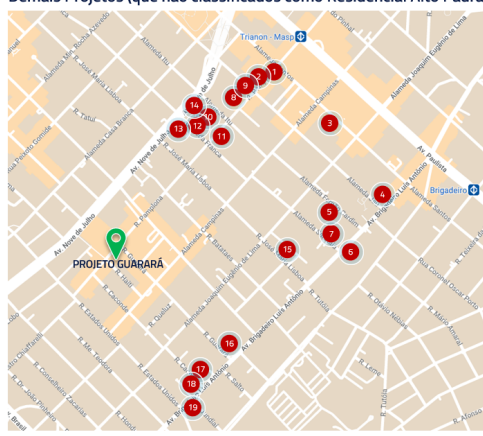


### Lançamentos entre 2019 e 2025

PROJETO	INCCORP.	LANÇ.	ENTREGA	TERRENO (M²)	TIPOS (M²)	VENDA	R\$/M²
1 TONINO LAMBORGHINI	GAFISA	12/2021	09/2025	2.019	252	36%	52.100
2 CASA JARDINS JAÚ	YOU	04/2022	03/2025	1.298	145	100%	39.000
3 LINA JARDINS	PAES E GREGORI	09/2019	11/2022	877	145	86%	29.100
4 HIGH LINE	GAFISA	10/2020	01/2024	1.019	64	100%	24.650
5 DIAMOND JARDINS	SOMATTOS	12/2020	06/2024	997	60-155	97%	26.580
6 ADDRESS JARDINS	AAM	09/2022	03/2025	879	201	46%	30.760
<b>ZONA ALTA</b>	-	<b>2019-2022</b>	<b>2022-2025</b>	<b>877-2.019</b>	<b>60-252</b>	<b>91%</b>	<b>29.570</b>
7 ESTHER	EVEN	10/2023	11/2026	5.043	251-335	63%	37.480
8 LINDENBERG GUARARÁ	LINDENBERG	12/2022	07/2025	1.340	201	84%	37.730
9 PIERINO	STAN	09/2021	03/2025	2.046	403	86%	56.900
<b>ZONA BAIXA</b>	-	<b>2021-2023</b>	<b>2025-2026</b>	<b>1.340-5.043</b>	<b>201-403</b>	<b>72%</b>	<b>40.900</b>
<b>GUARARÁ</b>	<b>BENX / KINEA</b>	<b>08/2025</b>	<b>05/2029</b>	<b>2.495</b>	<b>170-240</b>	<b>NA</b>	<b>33.900</b>

Zona baixa (próxima à Estados Unidos) com preços de venda significativamente maiores quando comparados à zona alta (próxima à Av. Paulista). Projeto fica na zona baixa.

### Demais Projetos (que não classificados como Residencial Alto Padrão) estão concentrados em dois eixos



PROJETO	INCORPORADOR	OBS.
1 INSPIRA SP	HSI / TOCA 55	CORPORATIVO
2 PAMPLONA STUDIOS	SETIM	STUDIOS
3 V3R50 JARDINS	YOU	STUDIOS
4 VITACON ALAMEDA JAÚ	VITACON	STUDIOS
5 FREE JARDINS	GNG	MÉDIO PADRÃO
6 METROCASA PAULISTA	METROCASA	STUDIOS
7 VITACON SARUTAIÁ	VITACON	STUDIOS - FUTURO EMPREENDIMENTO
8 NEXT PAULISTA	NEXT	STUDIOS
9 PIVÔ MATCH PAMPLONA	PIVÔ	STUDIOS
10 NEX ONE ALAMEDA ITU	ONE	STUDIOS
11 DOMANI	FRATTA	STUDIOS
12 FRANCA 286	SEED	STUDIOS
13 FRANCA 303	I. ZARUOS / HEDGE / PALACIN	CORPORATIVO
14 IQUALI NOVE DE JULHO	QDI	STUDIOS
15 SAINT HILAIRE 119	MCCI	MÉDIO PADRÃO
16 ME WE	BARBARA / LUNI	STUDIOS
17 DUO LIFESTYLE	HELBOR	STUDIOS
18 VISTA CACONDE	SEISA MESTER	MÉDIO PADRÃO
19 BGD. LUIS ANTONIO 3595	CENTRAL CAPITAL / LINKA	CORPORATIVO

Demais projetos ficam concentrados no eixo da R. Pamplona próxima à Av. Paulista e na Av. Bgd. Luís Antônio. Região do Projeto não possui ativos que não sejam de Alto Padrão.

Conseguimos observar uma significativa diferença de preços entre a zona baixa e alta. A zona baixa, em que está localizada o empreendimento, possui um preço por m2 médio de R\$40.900/m2, enquanto a zona alta R\$29.570/m2.

Além disso, a micro região em que está localizada o empreendimento é onde se concentram os empreendimentos de alto padrão. Os demais projetos se concentram no eixo pamplona, próximo à Av. Paulista e na Av. Brigadeiro Luís Antônio:

## VIII. O Projeto Imobiliário

O parceiro incorporador, a Benx, é uma empresa com trajetória sólida e com extenso track record de mercado, com mais de 150 empreendimentos realizados. Ainda, a execução de obra será com a construtora R. Yazbek, reconhecida pela sua qualidade construtiva, no modelo de Preço Máximo Garantido. Investidor não fica exposto ao risco de construção.

