



Kinea Aquisições Residenciais Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

**(CNPJ nº 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Kinea Aquisições Residenciais Fundo de Investimento
Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Kinea Aquisições Residenciais Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

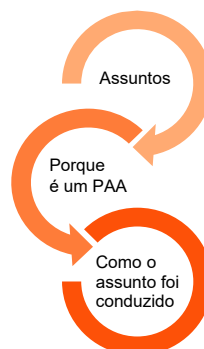
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Kinea Aquisições Residenciais Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração das propriedades para investimento e do investimento em sociedade de propósito específico - Notas Explicativas 3, 5 e 6 Conforme apresentado no Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026, os recursos do Fundo estão substancialmente alocados em propriedades para investimento suportados por laudo de avaliação ou custo de aquisição a depender do estágio do empreendimento, bem como em sociedade de propósito específico. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento envolve elevado grau de julgamento por parte da administração, com suporte de especialistas externos, e baseia-se em técnicas de avaliação que utilizam premissas significativas, incluindo taxas de desconto, taxas de capitalização, níveis esperados de vacância, valores de locação e demais fatores relacionados às condições de mercado e às características específicas dos imóveis. Adicionalmente, a existência desses ativos é suportada por documentação legal e registros perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Em relação as propriedades para investimentos ainda não finalizadas, a administradora considerou que a mensuração com base no custo de aquisição é compatível com o estágio dos empreendimentos. Os investimentos em sociedade de propósito específico, com natureza de incorporação para venda, estão registrados por equivalência patrimonial. Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração desses investimentos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Com o auxílio dos nossos especialistas em avaliação de ativos imobiliários suportados por laudo de avaliação, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas no mercado. Adicionalmente, inspecionamos as matrículas para confirmação da existência das propriedades, assim como, obtivemos os contratos de aquisição dos imóveis adquiridos no exercício. Inspecionamos a aprovação formal pela administração dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por especialistas externos. Para os investimentos em propriedades para investimento registrados ao custo de aquisição inspecionamos a documentação decorrente da aquisição recente dos investimentos. Para o investimento em sociedade de propósito específico, realizamos teste de mensuração dos investimentos em sociedade de propósito específico, com base nas informações financeiras auditadas das investidas, elaboradas com defasagem de até dois meses em relação à data-base das demonstrações financeiras do Fundo. Em relação a existência dos investimentos, realizamos testes através do processo de circularização junto à investida. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Kinea Aquisições Residenciais Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe



Kinea Aquisições Residenciais Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

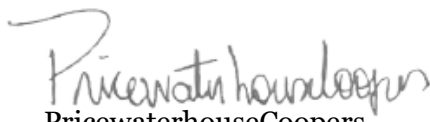
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de setembro de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Caio Fernandes Arantes
Assinado por: CAIO FERNANDES ARANTES:1485911870
CPF: 148591187-0
Paper: Engagement Letter
Data Hora da Assinatura: 23 de setembro de 2026 19:45 GMT
O: CP-Brasil, OJ: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC.BRASA.RFB-v5
55050FA381C48B3

Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 53.654.501/0001-58)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

Classe Única

Em milhares de reais

Ativo	Nota explicativa	2026	% PL	2025	% PL	Passivo	Nota explicativa	2026	% PL	2025	% PL
<u>Circulante</u>		<u>4.300</u>	<u>1,76</u>	<u>8.384</u>	<u>3,61</u>	<u>Circulante</u>		<u>872</u>	<u>0,36</u>	<u>467</u>	<u>0,20</u>
Disponibilidades	3	22	0,01	31	0,01	Provisões e contas a pagar		872	0,36	467	0,20
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4 (a)	4.253	1,74	8.327	3,60	Distribuição de rendimentos a pagar	9	0	0,00	193	0,08
Aplicações Operações Compromissadas - LFT		4.253	1,74	-	0,00	Taxa de administração	8	254	0,10	227	0,10
Aplicações Operações Compromissadas - NTN				8.327	3,60	Custódia		14	0,01	12	0,01
						Auditoria		34	0,01	33	0,01
						Outros valores a pagar		570	0,23	2	0,00
Valores a receber		26	0,01	26	0,01						
Outros valores a receber		26	0,01	26	0,01						
<u>Não Circulante</u>		<u>241.036</u>	<u>98,60</u>	<u>223.662</u>	<u>96,58</u>	<u>Patrimônio líquido</u>		<u>244.464</u>	<u>100,00</u>	<u>231.579</u>	<u>100,00</u>
Realizável a longo prazo		<u>241.036</u>	<u>98,60</u>	<u>223.662</u>	<u>96,58</u>	Cotas integralizadas	10	245.100	100,26	229.000	98,89
Investimento		130.856	53,53	127.188	54,92	Lucros/Prejuízos acumulados		(636)	(0,26)	2.579	1,11
Propriedades para Investimento		130.856	53,53	127.188	54,92						
Imóveis Acabados	6	130.856	53,53	127.188	54,92						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	5	110.180	45,07	96.473	41,66						
Investimentos em Sociedades de Propósito Específico - SPE		110.180	45,07	96.473	41,66						
<u>Total do ativo</u>		<u>245.336</u>	<u>100,36</u>	<u>232.046</u>	<u>100,20</u>	<u>Total do passivo e patrimônio líquido</u>		<u>245.336</u>	<u>100,36</u>	<u>232.046</u>	<u>100,20</u>

