

Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2025

Aos Senhores Cotistas do **KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** / CNPJ nº 61.305.996/0001-38

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária

Prezados Cotistas,

A **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, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora 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"), nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do artigo 76 do Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), vem, por meio desta, convocar os cotistas do Fundo ("Cotistas") para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo parágrafo 5º, do art. 76 da Resolução CVM 175, ("Consulta Formal"), tendo como ordem do dia deliberar sobre a aprovação para eventual realização, pelo Fundo, das seguintes operações de aquisição de ativos potencialmente conflitados ("Ativos Potencialmente Conflitados" e "Operações com Potencial Conflito", respectivamente), desde que respeitada a política de investimento do Fundo e os critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade").

1. aquisição 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, conseqüentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação; e

2. aquisição 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 Anexo II desta Consulta Formal ("Ativos de Liquidez Conflitados") e, conseqüentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (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

As deliberações da ordem do dia indicada acima só serão aprovadas caso a maioria simples de votos dos Cotistas presentes representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma Portal de Assembleias, **até o dia 27 de agosto de 2025**, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob "Fundos de Investimentos Administrados e/ou Distribuídos pela BTG Pactual Serviços Financeiros", digitar 61.305.996/0001-38, então clicar em "KINEA DESENV GUARARÁ JARDINS FII", na página seguinte, clicar em "Atas de Assembleias e Convocações").

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador do

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

ANEXO I

À

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM., na qualidade de Administrador do **KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 12 de agosto de 2025

Em atenção à Consulta Formal enviada em 12 de agosto de 2025, aos Cotistas do **KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 61.305.996/0001-38 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto em relação as matérias colocadas em deliberação, quais sejam:

- Aprovação a potencial realização, pelo Fundo, de Operações com Potencial Conflito, conforme termos e condições previstos na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

[] **SIM**, voto a favor da realização de Operações com Potencial Conflito;

[] **NÃO**, voto contra a realização de Operações com Potencial Conflito;

[] **Abstenho-me de votar**;

[] **Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 2025.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

ANEXO II

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.