Docusign Envelope ID: 79E04169-8E1F-42EA-91E3-F9ACEFF012CC

KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FII (KGUJ11)

ESTUDO DE VIABILIDADE



A BENX NASCEU EM 1976, FAZENDO PARTE DO GRUPO BUENO NETTO E ATUANDO NOS PRINCIPAIS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO DE SÃO PAULO. COM UMA ESTRUTURA ROBUSTA, A BENX JÁ REALIZOU 150+ EMPREENDIMENTOS, SOMANDO 5.500+ DE M² CONSTRUÍDOS.

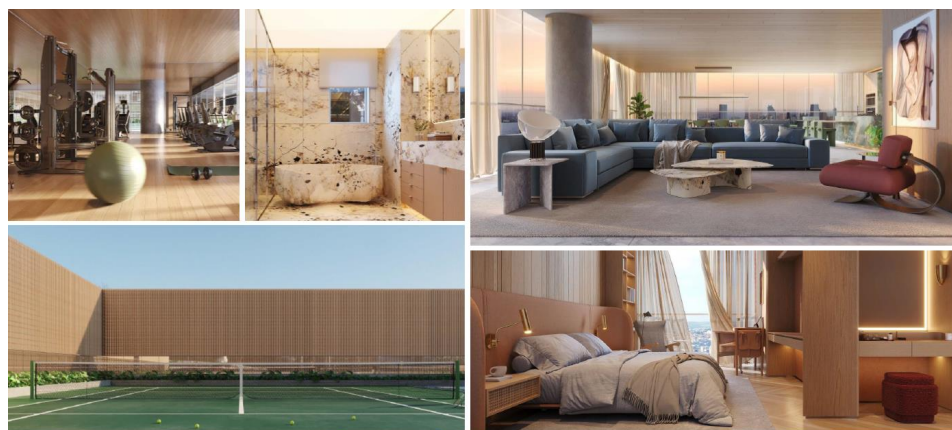




A Benx conta com uma **equipe multidisciplinar**, com profunda experiência e conhecimento do mercado imobiliário, colecionando diversas premiações e destaques, como os empreendimentos **Parque Global**, **Arborea** e **J329**, no Itaim e **The Frame** (VNC).

Seus projetos contam com:

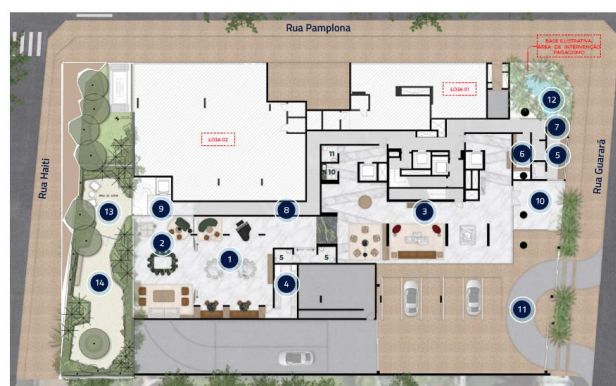
- Localizações premium e arquitetura singular;
- Plantas otimizadas e eficazes, que valorizam o espaço interno;
- Integração e harmonia com o entorno, com áreas de lazer e sociais;
- Foco em sustentabilidade e inovação.





Fonte: Kinea Investimentos e Benx.

O projeto está em desenvolvimento, podendo sofrer ajustes. As informações aqui dispostas são meramente ilustrativas.



- 1 Salão de Festas
- 2 Terraço Gourmet
- 3 Lobby
- 4 Copa
- 5 Portaria
- 6 Delivery
- 7 Clausura Serviço
- 8 Circulação Interna
- 9 Acesso Jardim
- 10 Clausula Social
- 11 Port-cochère Interno
- 12 Jardim com Escultura e Espelho D'água
- 13 Lounge Externo
- 14 Pet Place

**PRODUTO**  
Diferencial com Lazer Completo incluindo Quadra de Tênis com medidas oficiais



- 1 Fitness Indoor
- 2 Fitness Outdoor
- 3 Spa
- 4 Piscina Coberta 25m
- 5 Brinquedoteca
- 6 Quadra de Tênis Oficial
- 7 Lounge Tênis
- 8 Piscina Descoberta com Deck Molhado
- 9 Playground
- 10 Solarium
- 11 Lounge





## ESTRUTURA DE INVESTIMENTO - EQUITY

Alternativa de retorno via Equity



TODOS OS PARTICIPANTES EXPOSTOS AOS RISCOS DE COMPRA DO TERRENO, APROVAÇÃO DO PROJETO E OBRA.

## RISCOS DO PROJETO

Principais Pontos e Mitigadores



RISCOS	MITIGADORES
<b>RISCO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> Aquisição do Terreno	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diligência do Terreno realizada por escritório de renome e todos já adquiridos;</li> <li>Kinea aportou capital próprio (seed money) para aquisição dos terrenos;</li> </ul>
<b>RISCO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> Atraso na Aprovação do Projeto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Escritório de arquitetura com vasto conhecimento legal;</li> <li>Sócio incorporador com bom histórico na aprovação de projetos;</li> <li>Projeto já avançado em discussões técnicas;</li> </ul>
<b>RISCO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> Vendas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Produto de Alto Padrão se mostra resiliente aos ciclos econômicos;</li> <li>Curva de Vendas conservadora comparativamente ao mercado;</li> <li>Curva de Recebível conservadora comparativamente ao mercado;</li> </ul>
<b>RISCO INCORPORADOR:</b> Governança	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opção de compra da Participação Societária em caso de insolvência;</li> <li>Clausulas de Governança Rígidas;</li> <li>Documentos definitivos em negociação com a Benx e demais sócios, podendo não ser concluídos satisfatoriamente, cancelando o investimento;</li> </ul>
<b>RISCO OBRA:</b> Custo de construção	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investidor não está exposto ao risco de Construção, com contrato de preço máximo garantido firmado;</li> <li>Due Diligence por empresa terceirizada;</li> <li>Construtora especialista em alto padrão – R. Yazbek - Sócia de Equity no Projeto;</li> </ul>
<b>RISCO FINANCEIRO E DE GESTÃO:</b> Expertise no segmento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projeções de chamadas de capital conforme histórico de investimento da Kinea;</li> <li>Não há alavancagem no projeto na participação Kinea;</li> </ul>
<b>RISCO FISCAL:</b> Tributação	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autonomia na SPE para ajustar estrutura caso necessário;</li> <li>Retorno de lucro está projetado em forma de dividendos;</li> </ul>