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração do Resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026
período de 08 de outubro 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025
Classe Única
Em milhares de reais

	Nota explicativa	2026	2025
<u>Composição do Resultado do Exercício/Período</u>			
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis		3.094	1.423
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	500	2.971
Despesas com imóveis para renda		(903)	(20)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		2.691	4.374
Outros Ativos Financeiros			
Rendas com operações compromissadas		(2.327)	1.988
Resultado com equivalência		401	2.143
		(2.728)	(155)
Outras Receitas/Despesas			
Sobra de taxa de ingresso - 2ª emissão de cotas		(3.579)	(3.558)
Remuneração da administração		-	345
Despesa com consultoria	8 e 13	(2.986)	(2.033)
Auditoria	13	(292)	(740)
Custódia	13	(36)	(33)
Taxa de fiscalização CVM	13	(161)	(117)
Outras Despesas	13	(31)	(15)
		(73)	(965)
Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício/Período		(3.215)	2.804

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 53.654.501/0001-58)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do exercício findo em 30 de junho 2026 e período de 08 de outubro 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025

Classe Única

Em milhares de reais

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 08 de outubro de 2024 (data de início das atividades)		-	-	-
Integralização de Cotas - 1ª Emissão (início em 02/02/2023 e encerramento em andamento)	10	229.000	-	229.000
Lucro líquido do período		-	2.804	2.804
Distribuição de Resultado no Período	9	-	(225)	(225)
Saldos em 30 de junho de 2025		229.000	2.579	231.579
Integralização	10	16.100	-	16.100
Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício/Período		-	(3.215)	(3.215)
Distribuição de Resultado no Exercício/Período	9	-	-	-
Saldos em 30 de junho de 2026		245.100	(636)	244.464

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo em 30 de junho de 2026
e período de 08 de outubro 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025**
Classe Única

Em milhares de reais

	Nota explicativa	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		3.094	1.423
Rendimento líquido com operações compromissadas		401	2.143
Pagamento de despesa com consultoria		(291)	(740)
Pagamento com laudo de avaliação de imóveis para renda		(5)	(20)
Pagamento da remuneração da administração		(2.959)	(1.806)
Pagamento de taxa de custódia		(160)	(105)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
Pagamento de outros gastos operacionais		(1.004)	(974)
Caixa líquido das atividades operacionais		(954)	(109)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de imóveis para renda	6	(3.167)	(124.217)
Compra de Ações	5	(436)	(96.628)
Aporte SPE		(15.433)	0
Caixa líquido das atividades de investimentos		(19.036)	(220.845)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de quotas - 1ª Emissão	10	16.100	229.000
Custo de oferta sobre- 1ª emissão		-	344
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	9	(193)	(32)
Caixa líquido das atividades de financiamento		15.907	229.312
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3	4.083	8.358
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período		8.358	0
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período		4.275	8.358

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O Kinea Aquisições Residenciais Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 24 de janeiro de 2024, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 06 anos a partir da data de publicação do anúncio de encerramento da oferta pública da 1ª emissão. Iniciou suas operações em 08 de outubro de 2024. É destinado a investidores qualificados, conforme definido pela regulamentação aplicável, que busquem retorno de longo prazo. O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas.

Este Fundo tem por objetivo 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.

(i) direitos reais sobre imóveis ("Imóveis") a serem utilizados para o desenvolvimento e exploração de Empreendimentos Imobiliários;

(ii) 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").

O Fundo é composto por uma única classe de Cotas. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 7.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM n.º 516/11, Resolução CVM n.º 175/22 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

a. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Estão representados pelas disponibilidades e por aplicações em operações compromissadas.

c. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

d. Aplicação financeira de natureza não imobiliária

i. Operações compromissadas

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

e. Aplicação financeira de natureza imobiliária

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE) são registrados pelo custo de aquisição e, subsequentemente, avaliados pelo método de equivalência patrimonial, com base nas informações financeiras das investidas elaboradas com defasagem máxima de 2 meses em relação às demonstrações financeiras do Fundo. As SPEs investidas têm como objeto o desenvolvimento, incorporação e exploração de empreendimentos imobiliários destinados à geração de renda, os quais podem ser mantidos para obtenção de receitas recorrentes ou alienados oportunamente, conforme a estratégia de investimento estabelecida no Regulamento do Fundo. Tendo em vista as características dos empreendimentos e a intenção de realização dos investimentos, tais participações não são classificadas como propriedades para investimento do Fundo.

f. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou obtidos pelo custo de aquisição, quando aplicável. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

g. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 53.654.501/0001-58)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

(a) Operações compromissadas

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2026 e 2025 estão representadas por aplicações compromissadas com as seguintes características:

Descrição	Vencimento	Valor contábil 2026	Quantidade 2026
Leras do Tesouro Nacional – LFT (i)	01/09/2029	4.253	221
Total		4.253	221

Descrição	Vencimento	Valor contábil 2025	Quantidade 2025
Notas do Tesouro Nacional – NTN (i)	15/08/2028	8.327	1.915
Total		8.327	1.915

(i) Operação compromissada com duração de um dia e que apresenta remuneração atrelada à taxa Selic.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 30 de junho de 2025 estão representadas por:

