

São Paulo, 20 de setembro de 2024.

Aos

Senhores cotistas do Kinea Aquisições Residenciais - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

Ref.: Proposta do Administrador para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Kinea Aquisições Residenciais - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

Prezados Senhores,

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 53.654.501/0001-58 ("Fundo"), informa aos cotistas do Fundo que, conforme detalhado na convocação disponibilizada na presente data, foi convocada, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e conforme previsto nos documentos da distribuição pública primária de cotas da 1ª (primeira) de emissão do Fundo, Assembleia Geral Extraordinária ("Assembleia"), cuja a manifestação dos votos e envio das procurações deverão ser realizados, impreterivelmente, até as 17h do dia 07 de outubro de 2024, observado que a apuração ocorrerá no próprio dia, a fim de deliberar, tendo em vista situação de conflito de interesses relacionada à possibilidade de aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados (conforme abaixo definidos) e da venda, total ou parcialmente, dos Imóveis Congonhas e Paraíso (conforme abaixo definidos), nos termos dos artigos 31, §2º da Resolução CVM 175 e do item 12.3, inciso "I" do Anexo I ao Regulamento, sobre a seguinte matéria abaixo:

(1) tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, a possibilidade de aquisição, total ou parcial, pelo Fundo, de futuras unidades autônomas, a serem localizadas no Bloco A, assim como das futuras unidades autônomas, no Bloco B, todas pertencentes à Torre 3 – Setor B do empreendimento imobiliário em desenvolvimento no imóvel objeto da matrícula nº 251.504 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, conforme incorporação imobiliária registrada sob R.01/M.251.504 ("Ativo Conflitado 1" ou "Imóvel Sabiá") tendo como contraparte um veículo de investimento gerido pela **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor") e/ou administrado pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador") ou por partes que sejam pessoas ligadas, nos termos do art. 31, §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;

(2) a possibilidade de aquisição, total ou parcial, pelo Fundo, de futuras unidades autônomas, localizadas na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, objetos das matrículas nºs 133.305, 25.813,

81.660, 9.944, 44.461, 29.063, 89.675, 135.356, 139.857, 58.920 e 12.030, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – nos quais será desenvolvido um empreendimento imobiliário de uso misto, por meio da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591”) e legislação correlata (“Ativo Conflitado 2” ou “Imóvel Paraíso” e, quando em conjunto com o Ativo Conflitado 1, simplesmente “Ativos Conflitados”), tendo como contraparte sociedade que tem entre seus administradores pessoas ligadas ao Gestor, nos termos do art. 31, §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175; e

(3) a posterior venda dos seguintes ativos, total ou parcialmente: (a) Ativos Conflitados, em caso de aprovação da deliberação dos itens “(1)” e “(2)” retromencionados; (b) imóveis objeto das matrículas de nº 284.555, 284.556, 284.557, 284.558, 284.559, 284.560, 284.561, 284.562, 284.563, 284.564, 284.567, 284.568, 284.569, 284.570, 284.571, 284.572, 284.573, 284.574, 284.575, 284.576, 284.577, 284.578, 284.579, 284.583, 284.584, 284.585, 284.586, 284.587, 284.588, 284.589, 284.590, 284.591, 284.592, 284.593, 284.594, 284.610, 284.611, 284.612, 284.613, 284.614, 284.624, 284.625, 284.634, 284.665, 284.667, 284.670, 284.671, 284.672, 284.674, 284.565, 284.566, 284.580, 284.581, 284.582, 284.605, 284.606, 284.608, 284.609, 284.615, 284.655, 284.656, 284.657, 284.659, 284.660, 284.661, 284.662, 284.663, 284.664, 284.595, 284.596, 284.597, 284.598, 284.599, 284.600, 284.601, 284.602, 284.603, 284.604, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e matrículas de nº 103.630, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóveis Congonhas e Pinheiros” e, quando em conjunto com os Ativos Conflitados, simplesmente “Ativos Objeto da Destinação de Recursos”) e, conseqüentemente, sua aquisição pelo Fundo, para um veículo de investimento gerido pelo Gestor e/ou administrado pelo Administrador (“Veículo de Investimento”), nos termos do art. 31 §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, sendo certo que, tal alienação somente se concretizará mediante a avaliação, pelo Gestor do Fundo, do cenário econômico-financeiro do mercado imobiliário brasileiro no momento da venda, desde que o preço de venda dos Ativos Objeto da Destinação de Recursos seja determinado pela melhor proposta de aquisição recebida pelo Veículo de Investimento, cujos padrões para definição do preço de venda reflita o atual padrão de mercado e, em caso de ausência de propostas, por meio da elaboração de 2 (dois) Laudos de Avaliação, previamente à alienação, por empresa avaliadora de primeira linha (“Laudo de Avaliação” e “Avaliadores Autorizados”), considerando-se, neste caso, a média aritmética destes para definição do valor final de alienação, sendo certo que, caso a diferença do valor da média aritmética e do valor do maior Laudo de Avaliação seja superior a 10% (dez por cento), obriga-se o Gestor do Fundo a emitir um novo Laudo de Avaliação, pelos Avaliadores Autorizados, considerando-se a média dos 3 (três) Laudos de Avaliação para tal definição (“Venda dos Ativos Objeto da Destinação de Recursos”), tendo em vista que, os itens “(1)”, “(2)” e “(3)” acima são uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM nº 175, a aquisição ou venda dos Ativos Objeto da Destinação de Recursos, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas do Fundo de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM nº 175, observado que, tais deliberações terão vigência de até 8 (oito) anos após sua aprovação na Assembleia Geral de Conflito de Interesses.

As deliberações constantes dos itens “1”, “2” e “3” tem por finalidade possibilitar a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados e a posterior venda dos Ativos Objeto da Destinação de Recursos, tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, nos termos do art. 31, §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, em consonância com a Seção “3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações” descrita no “Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão do Kinea Aquisições Residenciais - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”.

Caso a aquisição dos Ativos Conflitados e a posterior venda dos Ativos Objeto da Destinação de Recursos seja aprovada na Assembleia, o Fundo poderá adquirir, com até a totalidade dos recursos obtidos por meio da oferta, até a totalidade de quotas dos Ativos Conflitados. Caso a aquisição dos Ativos Conflitados e a posterior venda dos Ativos Objeto da Destinação de Recursos não seja aprovada na Assembleia, o Fundo poderá não encontrar outros ativos disponíveis no mercado que possua características semelhantes aos Ativos Objeto da Destinação de Recursos ou, ainda, com condições tais quais as obtidas na negociação desta, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

A aprovação das matérias constantes na Ordem do Dia dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 175 e do Regulamento do Fundo.

O Administrador se abstém de uma recomendação formal, por estar em situação de conflito de interesse, conforme descrito.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.