**A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS**

**ANTES DE SUBSCREVER AS COTAS DA 1ª EMISSÃO DA CLASSE, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM AVALIAR CUIDADOSAMENTE OS RISCOS E INCERTEZAS DESCRITOS NO PROSPECTO, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO (I) "RISCO DO ESTUDO DE VIABILIDADE", (II) "RISCO RELATIVO AO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E DE CONSTRUÇÃO", E (III) "RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA".**

Docusign Envelope ID: 79E04169-8E1F-42EA-91E3-F9ACEFF012CC

KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FII (KGUJ11)

ESTUDO DE VIABILIDADE

## CONCLUSÃO

Com base nas premissas e considerações acima elencadas, espera-se que o KGUJ11 obtenha a Taxa Interna de Retorno de IPCA + 11,4% a.a. – 13,4% a.a, líquida de taxa de administração, imposto e performance para o Investidor, sem considerar a taxa de distribuição. Tal resultado representa um retorno estimado no período de 16,4% a. a – 18,4% a.a., em um projeto com localização privilegiada.

A conclusão ora apresentada não representa qualquer garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada.

**SÃO PAULO, 25 DE JUNHO DE 2025**

Desenvolvido por  
Rafael Culin  
Assinado por: MARCEL CHALEN 28627614880  
CPF: 28627614880  
Diretor de Administração: 25062025 | 15:07:43 PDT  
O: KPI-Brazil, OU: AC CERTIFICA MINAS v3  
C: 386  
Emissor: AC CERTIFICA MINAS v3  
ICP-BRASIL

Desenvolvido por  
Carla Elvira Faria Pinheiro  
Assinado por: CARLOS ALBERTO PEREIRA MARTINS 1328804880  
CPF: 1328804880  
Diretor de Administração: 25062025 | 11:45:50 PDT  
O: KPI-Brazil, OU: Secretaria da Fazenda do Brasil - RFB  
C: 386  
Emissor: AC VALDIPR v3  
ICP-BRASIL

**KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**

## **ANEXO IV**

---

### **MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO**

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADEÇÃO AO REGULAMENTO DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ Nº 61.305.996/0001-38**

Nome do Cotista: [•]		CPF ou CNPJ: [•]	
Endereço (nº, complemento): [•]		Cidade: [•]	Estado: [•]
Agência nº: [•]	Conta nº: [•]	Valor Total Subscrito (R\$) (sem considerar a Taxa de Distribuição): [•]	Data: [•]
E-mail: [•]		Telefone / Fax: [•]	

Na condição de subscritor, acima qualificado, das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única do Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 61.305.996/0001-38 (respectivamente, "Cotas da 1ª Emissão", "Fundo", "Classe" e "Oferta"), administrado pela 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") e gerido pela Kinea Investimentos Ltda., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, 30, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor"), declaro:

### 1. Quanto ao Regulamento

Foi-me disponibilizado o Regulamento do Fundo ("Regulamento"), o qual li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretirável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os seus termos, cláusulas e condições, sobre os quais declaro não ter nenhuma dúvida.

Tenho ciência da Política de Investimento e dos riscos dela decorrentes, dos critérios de avaliação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, da composição e diversificação da carteira de investimentos da Classe, da Taxa Global devida pela Classe, da Taxa de Distribuição e sua forma de pagamento, descrita abaixo, das condições para realização dos investimentos, dos riscos inerentes ao investimento na Classe e da solução amigável de litígios por meio de atendimento comercial, conforme descritos no Regulamento, com os quais expressamente concordo.

Declaro, ainda, que todos esses termos e condições estão de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento.

Tenho ciência de que todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados neste Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento do Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Termo de Adesão") e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento. O termo "Cotas", quando utilizado neste Termo de Adesão, refere-se à totalidade de cotas emitidas pela Classe, inclusive, portanto, as Cotas da 1ª Emissão ("Cotas").

### 2. Quanto ao Objetivo da Classe

A Classe é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento oportunístico em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos" e "Política de Investimento"): (i) participações societárias, direta ou indireta, em sociedade(s) por ações de capital fechado ou sociedades limitadas ("Sociedades Investidas"), cujas ações, quotas ou direitos, conforme aplicável, serão adquiridas pela Classe, direta ou indiretamente e que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários, abaixo definidos ("Participações Societárias"); (ii) direitos reais sobre imóveis ("Imóveis") a serem utilizados para o desenvolvimento e exploração de Empreendimentos Imobiliários.

Entende-se por "Empreendimentos Imobiliários" os empreendimentos imobiliários majoritariamente de uso residencial.

A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "b" e "c" acima ("Fundos Investidos"); (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; e (f) outros ativos financeiros admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a" a "f" acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

Tenho ciência de que o objetivo da Classe, a rentabilidade alvo, bem como os procedimentos de distribuição de rendimentos estabelecidos no Regulamento não constituem, sob qualquer hipótese, garantia ou promessa de rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar serviços de distribuição de Cotas), consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Gestor.