(i) Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

	Saldo em 30/06/2025		Movimentação				Saldo em 30/06/2026	
	Valor	Quantidade	Custo de aquisição SPE	Ajuste SPE	Aporte SPE (*)	Compra SPE	Valor	Quantidade
BSH ARTUR DE AZEVEDO EMPREENDI. (a)	96.473	51.345.713	96.628	(2.728)	15.999	436	110.180	141.620.160

(*) Aporte de R\$ 15.433 e aporte a pagar de R\$ 567

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 53.654.501/0001-58)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

SPE	Saldo em 08/10/2024		Movimentação			Saldo em 30/06/2025	
	Valor	Quantidade	Custo de aquisição SPE	Ajuste SPE	Liquidação SPE	Valor	Quantidade
BSH ARTUR DE AZEVEDO EMPREENDI. (a)	96.628	51.345.713	96.628	(155)	-	96.473	51.345.713

(a) BSH Artur de Azevedo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

A BSH Artur de Azevedo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. é uma sociedade de propósito específico constituída para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial. O Fundo detém participação societária nessa investida como parte de sua estratégia de aquisição, desenvolvimento e monetização de ativos imobiliários residenciais. A sociedade possui patrimônio segregado, sendo suas atividades direcionadas exclusivamente à implantação e gestão do respectivo projeto imobiliário. O investimento é monitorado pela Gestora de forma contínua quanto à evolução física, financeira e comercial do empreendimento, bem como aos riscos inerentes à atividade de desenvolvimento imobiliário.

6. Propriedade para investimento

6.1. Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

Imóvel	30/06/2025	Movimentação		Aquisição	30/06/2026
	Valor justo	Custo de aquisição/Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação		Valor justo
Porto Paraíso	19.696	19.696	-	-	19.696
Kinea Spression Congonhas	53.500	50.529	500	-	54.000
IRC-Studios Sabiá	53.993	53.993	-	3.167	57.159
Total	127.188	124.217	500	3.167	130.856

Imóvel	08/10/2025	Movimentação		30/06/2025
	Valor justo	Custo de aquisição/Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Valor justo
Porto Paraíso	-	19.696	-	19.696
Kinea Spression Congonhas	-	50.529	2.971	53.500
IRC-Studios Sabiá	-	53.993	-	53.993
Total		124.217	2.971	127.188

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 53.654.501/0001-58)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

6.2. Descrição das propriedades para investimento

- Porto Paraíso** 58 unidades studio do projeto Condomínio Porto Paraíso, localizado na Rua Coronel Oscar Porto, 629, Paraíso, São Paulo/SP, empreendimento em fase de construção. O imóvel foi adquirido em 05 de dezembro de 2024 e encontra-se registrado pelo custo de aquisição, compatível com seu estágio de obra.
- Kinea Spression Congonhas** - Participação no empreendimento: 95% (114 unidades de um total de 120 unidades). Localizado na Rua Renascença, 113, Vila Congonhas, São Paulo/SP, o empreendimento é composto por 114 unidades hoteleiras de propriedade do Fundo, com área privativa total aproximada de 3.334 m², distribuídas em 12 pavimentos. O empreendimento conta com infraestrutura de lazer, incluindo piscina coberta e academia. O imóvel foi adquirido em 14 de outubro de 2024.
- IRC- Studio Sabiá** 214 unidades studio do projeto Casa Sabiá, localizado na Avenida Sabiá, 598, Moema, São Paulo/SP, empreendimento em fase de construção. O imóvel foi adquirido em 29 de outubro de 2024 e encontra-se registrado pelo custo de aquisição, compatível com seu estágio de obra.

Participação do Fundo nos empreendimentos

Projeto	Unidades do Fundo	Total de Unidades	Participação
Porto Paraíso	58	60	97%
Kinea Spression Congonhas	114	120	95%
IRC – Studio Sabiá	214	280	76%

6.3. Valor justo das propriedades para investimento

Os valores justos das propriedades para investimento correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers Technical Services Ltda. ("Colliers"), emitidos em maio de 2026.

A mensuração foi realizada por meio do método da capitalização da renda, utilizando modelo de fluxo de caixa descontado, considerando projeções de receitas e despesas operacionais ao longo de um horizonte de análise de 11 anos, além da estimativa do valor residual do ativo ao

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
 (CNPJ: 53.654.501/0001-58)
 (Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
 (CNPJ: 62.418.140/0001-31)
 (Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
 (CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

final do período. Entre as principais premissas adotadas destacam-se a taxa de desconto real de 8,75% ao ano e a taxa de capitalização terminal (terminal cap rate) de 8,25% ao ano, ambas definidas considerando as características do imóvel e as práticas observadas no mercado imobiliário.

Por se tratar de um imóvel com vocação para geração de renda, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, considerado o método mais adequado para refletir a forma pela qual investidores do mercado analisam ativos dessa natureza.

Por esse método, o valor do imóvel é determinado pela capitalização da renda líquida passível de ser gerada pelo empreendimento, por meio da análise de um fluxo de caixa descontado que considera as receitas e despesas projetadas para sua operação, descontadas a uma taxa que representa o custo de oportunidade do investidor e os riscos inerentes ao empreendimento.