### 3. Quanto aos riscos associados ao investimento na Classe

Tenho ciência dos principais riscos associados ao investimento na Classe, não havendo garantias (i) de que o capital integralizado será remunerado conforme esperado, existindo a possibilidade de a Classe apresentar perda do capital investido; e (ii) do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos: A Classe está sujeita às flutuações do mercado e aos riscos que podem gerar depreciação dos Ativos, dos Ativos de Liquidez e perdas para os Cotistas. Os Ativos, os Ativos de Liquidez e as operações do fundo estão sujeitos aos riscos descritos no Regulamento, e principalmente, aos seguintes riscos, dependendo dos mercados em que atuarem:

- a) **RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS** – CASO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO, O ADMINISTRADOR IRÁ DEVOLVER, AOS SUBSCRITORES QUE TIVEREM INTEGRALIZADO SUAS COTAS, O VALOR POR COTA INTEGRALIZADO PELO RESPECTIVO INVESTIDOR, MULTIPLICADO PELA QUANTIDADE DE COTAS SUBSCRITAS PELO INVESTIDOR QUE TENHAM SIDO CANCELADAS, DEDUZIDO DOS TRIBUTOS INCIDENTES, CONFORME APLICÁVEL. NESTE CASO, EM RAZÃO DOS RISCOS DE MERCADO, DO RISCO DE CRÉDITO, BEM COMO NA HIPÓTESE DE A CLASSE NÃO CONSEGUIR INVESTIR OS RECURSOS CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA EM ATIVOS CUJA RENTABILIDADE FAÇA FRENTE AOS ENCARGOS DA CLASSE, OS INVESTIDORES QUE TENHAM ADQUIRIDO COTAS NO ÂMBITO DA 1ª EMISSÃO DA CLASSE PODERÃO EVENTUALMENTE RECEBER UM VALOR INFERIOR ÀQUELE POR ELES INTEGRALIZADO, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UM PREJUÍZO FINANCEIRO PARA O RESPECTIVO INVESTIDOR.

ADICIONALMENTE, AS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO REALIZADAS POR PESSOAS VINCULADAS PODERÃO VIR A SER CANCELADAS, NAS HIPÓTESES PREVISTAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA, SENDO QUE, NESTA HIPÓTESE, TAIS INVESTIDORES FARÃO JUS AO RECEBIMENTO DO VALOR POR COTA INTEGRALIZADO PELO RESPECTIVO INVESTIDOR, MULTIPLICADO PELA QUANTIDADE DE COTAS SUBSCRITAS PELO INVESTIDOR QUE TENHAM SIDO CANCELADAS, DEDUZIDO DOS TRIBUTOS INCIDENTES, CONFORME APLICÁVEL, O QUE PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS DOS DEMAIS INVESTIDORES QUE PERMANECEREM NA CLASSE, NA HIPÓTESE DE A CLASSE NÃO CONSEGUIR INVESTIR OS RECURSOS CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA EM ATIVOS CUJA RENTABILIDADE FAÇA FRENTE AOS ENCARGOS DA CLASSE.

POR FIM, O EFETIVO RECEBIMENTO DOS RECURSOS PELOS INVESTIDORES QUE TENHAM SUAS RESPECTIVAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CANCELADAS, EM QUAISQUER DAS HIPÓTESES PREVISTAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA ESTÁ SUJEITO AO EFETIVO RECEBIMENTO, PELA CLASSE, DOS RESPECTIVOS VALORES DECORRENTES DA LIQUIDAÇÃO OU DA VENDA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ ADQUIRIDOS PELA CLASSE COM OS RECURSOS DECORRENTES DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, DE MODO QUE QUALQUER HIPÓTESE DE INADIMPLÊNCIA EM RELAÇÃO A TAIS ATIVOS PODERÁ PREJUDICAR O RECEBIMENTO, PELOS INVESTIDORES, DOS VALORES A QUE FAZEM JUS EM RAZÃO DO CANCELAMENTO DE SUAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO.