A Colliers é uma empresa global de serviços imobiliários especializada em avaliação, consultoria e gestão de ativos imobiliários. As taxas de desconto e de capitalização utilizadas na avaliação foram definidas com base em sua experiência de mercado, considerando as características específicas do imóvel avaliado, o monitoramento contínuo do mercado imobiliário e operações comparáveis observadas no setor.

A Colliers Internacional está presente em 63 países com cerca de 17.000 profissionais. No Brasil desde 1997, possui equipe de Avaliação e Aconselhamento Geral (Valuation & Advisory Services), liderada por profissionais com mais de 27 anos de experiência. Acumula mais de 1,6 bilhão de m² avaliados em mais de 4.000 propriedades dos mais variados tipos.

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Kinea SpreSSION Congonhas	8,75%	8,25%	11 anos

7. Riscos associados ao Fundo

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

Os investimentos do Fundo 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 a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

a) 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 em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

b) Riscos de mercado – existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos e dos ativos de liquidez da carteira do fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, dos critérios para precificação dos ativos e dos ativos de liquidez, estando também sujeitos aos efeitos da inflação ou deflação. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos e dos ativos de liquidez que compõem a carteira do fundo, o patrimônio líquido do fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

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 do fundo. Nestes casos, o administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
 (CNPJ: 53.654.501/0001-58)
 (Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
 (CNPJ: 62.418.140/0001-31)
 (Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
 (CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

c) 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 do fundo, bem como a condição financeira do fundo. 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 do Fundo, além de interrupções nos negócios e dispensas temporárias de colaboradores, o que pode afetar adversamente a originação de novos ativos elegíveis ao fundo ou o adimplemento de obrigações relacionadas. eventos que impactem negativamente a originação de ativos elegíveis ao fundo podem prejudicar a continuidade do fundo. como consequência, é possível que haja o aumento da inadimplência dos ativos detidos pelo fundo, afetando negativamente os resultados do fundo 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, pelo fundo e, portanto, a rentabilidade do fundo.

d) 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. 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

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(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.

O fundo está sujeito, 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 pelo fundo 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 o fundo.

e) Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento – os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido 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 do fundo 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 administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

negociar tais ativos e/ou ativos de liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. adicionalmente, a variação negativa dos ativos e/ou ativos de liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do fundo. na hipótese de o patrimônio líquido do fundo ficar negativo, o fundo 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 do fundo 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 do fundo. em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos de liquidez recebidos quando da liquidação do fundo.

f) Riscos do uso de derivativos – os ativos e/ou os ativos de liquidez a serem adquiridos pelo fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. Não obstante a possibilidade de o fundo utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, a contratação, pelo fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. a contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do fundo, do administrador, do gestor, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do fundo garantidor de crédito – fgc de remuneração das cotas. a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o fundo e para os cotistas.

g) 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 do fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos e/ou ativos de liquidez do fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas as operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no fundo.

h) Risco do investimento nos ativos de liquidez – o fundo 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, conseqüentemente, oferecerem baixo retorno como rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez serão 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

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do fundo.

i) Riscos atrelados aos ativos FII – o gestor e o administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos e das sociedades investidas pelo fundo. todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão das sociedades investidas pelo fundo, hipóteses em que o administrador e/ou o gestor não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nas sociedades investidas pelo fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do fundo.

j) Riscos de concentração da carteira - caso o fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

k) Risco de crédito – os bens integrantes do patrimônio do fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos e dos ativos de liquidez que integram a carteira do fundo, ou pelas contrapartes das operações do fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos e/ou ativos de liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que, consequentemente, afetará negativamente a rentabilidade do fundo.

l) 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 da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. no caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do fundo. 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,

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do fundo.

m) Risco de conflito de interesse – 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 do fundo 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 do fundo, 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 do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizem 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 do fundo, 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.

Após o encerramento da primeira emissão de cotas do fundo, será convocada assembleia geral de cotistas para deliberar sobre a possibilidade de uma futura venda, durante o processo de desinvestimento, de ativos do fundo para um veículo de investimento gerido pelo gestor e/ou administrado pelo administrador, observadas as condições do negócio que venham a ser estabelecidas na assembleia geral de cotistas, ato este que configura potencial conflito de interesses, e que poderá ser implementado mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

n) Risco a que estão sujeitos os fundos de investimento imobiliário investidos pelo fundo – considerando que o fundo poderá investir seus recursos em cotas de fii, o fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem as sociedades investidas, incluindo, mas não se limitando aos riscos previstos neste regulamento.

o) Risco sistêmico e do setor imobiliário – tendo em vista que os recursos do fundo serão aplicados em ativos e em cotas de fii que investem em bens imóveis, 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, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo fundo e pelas sociedades investidas pelo fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do fundo e das sociedades investidas pelo fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas.

p) Risco de desvalorização dos ativos integrantes do patrimônio do fundo e dos ativos pelo fundo – tendo em vista que os recursos do fundo serão aplicados em ativos e em sociedades investidas e/ou participações societárias 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 do fundo. 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 pelo fundo, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras poderá afetar negativamente o valor das cotas ou a sua rentabilidade.

q) Risco operacional – os imóveis e as sociedades investidas e/ou os demais ativos do fundo poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, majoritariamente residenciais e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador das sociedades investidas ou por terceiros por ele contratos, não sendo possível garantir que as políticas de

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos aos seus cotistas.