- b) **RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO** – PODERÁ OCORRER SITUAÇÃO EM QUE UM ÚNICO COTISTA VENHA A SUBSCREVER PARCELA SUBSTANCIAL DA EMISSÃO, PASSANDO TAL COTISTA A DETER UMA POSIÇÃO EXPRESSIVAMENTE CONCENTRADA, FRAGILIZANDO, ASSIM, A POSIÇÃO DOS EVENTUAIS COTISTAS MINORITÁRIOS. NESTA HIPÓTESE, HÁ POSSIBILIDADE DE QUE DELIBERAÇÕES SEJAM TOMADAS PELO COTISTA MAJORITÁRIO EM FUNÇÃO DE SEUS INTERESSES EXCLUSIVOS EM DETRIMENTO DA CLASSE E/OU DOS COTISTAS MINORITÁRIOS.
- c) **RISCO RELATIVO AO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E DE CONSTRUÇÃO** – O DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SUJEITA-SE AO CUMPRIMENTO DE UMA EXTENSA LEGISLAÇÃO QUE DEFINE TODAS AS CONDIÇÕES PARA DAR INÍCIO A VENDA DOS IMÓVEIS BEM COMO PARA CONCLUIR A ENTREGA DE UM EMPREENDIMENTO. ADICIONALMENTE, O DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTÁ TOTALMENTE ASSOCIADO A ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO E SOFRE OS IMPACTOS DECORRENTES DE: (I) AUMENTO DE CUSTOS DE OBRAS DEVIDO AO SURGIMENTO DE EVENTOS NÃO ESPERADOS OU POR AUMENTO DOS CUSTOS DE MATÉRIAS PRIMAS OU MÃO DE OBRA; (II) ATRASOS NA CONCLUSÃO DAS OBRAS; (III) CUSTOS ADICIONAIS DE MANUTENÇÃO ASSOCIADOS A ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. ATRASOS NA CONCESSÃO DE APROVAÇÕES E OS RISCOS INERENTES À ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE OS RESULTADOS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E CONSEQUENTEMENTE O RESULTADO DA CLASSE.
- d) **RISCO DE INADIMPLENTO DOS COMPROMISSOS DE INVESTIMENTOS E DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL:** EM CASO DE COTISTA INADIMLENTE QUE NÃO HONRE COM A CHAMADA DE CAPITAL REALIZADA PELO ADMINISTRADOR PODERÁ HAVER NECESSIDADE DE NOVOS APORTES DE CAPITAL, INDEPENDENTEMENTE DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL OU NA HIPÓTESE DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE. NESTAS HIPÓTESES, EXISTE O RISCO DE A CLASSE NÃO CONSEGUIR REALIZAR O INVESTIMENTO PRETENDIDO OU NÃO TER O RETORNO DO INVESTIMENTO REALIZADO. ADICIONALMENTE, O COTISTA INADIMLENTE PODERÁ A VIR A SER OBRIGADO A RESSARCIR A CLASSE PELAS PERDAS CAUSADAS PELA INADIMPLÊNCIA, INCLUSIVE, MAS NÃO SE LIMITANDO, A QUALQUER RESSARCIMENTO DEVIDO PELA CLASSE A UMA DAS SOCIEDADES INVESTIDAS EM RAZÃO DO INADIMPLENTO ACARRETADO POR REFERIDO COTISTA, SEM O PREJUÍZO DO PAGAMENTO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DEVIDA PELO COTISTA INADIMLENTE, A PARTIR DA DATA INDICADA NA CHAMADA PARA INTEGRALIZAÇÃO, PELO IPCA/IBGE, E OS JUROS DE MORA DE 12% (DOZE POR CENTO) AO ANO, ALÉM DE MULTA EQUIVALENTE A 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR DO DÉBITO CORRIGIDO, PORTANTO, EM CASO DE INADIMPLÊNCIA DO COTISTA EM RELAÇÃO À SUA OBRIGAÇÃO DE INTEGRALIZAR AS COTAS, O COTISTA PODERÁ



TER QUE DESEMBOLSAR RECURSOS SUPERIORES AOS VALORES INICIALMENTE COMPROMETIDOS NA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA CLASSE A TÍTULO DE RESSARCIMENTO À CLASSE POR PERDAS, JUROS DE MORA, MULTA ASSIM COMO ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.

- e) **RISCOS DE MERCADO** – EXISTE A POSSIBILIDADE DE OCORREREM FLUTUAÇÕES DE MERCADO, NACIONAIS E INTERNACIONAIS, QUE AFETAM PREÇOS, TAXAS DE JUROS, ÁGIOS, DESÁGIOS E VOLATILIDADES DOS ATIVOS DO FUNDO, ENTRE OUTROS FATORES, COM CONSEQUENTES OSCILAÇÕES DO VALOR DAS COTAS DO FUNDO, PODENDO RESULTAR EM GANHOS OU PERDAS PARA OS COTISTAS.

ADICIONALMENTE, DEVIDO À POSSIBILIDADE DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA EM ATIVOS, DE ACORDO COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO ESTABELECIDADA NO REGULAMENTO, HÁ UM RISCO ADICIONAL DE LIQUIDEZ DOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DOS EVENTOS PREVISTOS ACIMA, ISOLADA OU CUMULATIVAMENTE, PODE AFETAR ADVERSAMENTE O PREÇO E/OU RENDIMENTO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DA CLASSE. NESTES CASOS, O ADMINISTRADOR PODE SER OBRIGADO A LIQUIDAR OS ATIVOS DA CLASSE A PREÇOS DEPRECIADOS, PODENDO, COM ISSO, INFLUENCIAR NEGATIVAMENTE O VALOR DAS COTAS.

#### 5. Quanto aos Conflitos de Interesse

Tenho ciência que os atos que caracterizam situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

Tenho ciência que, nos termos dos documentos da Oferta pública da 1ª Emissão da Classe, após o encerramento da referida oferta pública, os cotistas serão convocados para deliberar sobre a aprovação de um potencial conflito de interesses nos termos do Risco de Conflito de Interesses previsto no Regulamento e no Prospecto. Uma vez deliberado e aprovado o afastamento do potencial conflito de interesses, nos termos e condições estabelecidos no edital de convocação da referida assembleia geral, a decisão dos cotistas será válida durante o Prazo de Duração da Classe.

#### 6. Quanto à responsabilidade do Administrador e do Gestor

Tenho ciência de que o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuados os prejuízos resultantes, comprovadamente, de seus atos dolosos ou culposos, serão responsáveis por quaisquer prejuízos relativos aos ativos da Classe, ou em caso de liquidação da Classe ou resgate de Cotas.

#### 7. Declarações do Cotista da Oferta

Ao assinar este Termo de Adesão estou afirmando que não sou clube de investimento.

Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, ou em qualquer outra.

Por meio da assinatura do presente Termo de Adesão, a qual poderá ser realizada por meio eletrônico, declaro que me foi disponibilizado o Regulamento, o qual li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, em especial os riscos, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretirável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os termos, cláusulas e condições, sobre os quais declaro não possuir nenhuma dúvida.