r) 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) atrasos na conclusão das obras; (ii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do fundo.

s) Risco de sinistro e de inexistência de seguro – em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrantes do patrimônio do fundo e das sociedades investidas pelo fundo, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito 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, o fundo ou as sociedades investidas pelo fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. ainda, o fundo ou as sociedades investidas pelo fundo poderão ser responsabilizados 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 do fundo a serem distribuídos aos cotistas.

t) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior – os rendimentos do fundo e das sociedades investidas pelo fundo 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 do fundo e das sociedades investidas estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao fundo e aos cotistas.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

u) 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 o fundo ou para as sociedades investidas pelo fundo, 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 do Fundo ou das sociedades investidas pelo fundo e a sua rentabilidade.

v) Risco inerente à propriedade de imóveis e reclamações de terceiros– os imóveis que compõem o patrimônio do fundo ou das sociedades investidas pelo fundo 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 eles imputados, na qualidade de proprietários 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 do fundo.

w) Risco de desapropriação – por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do fundo ou das sociedades investidas pelo fundo. tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade do fundo ou dos fii investidos pelo fundo e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado dos fundos investidos.

x) Risco de despesas extraordinárias – o fundo ou as sociedades investidas pelo fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. o pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas.

y) Riscos relativos às receitas projetadas e despesas mais relevantes – as projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo fundo ou pelas sociedades investidas pelo fundo e os locatários. há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do fundo ou das sociedades investidas pelo fundo. na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas, inclusive o fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do fundo.

Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos do fundo ou das sociedades investidas pelo fundo poderão já se encontrar alugados, seja uma locação de curta ou longa estadia, o fundo ou as sociedades investidas pelo fundo, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelo fundo ou pelas sociedades investidas pelo fundo, os fundos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis ao fundo ou as sociedades investidas pelo fundo, o que aumenta os riscos de o fundo e os cotistas sofrerem perdas. quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação do fundo ou das sociedades investidas pelo fundo será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade do fundo ou das sociedades investidas s pelo fundo e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado do fundo ou das sociedades investidas pelo fundo.

z) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação – o fundo ou as sociedades investidas pelo fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pedido de rescisão do contrato de locação, seja uma locação de curta ou longa estadia, pelos locatários, previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado em contrato. as projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

aa) Risco de vacância – o fundo ou as sociedades investidas pelo fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, seja uma locação de curta ou longa estadia, pelo período que perdurar a vacância. Dessa forma, referidos fundos podem sofrer prejuízos, o que consequentemente, poderá afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

ab) 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 do fundo, 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 ao fundo, acarretando perdas ao fundo e aos cotistas.

ac) 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 do fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do fundo.

ad) Risco de desempenho passado – ao analisar quaisquer informações fornecidas nos documentos da oferta e/ou em qualquer material de divulgação do fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o administrador, o gestor e eventuais coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo fundo no futuro.

ae) 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 do fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

af) 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

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

tributos incidentes, conforme aplicável. neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito da 1ª emissão do fundo 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 no fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “risco de crédito” e de “risco de mercado”, bem como na hipótese de o fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do fundo.

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, pelo fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos e dos ativos de liquidez adquiridos pelo fundo 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.

ag) Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta – os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do fundo, que envolvem riscos e incertezas. adicionalmente, a rentabilidade alvo descrita no regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas do fundo 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 alvo 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 do fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

ah) 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 do fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do fundo, 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. o fundo 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, o fundo 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 o fundo 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 pelo fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do fundo. consequentemente, o fundo 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.

ai) O fundo poderá realizar a emissão de cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade – o fundo 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 do fundo 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 do fundo.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

aj) 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 do fundo.

ak) 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 pelo fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do ir 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 pelo fundo 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 pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (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 pelo fundo e tais cotas lhes derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (iii) o fundo 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 pelo fundo 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 pelo fundo 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 o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação do fundo ("evento"), todos os cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da lei nº 9.779), 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 do fundo, pelos cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de cotas do fundo, seja por meio de aquisição de cotas do fundo 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 do fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das cotas de emissão do fundo ou o valor de R\$ 0,00 (Zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo cotista no fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao administrador, ao gestor, ao custodiante ou ao 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.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

al) Risco relativo ao prazo de duração determinado do fundo – considerando que o fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do fundo. caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no fundo, 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 do fundo serão amortizadas e/ou resgatadas.

am) 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 cujo interesse seja conflitante com o fundo. tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

Adicionalmente, para os fins do §1º do art. 78 da resolução cvm nº 175, a totalidade dos cotistas do fundo, ao adquirir as cotas, manifesta-se positivamente no sentido de permitir o voto das pessoas mencionadas nos incisos “i” a “iv”.

an) 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 do fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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. 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.

am) 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 do fundo e/ou dos cotistas minoritários.

an) Não existência de garantia de eliminação de riscos – a realização de investimentos no fundo expõe o cotista aos riscos a que o fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do fundo, 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 do fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para os cotistas. em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

ao) Riscos de o fundo vir a ter patrimônio líquido negativo – durante a vigência do fundo, existe o risco de o fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo poderá culminar em que o Fundo esteja sujeito aos procedimentos de insolvência descritos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

ap) Risco relativo à inexistência de ativos e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na política de investimento – o fundo 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 o fundo 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 conflitados também poderá diminuir a oferta de ativos e/ou ativos de liquidez para o fundo. a ausência de ativos e/ou de ativos de liquidez para aquisição pelo fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

aq) 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 pelo fundo 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.