#### 8. Quanto à Taxa Global

Será devida pela Classe uma taxa global de 2,03% (dois inteiros e três centésimos por cento) ao ano ("Taxa Global"), apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo ("Base de Cálculo da Taxa Global"). A Taxa Global corresponde ao somatório da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição devidas, respectivamente, ao Administrador, ao Gestor e aos distribuidores contratados.

Independentemente da parcela da Taxa Global devida ao Administrador, o Administrador fará jus a remuneração mínima mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Independentemente da parcela da Taxa Global devida ao Gestor, o Gestor fará jus a remuneração mínima mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Pelos serviços de escrituração, o Escriturador fará jus a uma taxa de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo, observada a remuneração mínima de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser

corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

A taxa máxima de custódia estão incluídas na Taxa de Global, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta taxa máxima de custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa Global à Administradora, e pagos diretamente ao Custodiante.

A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: <https://www.kinea.com.br/>.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da Classe, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa Global, que exceder o IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano ("Benchmark" e "Taxa de Performance", respectivamente).

A Taxa de Performance será calculada, provisionada por Dia Útil e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos Cotistas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito de cada uma das chamadas de capital realizadas pela Classe até então, atualizado pelo Benchmark.

Uma vez pago aos Cotistas o volume subscrito e integralizado atualizado pelo Benchmark, o montante correspondente a quaisquer distribuições aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos Cotistas, será distribuído de maneira que 80% (oitenta por cento) do montante seja pago aos Cotistas, na proporção de sua participação na Classe, e 20% (vinte por cento) ao Gestor, a título de Taxa de Performance.

A Taxa Global é calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

#### 9. Taxa de Distribuição e outras taxas

Os investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota da 1ª Emissão, o Valor da Cota da 1ª Emissão. **Além disso, quando da subscrição de Cotas da 1ª Emissão, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Cota da 1ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 1ª Emissão**, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Inicial da Oferta, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 1ª Emissão, a ser pago integralmente quando da realização da primeira Chamada de Capital, ("Taxa de Distribuição"), sendo certo que, o pagamento da Taxa de Distribuição pelo Investidor será realizado fora do ambiente da B3, obrigando-se este a disponibilizar em sua conta corrente indicada neste Termo de Aceitação o montante devido a título de Taxa de Distribuição, para débito a ser realizado pelo respectivo agente de custódia, estando ciente o Investidor do procedimental ora descrito.

#### 10. Foro

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

#### 11. Quanto à divulgação das informações

Autorizo o Administrador a encaminhar as comunicações relativas à Classe para o e-mail informado no quadro acima indicado.

---

ASSINATURA DO COTISTA

## **ANEXO V**

---

### **MINUTA DA ORIENTAÇÃO DE VOTO**

## ORIENTAÇÃO DE VOTO

A aquisição, pela Classe, (i) de quotas representativas do capital social da **COINVESTIDORES PARTICIPACOES XI LTDA.**, sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ sob o nº 54.708.851/0001-12 ("Sociedade Investida"), tendo como contraparte vendedora determinados veículos de investimento geridos ou controlados pela **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") e/ou administrados pelo **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"), ou por partes que sejam consideradas pessoas ligadas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo III da Resolução da CVM Nº 175, de 13 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175"), sendo elas (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima ("Pessoas Ligadas"), bem como a posterior aquisição, pela Sociedade Investida, de quotas representativas do capital social da **M.A.R. CRETA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.199.689/0001-72 ("Sociedade Desenvolvedora"), tendo como contraparte vendedora determinados veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas, e, consequentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação; e (ii) de cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento em títulos de emissão do tesouro nacional e operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável ("Fundos Investidos"), derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e outros ativos financeiros admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (todos os ativos, em conjunto, "Ativos de Liquidez"), que sejam ofertados, estruturados, distribuídos, emitidos, devidos ou que tenham como contraparte vendedora o Administrador ou o Gestor (incluindo Pessoas Ligadas), inclusive veículos de investimento administrados e/ou geridos pelas pessoas acima mencionadas, desde atendidos os Critérios de Elegibilidade, descritos no Apêndice desta Orientação de Voto ("Ativos de Liquidez Conflitados") e, consequentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 175 e da Cláusula 11.1 (k) do Anexo ao Regulamento do Fundo, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, será convocada pelo Administrador uma assembleia de conflito de interesses, após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, que deverá deliberar acerca da aquisição pela Classe de quotas representativas do capital social da Sociedade Investida e da Sociedade Desenvolvedora, assim como dos Ativos de Liquidez Conflitados ("Assembleia de Conflito de Interesses").

Exceto quando definido diferentemente nesta Orientação de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Prospecto.

Este instrumento tem validade restrita ao evento acima referido, bem como às suas reconvoções, suspensões ou novos procedimentos de instalação. A presente Orientação de Voto poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o Investidor, na qualidade de Cotista da Classe, exercerá o seu direito de voto, de acordo com a seguinte orientação:

1. a possibilidade de aquisição, pela Classe, de quotas representativas do capital social da Sociedade Investida, tendo como contraparte vendedora determinado veículo de investimento gerido ou controlado pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas, bem como a posterior aquisição, pela Sociedade Investida, de quotas representativas do capital social da Sociedade Desenvolvedora tendo como contraparte vendedora determinados veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas e, consequentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

A Favor

☐

Contra

☐

Abstém-se

☐

2. a possibilidade de aquisição, pela Classe, de Ativos de Liquidez Conflitados que sejam ofertados, estruturados, distribuídos, emitidos, devidos ou que tenham como contraparte vendedora o Administrador ou o Gestor (incluindo Pessoas Ligadas), inclusive veículos de investimento administrados e/ou geridos pelas pessoas acima mencionadas, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade, descritos no Anexo I desta Orientação de Voto e, consequentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

A Favor

☐

Contra

☐

Abstém-se

☐

A eficácia da referida Orientação de Voto está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022 ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de Cotas da Classe, de forma que o Investidor se torne Cotista da Classe.

#### DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O Investidor declara para todos os fins que, antes de preencher a presente Orientação de Voto, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Orientação de Voto (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha ser preenchida, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, Cotista da Classe; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de quotas da Sociedade Investida e da Sociedade Desenvolvedora cujas contrapartes sejam determinado veículo de investimento gerido ou controlado pelo Gestor e/ou administrado pelo Administrador (incluindo Pessoas Ligadas), assim como dos Ativos de Liquidez Conflitados que sejam ofertados, estruturados, distribuídos, emitidos, devidos ou que tenham como contraparte vendedora o Administrador ou o Gestor (incluindo Pessoas Ligadas), inclusive veículos de investimento administrados e/ou geridos pelas pessoas acima mencionadas; (v) será dada por Investidores que, antes de preencher a Orientação de Voto, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Regulamento e nos demais documentos da Oferta; e (vi) as deliberações não serão válidas para todo o período de duração da Classe, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas ou do patrimônio líquido da Classe, decorrente de eventuais novas emissões de Cotas da Classe, poderá ser necessária a ratificação da orientação de voto mencionada, nos termos da regulamentação aplicável.
- (C) A presente Orientação de Voto poderá ser revogada e retratada, pelo Investidor, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

## APÊNDICE À ORIENTAÇÃO DE VOTO

Os critérios a serem observados para que a Classe possa realizar a aquisição de Ativos de Liquidez Conflitados ("Critérios de Elegibilidade") são os seguintes:

Para os ativos financeiros que se enquadrem como títulos de renda fixa:

- (i) possuir previsão de remuneração:
  - (a) pós-fixada;
  - (b) pré-fixada; ou
  - (c) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (4) por taxa de juros pré-fixadas; (5) por variação cambial.
- (ii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável; e
- (iii) tendo em vista a classificação do Fundo, per se, como investidor profissional, o investimento nos Ativos de Liquidez Conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável.

Tratando-se de investimento em cotas de fundos de investimento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- (i) as cotas dos fundos de investimento adquiridos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (ii) as cotas de fundos de investimento adquiridos que sejam fundos de investimento imobiliário não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999; e
- (iii) a Classe não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo de investimento adquirido.

## **ANEXO VI**

---

### **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO**



## MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

### ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE DELIBERARÁ SOBRE A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO, PELO FUNDO, DE ATIVOS DE CONTRAPARTES LIGADAS AO GESTOR E/OU AO ADMINISTRADOR

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 61.305.996/0001-38 ("Fundo"), gerido pela **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor"), vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em Assembleia Especial de Cotistas ("Cotistas" e "Assembleia Especial de Cotistas", respectivamente), a ser realizada nos termos do item 11 do Anexo I ao regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual poderá ser convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do subitem 11.1 (k) do Anexo I ao Regulamento do Fundo e artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175"), e que terá as características abaixo descritas:

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento e/ou no "*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão da Classe única do Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", divulgado em 18 de junho de 2025 ("Prospecto").

#### Convocação da Assembleia Especial de Cotistas

A Assembleia Especial de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), em dia, local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do item 11.2. do Anexo I ao Regulamento.

#### Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia Especial de Cotistas

Tendo em vista a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, (i) de quotas representativas do capital social da Sociedade Investida (conforme abaixo definida), tendo como contraparte vendedora determinados veículos de investimento geridos ou controlados pelo Gestor (conforme abaixo definido) e/ou administrados pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas (conforme abaixo definidas), bem como a posterior aquisição, pela Sociedade Investida, de quotas representativas do capital social da Sociedade Desenvolvedora (conforme abaixo definida) tendo como contraparte vendedora determinados veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas; e (ii) de Ativos de Liquidez Conflitados (conforme abaixo definidos) que sejam ofertados, estruturados, distribuídos, emitidos, devidos ou que tenham como contraparte vendedora o Administrador ou o Gestor (incluindo Pessoas Ligadas), inclusive veículos de investimento administrados e/ou geridos pelas pessoas acima mencionadas, desde atendidos os Critérios de Elegibilidade é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31, §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a aquisição dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Especial de cotistas do Fundo ("Assembleia Especial de Conflito de Interesses") de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM nº 175. Desta forma, tendo em vista tratar-se de situações de conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 e do subitem 11.1, inciso "k", do Anexo I ao Regulamento do Fundo, a concretização da aquisição da Sociedade Investida dependerá de aprovação prévia dos cotistas do Fundo reunidos na Assembleia Especial de Conflito de Interesses cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

1. Tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, a possibilidade de aquisição, pela Classe, de quotas representativas do capital social da **COINVESTIDORES PARTICIPACOES XI LTDA.**, sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ sob o nº 54.708.851/0001-12 ("Sociedade Investida"), tendo como contraparte vendedora determinado veículo de investimento gerido ou controlado pela **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") e/ou administrados pelo **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"), ou por partes que sejam consideradas pessoas ligadas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, sendo elas (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou Gestor, desde que

seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima ("Pessoas Ligadas"), bem como a posterior aquisição, pela Sociedade Investida, de quotas representativas do capital social da **M.A.R. CRETA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.199.689/0001-72 ("Sociedade Desenvolvedora"), tendo como contraparte vendedora determinados veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador, ou por partes que sejam Pessoas Ligadas, e, conseqüentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação; e