ar) Risco decorrente da aquisição de ativos e/ou ativos de liquidez nos termos da resolução nº 2.921 – o fundo 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, conseqüentemente, 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.

as) Risco de elaboração do estudo de viabilidade pelo gestor – no âmbito da emissão das cotas do fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo gestor, e, nas eventuais novas emissões de cotas do fundo 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.

at) Risco de o fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no volume total da oferta – existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o volume mínimo da oferta. tal fato pode reduzir a capacidade do fundo diversificar sua carteira e praticar a política de investimento nas melhores condições disponíveis.

au) Risco relativo à impossibilidade de negociação das cotas até o encerramento da oferta – as cotas de titularidade do investidor da oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

b3, após o encerramento da respectiva oferta. sendo assim, o investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a oferta, não poderá negociar as cotas subscritas até o seu encerramento.

av) Risco de indisponibilidade de negociação das cotas: o início da negociação das cotas ocorrerá somente, a exclusivo critério e escolha do gestor, após: (i) o término do decurso de 35 (trinta e cinco) meses contados da primeira integralização da 1ª emissão previsto para o período de investimento; ou (ii) o encerramento de todas as chamadas de capital, ainda que não tenha decorrido o prazo de 35 (trinta e cinco) meses previstos para o período de investimento. 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.

aw) Risco de performance da locação e das vendas dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários: não há garantias que a performance das locações e das vendas esperada para um determinado empreendimento imobiliário ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço de vendas bem como a velocidade de vendas, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do empreendimento imobiliário e para o fundo.

ax) Riscos de crédito: os ativos integrantes da carteira do fundo 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 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. o fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de Títulos e Valores Imobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do fundo. 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 do fundo, o fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

ay) Riscos de flutuações típicas de mercado e do fundo vir a ter patrimônio líquido negativo: as aplicações do fundo 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 o fundo e os cotistas. as estratégias de investimento do fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

realizar aportes adicionais de recursos. é possível, portanto, que o fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

az) 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 do fundo. nestas hipóteses, existe o risco de o fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. adicionalmente, o cotista inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir o fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo fundo 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 do fundo a título de ressarcimento ao fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

ba) Risco da execução dos acordos com os desenvolvedores e terceiros: o fundo firmará uma série de acordos com os respectivos desenvolvedores dos empreendimentos. não há garantias que o fundo 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 do fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

bb) Risco de reclamação de terceiros: na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do fundo.

bc) Risco de desapropriação: caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade, direta ou indireta, do fundo, 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 do fundo.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

bd) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do fundo em renovar as locações ou local espaços para novos inquilinos – o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do fundo em local ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do fundo e na rentabilidade das cotas.

be) Risco de eventuais vacâncias devido à instabilidade do mercado de locações residenciais brasileiro – o fundo ou as sociedades investidas pelo fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão sujeitos à instabilidade do mercado imobiliário e de locações brasileiro, podendo sofrer impactos decorrentes de, inclusive, alterações na legislação brasileira, em especial a lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e de novos cenários econômicos e de mercado, podendo afetar a capacidade do fundo em local ou renovar as locações existentes, sendo elas de curta ou longa duração, afetando negativamente a rentabilidade do fundo.

bf) Risco de locação não residencial para uso residencial – o fundo ou as sociedades investidas pelo fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão sujeitos a possibilidade de locações não residenciais, aplicando-se, sobre estas, as regras e comandos previstos na lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, incluindo, mas não se limitando, a possibilidade de renovação contratual por igual período. não obstante, nos casos em que for descaracterizada a locação não residencial, em razão do descumprimento dos requisitos previstos em lei, aplicar-se-á as regras relativas às locações residenciais. desta forma, as condições da locação eventualmente contratadas poderão variar conforme as condições vigentes quando da descaracterização da locação não residencial, podendo afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

bg) Demais riscos – o fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Não há garantia de que o desempenho futuro do fundo seja consistente com essas perspectivas. os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

8. Encargos, taxa de administração, taxa de performance, taxa de custódia e taxa de ingresso/distribuição primária

8.1. Classe Única

Taxa de administração - é de 0,07% ao ano, sobre o patrimônio do Fundo, calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente ao administrador. A taxa de administração será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente a administradora.

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 167 (período anterior R\$ 114) a título de taxa de administração.

Taxa de gestão – é de 1,18% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo.

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 2.819 (período anterior R\$ 1.919) a título de taxa de gestão.

Taxa de distribuição - quando da subscrição e integralização de cotas do Fundo, poderá ser devida pelos cotistas e investidores uma taxa de distribuição primária, por cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas. Os recursos captados a título de taxa de distribuição primária serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da taxa de distribuição primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

No exercício atual e período anterior, não houve provisão de taxa de distribuição.

Taxa de desempenho – é de 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o IPCA/IBGE acrescido de 6% ao ano (“Benchmark” e “Taxa de Performance”, respectivamente).

No exercício atual e período anterior, não houve provisão de taxa de desempenho.

Taxa de custódia – a taxa máxima anual de custódia paga pelo Fundo será de 0,15% sobre o patrimônio do Fundo, com o mínimo mensal de até R\$ 15, corrigido pelo indexador IPC-FIPE.

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$161 (período anterior R\$ 117) a título de taxa de custódia.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 53.654.501/0001-58)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

9. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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.

A distribuição de rendimentos será realizada, preferencialmente, semestralmente, sempre no 8º (oitavo) Dia Útil do mês subsequente ao da declaração de rendimentos pelo Fundo, observada a possibilidade de o Fundo realizar distribuições de rendimentos em periodicidade inferior à semestral, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da B3.

Seguem abaixo, demonstrativos dos resultados apurados e distribuídos no exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 08 de outubro 2024 a 30 de junho de 2025 de acordo com o MEMO/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015:

	2026	2025
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	3.995	6.881
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(7.210)	(4.077)
(=) Prejuízo/Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(3.215)	2.804
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente em períodos diferentes da realização no caixa	2.260	(2.570)
(=) Prejuízo/Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	(955)	234

Distribuição de Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Base cálculo – Fluxo de caixa do exercício/período	-	234
Resultado mínimo a distribuir no exercício/período- 95%	-	222
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício/período ^(A)	-	225
Pagamento no período		
Total pago no período	193	32
Total pago referente ao exercício/período ^(B)	-	32

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 53.654.501/0001-58)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Total pago no período referente ao exercício/período anterior	193	-
Saldo de rendimentos do exercício/período a distribuir ⁽¹⁾ (A-B)	-	193

10. Patrimônio Líquido

10.1. Classe Única

a) Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas foi em classe única dividida em duas séries as quais foram objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476 em regime de melhores esforços de colocação.

Em 26 de fevereiro de 2024, foi publicado o anúncio de início da distribuição pública e primária de cotas da 1ª emissão, sendo ofertadas até 300.000.000,00 (trezentos milhões) de cotas, em classe única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real), perfazendo o valor total de até R\$ 300.000 (trezentos milhões reais).

Em 23 de agosto de 2024, foi publicado o anúncio de encerramento da distribuição pública e primária de cotas da 1ª emissão, sendo subscritas 280.992.156 (duzentas e oitenta milhões, novecentas e noventa e duas mil e cento e cinquenta e seis) cotas, em classe única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real), perfazendo o valor total, no montante de R\$ 280.992 (duzentos e oitenta milhões e novecentos e noventa e dois mil e cento e cinquenta e seis reais).

Em 24 de setembro de 2024, na 1ª Chamada de Capital, houve a integralização de 229.000.000 (duzentos e vinte e nove milhões) Cotas da 1ª Emissão, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), tendo como base o Valor da Cota da 1ª Emissão(conforme definido nos Boletins de Subscrição), calculado nos termos dos compromissos de investimento, equivalente a R\$ 1,00 (um real) por Cota da 1ª Emissão para a 1ª Chamada de Capital, totalizando o montante de R\$ 229.000 (duzentos e vinte e nove milhões de reais), com liquidação em 08/10/2024 ("Data de Liquidação").

Em 22 de setembro de 2025 - Na 2ª Chamada de Capital, houve a integralização de 5.000.000 (cinco milhões) Cotas da 1ª Emissão, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), tendo como base o Valor da Cota da 1ª Emissão (conforme definido nos Boletins de Subscrição), calculado nos termos dos compromissos de investimento, equivalente a R\$ 1,00 (um real) por Cota da 1ª

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 53.654.501/0001-58)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Emissão para a 2ª Chamada de Capital, totalizando o montante de R\$ 5.000 (cinco milhões de reais), com liquidação em 22/09/2025 (“Data de Liquidação”).

Em 23 de novembro de 2025 - Na 3ª Chamada de Capital, houve a integralização de 5.599.927 (cinco milhões, quinhentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e sete) Cotas da 1ª Emissão, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), tendo como base o Valor da Cota da 1ª Emissão (conforme definido nos Boletins de Subscrição), calculado nos termos dos compromissos de investimento, equivalente a R\$ 1,00 (um real) por Cota da 1ª Emissão para a 3ª Chamada de Capital, totalizando o montante de R\$ 5.600 (cinco milhões, quinhentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e sete reais), com liquidação em 06/11/2025 (“Data de Liquidação”).

Em 26 de janeiro 2026 - Na 4ª Chamada de Capital, houve a integralização de 5.499.948 (cinco milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e oito) Cotas da 1ª Emissão, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, operacionalizado e administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), tendo como base o Valor da Cota da 1ª Emissão (conforme definido nos Boletins de Subscrição), calculado nos termos dos compromissos de investimento, equivalente a R\$ 1,00 (um real) por Cota da 1ª Emissão para a 4ª Chamada de Capital, totalizando o montante de R\$ 5.500 (cinco milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e oito reais), com liquidação em 09/02/2026 (“Data de Liquidação”).