2. a possibilidade de aquisição, pela Classe, de cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento em títulos de emissão do tesouro nacional e operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável ("Fundos Investidos"), derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e outros ativos financeiros admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (todos os ativos, em conjunto, "Ativos de Liquidez"), que sejam ofertados, estruturados, distribuídos, emitidos, devidos ou que tenham como contraparte vendedora o Administrador ou o Gestor (incluindo Pessoas Ligadas), inclusive veículos de investimento administrados e/ou geridos pelas pessoas acima mencionadas ("Ativos de Liquidez Conflitados"), desde atendidos os Critérios de Elegibilidade, abaixo descritos:

Para os ativos financeiros que se enquadrem como títulos de renda fixa:

- (i) possuir previsão de remuneração:
  - (a) pós-fixada;
  - (b) pré-fixada; ou
  - (c) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (4) por taxa de juros pré-fixadas; (5) por variação cambial.
- (ii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável; e
- (iii) tendo em vista a classificação do Fundo, per se, como investidor profissional, o investimento nos Ativos de Liquidez Conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável.

Tratando-se de investimento em cotas de fundos de investimento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- (i) as cotas dos fundos de investimento adquiridos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (ii) as cotas de fundos de investimento adquiridos que sejam fundos de investimento imobiliário não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999; e
- (iii) o Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo de investimento adquirido.

Adicionalmente, o processo de investimento dos ativos descrito acima deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de Ativos.

**O resultado da deliberação para aquisição de quotas representativas do capital social da Sociedade Investida e da Sociedade Desenvolvedora, assim como dos Ativos de Liquidez Conflitados, objeto da assembleia acima referida poderá não ser válido para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas, decorrente de eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Especial de Conflito de Interesses para deliberar sobre a ratificação da aprovação mencionada nos parágrafos acima, nos termos da regulamentação aplicável.**

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DO PROSPECTO.**

Nesse sentido, a aquisição de quotas representativas do capital social da Sociedade Investida e da Sociedade Desenvolvedora, assim como dos Ativos de Liquidez Conflitados, dependerá de aprovação prévia da Assembleia Especial de Conflito de Interesses. Nesse sentido, caso a aquisição de quotas representativas do capital social da Sociedade Investida e da Sociedade Desenvolvedora, assim como dos Ativos de Liquidez Conflitados não seja aprovada na Assembleia Especial de Conflito de Interesses, os recursos integralizados pelos investidores no âmbito da oferta e não utilizados para aquisição de quotas representativas do capital social da Sociedade Investida e da Sociedade Desenvolvedora, assim como dos Ativos de Liquidez Conflitados, em razão de sua não aprovação na Assembleia Especial de Conflito de Interesses, a Classe poderá encontrar dificuldades em adquirir outros ativos semelhantes aos de seu interesse e irá destinar os valores da Oferta observada a Política de Investimentos da Classe.

### **Quem poderá participar da Assembleia Especial de Conflito de Interesses**

Conforme disposto no subitem 11.5.7 do Anexo I ao Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Especial de Conflito de Interesses, os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Especial de Conflito de Interesses, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, 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 Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

### **Quóruns de instalação e deliberação**

De acordo com o subitem 11.5.1 e 11.6.1 do Anexo I ao Regulamento, a Assembleia Especial de Conflito de Interesses instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Especial de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

### **Como participar da Assembleia Especial de Conflito de Interesses**

Os Cotistas poderão participar da Assembleia Especial de Conflito de Interesses de duas formas: (i) por meio de orientação de voto nos termos do Prospecto; ou (ii) por meio de voto eletrônico, via sistema disponibilizado pelo Administrador, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto.

### **Participação por Orientação de Voto**

O Administrador e o Gestor disponibilizaram uma minuta de orientação de voto específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor para a realização da Assembleia Especial de Conflito de Interesses, não sendo irrevogável e irretroatável, na qual o Cotista poderá, caso deseje, optar por votar, em relação à matéria indicada acima (i) a favor do voto pedido pelo Administrador; (ii) de forma contrária ao voto pedido pelo Administrador ou (iii) abster-se com relação ao voto pedido pelo Administrador.

A eficácia da referida orientação de voto está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2022 ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de Cotas do Fundo, de forma que o Investidor se torne Cotista do Fundo.

Ainda, uma vez preenchida, a orientação de voto acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Especial de Cotistas, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para o Administrador no e-mail indicado abaixo; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

Em que pese a disponibilização da orientação de voto, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Especial de Conflito de Interesses, tendo em vista que a matéria a ser deliberada em referida Assembleia Especial é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, ainda que a sua participação seja para fins de manifestação de abstenção do voto, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Especial de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Especial de Conflito de Interesses, ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento), das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou, no mínimo, metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DO ATIVOS NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS, O FUNDO PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS DE SEU INTERESSE SEMELHANTES AOS ATIVOS CONFLITADOS E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.**

### **Esclarecimentos Adicionais**

Os investidores devem estar cientes que a aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia acarretará a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de ativos em situações de potencial conflito de interesses.

Na data da convocação da Assembleia Especial de Conflito de Interesses, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto (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 Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas, conforme disposto no subitem 11.5.4 do Anexo I ao Regulamento.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Especial de Geral de Cotistas, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo

Rio de Janeiro - RJ

e-mail: [ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com](mailto:ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com)

Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Especial de Cotistas estarão à disposição dos cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com) (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 acessar "Arquivos").

Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações de Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida em "Fundos Registrados", e, então, buscar por "KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar os documentos da assembleia).

\* \* \*

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

**KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADO POR



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

GESTOR



**KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**