Data da Chamada	Quantidade de cotas	Valor (R\$)	Liquidação
1ª Chamada de Capital	229.000.000	229.000.000,00	08/10/2024
2ª Chamada de Capital	5.000.000	5.000.000,00	22/09/2025
3ª Chamada de Capital	5.599.927	5.599.927,00	06/11/2025
4ª Chamada de Capital	5.499.948	5.499.948,00	09/02/2026

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 53.654.501/0001-58)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>Quantidade de Cotas Integralizadas</u>
Saldo em 08 de outubro de 2024 (data de início das atividades)	-
Integralização de Cotas - 1ª Emissão	228.999,919
Saldo em 30 de junho de 2025	228.999.919
Integralização	16.099.823
Saldo em 30 de junho de 2026	245.099.742

Em 30 de junho de 2026 estão compostas por 245.099.742 (2025: 228.999.919) cotas, com valor patrimonial R\$ 0,9974049 (2025: R\$ 1,0112625) cada, totalizando R\$ 244.464 (2025: R\$ 231.579).

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

11.1 – Classe Única

Emissão - a cada nova emissão de cotas do Fundo, as cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável. No âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo, conforme aprovado pelo Instrumento Particular de Constituição do Fundo em 24 de janeiro de 2024, serão emitidas até 300.000 (trezentos milhões) de Cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando o montante de até R\$ 300.000 (trezentos milhões de reais) (“Patrimônio Inicial”), na data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo (“Data de Emissão”), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 140.000 (cento e quarenta milhões) de Cotas, totalizando o montante de R\$ 140.000 (cento e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo Inicial”). Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista na regulamentação aplicável, de até 75.000 (setenta e cinco milhões) de Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 75.000 (setenta e cinco milhões de reais) na data de emissão, equivalentes em conjunto a até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000 (dois bilhões de reais), não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão do Fundo (“Capital Autorizado”).

Resgate - não é permitido o resgate de cotas.

Amortização - não é permitido amortização de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

12. Rentabilidade

12.1. Classe Única

Em 30 junho de 2026 o valor patrimonial da cota é de R\$ 0,9974049 (2025: R\$ 1,011263) cada.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período foi de R\$ -0,01 (2025: R\$ 0,01), equivalente a um percentual de R\$ -1,35% (2025: 1,22%) sobre o patrimônio líquido médio.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período foi de R\$ 0,00 (2025: R\$ 0,00) por cota, equivalente a um percentual de 0% (2025: 0,10%) respectivamente sobre o patrimônio líquido médio.

13. Encargos debitados ao Fundo

13.1. Classe Única

	2026		2025	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Remuneração da administração	(2.986)	(1,24) %	(2.033)	(0,89) %
Despesa com consultoria	(292)	(0,12) %	(740)	(0,32) %
Auditoria	(36)	(0,02) %	(33)	(0,01) %
Custódia	(161)	(0,07) %	(117)	(0,05) %
Taxa de fiscalização CVM	(31)	(0,01) %	(15)	(0,01) %
Outras despesas	(73)	(0,03) %	(965)	(0,42) %
Total de encargos	(3.579)	(1,49) %	(3.903)	(1,70) %

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício/período, no valor de R\$ 238.955 (2025: R\$ 228.991).

14. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo nº 35 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

17. Partes relacionadas

Em 30/06/2026 o Fundo possuía um saldo de conta corrente no montante de R\$ 22 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada à Administradora ou à Gestora da carteira, observado que a referida corretora não atua como contraparte do Fundo, apenas sendo utilizada para intermediar tais operações.

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.654.501/0001-58)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à Gestora encontram-se, quando aplicável, em destaque na Demonstração da Composição e Diversificação das Aplicações.

Os serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas, cuja despesa reconhecida no resultado do período foi de R\$ 3.147 (nota 9), foram prestados por empresas relacionadas à Administradora ou à Gestora do Fundo.

No exercício atual, o Fundo não realizou transações de títulos, valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos com partes relacionadas.

18. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 162 de 13 julho de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários, não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente promover os interesses destes.

19. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
Diretora Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 7BB6F4F0-46A7-89AE-8381-F4F01B3DED05

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: H1486_FII.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 45

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Tatiane Venudo

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

tatiane.venudo@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

23 de setembro de 2026 | 18:46

Portador: Tatiane Venudo

tatiane.venudo@pwc.com

Local: DocuSign

Status: Original

23 de setembro de 2026 | 19:46

Portador: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Local: DocuSign

@pwc.com

Eventos do signatário

Caio Arantes

ID: 148.509.118-70

Cargo do Signatário: Engagement Leader

caio.arantes@pwc.com

Sócio

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 14850911870

Cargo do Signatário: Engagement Leader

Assunto: CN=CAIO FERNANDES

ARANTES:14850911870

Assinatura

DocuSigned by:

50509FA381C44B3...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 20.226.46.50

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

[http://publicacao.certificadodigital.com.br/r
epositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf](http://publicacao.certificadodigital.com.br/r
epositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf)

Registro de hora e data

Enviado: 23 de setembro de 2026 | 18:49

Visualizado: 23 de setembro de 2026 | 19:42

Assinado: 23 de setembro de 2026 | 19:46

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Tatiane Venudo tatiane.venudo@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 23 de setembro de 2026 19:46 Visualizado: 23 de setembro de 2026 19:46 Assinado: 23 de setembro de 2026 19:46
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	23 de setembro de 2026 18:49
Entrega certificada	Segurança verificada	23 de setembro de 2026 19:42
Assinatura concluída	Segurança verificada	23 de setembro de 2026 19:46
Concluído	Segurança verificada	23 de setembro de 2026 19:46

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------