



# Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 61.305.996/0001-38)  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

**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 Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de  
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 06 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

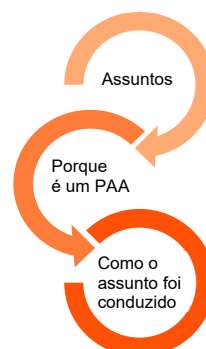
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 06 de novembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, 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 período 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 Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

| <b>Porque é um PAA</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensuração do valor de custo das ações de companhia fechada (Notas 3.3.2 e 5.2)</b>                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                 |
| O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em ações de companhia fechada.                                                                                                                         | Nossos procedimentos consideraram, entre outros:                                                                                                                                                |
| Por se tratar de companhia que detém imóveis com destinação para venda, a administração mensurou assim seu valor com base no custo de aquisição ajustados ao valor de realização, quando aplicável.                       | Verificamos a documentação decorrente da aquisição das ações de companhia fechada e revisamos as análises realizadas pela Administração para manter o investimento mensurado ao valor de custo. |
| A mensuração pelo custo do investimento em ações de companhia fechada, foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota. | Consideramos que a mensuração do investimento em ações de companhia fechada está consistente com as informações analisadas em nossa auditoria.                                                  |

### **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 imobiliários 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 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

Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de  
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 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.



Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de  
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 período 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.

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2026

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

Fábio de Oliveira Araújo  
Contador CRC 1SP241313/O-3

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

**CNPJ (61.305.996/0001-38)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Balanco patrimonial em 30 de junho de 2026**

Em milhares de Reais

| <b>Ativo</b>                                             | <b>Nota</b> | <b>30/06/2026</b> | <b>% do PL</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                                        |             |                   |                |
| Aplicações financeiras                                   |             |                   |                |
| De natureza não imobiliária                              |             |                   |                |
| Operações compromissadas                                 | <b>5.1</b>  | 2.098             | 7,13%          |
| Despesas antecipadas                                     |             | 12                | 0,04%          |
|                                                          |             | <b>2.110</b>      | <b>7,17%</b>   |
| <b>Não circulante</b>                                    |             |                   |                |
| Aplicações financeiras                                   |             |                   |                |
| De natureza imobiliária                                  |             |                   |                |
| Ações de companhias fechadas                             | <b>5.2</b>  | 31.800            | 108,09%        |
|                                                          |             | <b>31.800</b>     | <b>108,09%</b> |
| <b>Total do ativo</b>                                    |             | <b>33.910</b>     | <b>115,26%</b> |
| <b>Passivo</b>                                           |             | <b>30/06/2026</b> | <b>% do PL</b> |
| <b>Circulante</b>                                        |             |                   |                |
| Provisões e contas a pagar                               |             | 104               | 0,35%          |
| Obrigações por aquisição de ações de companhias fechadas | <b>5.2</b>  | 4.386             | 14,91%         |
|                                                          |             | <b>4.490</b>      | <b>15,26%</b>  |
| <b>Total do passivo</b>                                  |             | <b>4.490</b>      | <b>15,26%</b>  |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                |             |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas                    | <b>8.1</b>  | 29.540            | 100,41%        |
| (-) Gastos com colocação de cotas                        | <b>8.4</b>  | (7)               | -0,02%         |
| Prejuízos acumulados                                     |             | (113)             | -0,38%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                       |             | <b>29.420</b>     | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>             |             | <b>33.910</b>     | <b>115,26%</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (61.305.996/0001-38)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 6 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

|                                                        | Nota   | 06/11/2025 a<br>30/06/2026 |
|--------------------------------------------------------|--------|----------------------------|
| <b>Outros ativos financeiros</b>                       |        |                            |
| Resultado com operações compromissadas                 | 5.1    | 188                        |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa |        | (42)                       |
|                                                        |        | <b>146</b>                 |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                |        |                            |
| Outras receitas operacionais                           | 8.2    | 288                        |
| Taxa de administração e gestão                         | 6 e 10 | (481)                      |
| Outras despesas operacionais                           | 10     | (44)                       |
|                                                        |        | <b>(237)</b>               |
| <b>Prejuízo líquido do período</b>                     |        | <b>(91)</b>                |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>              |        | <b>2.935.609</b>           |
| <b>Prejuízo por cota integralizada - R\$</b>           |        | <b>- 0,03</b>              |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>   |        | <b>10,02</b>               |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ (61.305.996/0001-38)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 6 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de Reais

|                                                                                     | Nota | Cotas de investimentos integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Prejuízos acumulados | Total  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------|--------|
| Cotas de investimentos integralizadas em 6 de novembro de 2025 e 20 de maio de 2026 | 8.1  | 29.540                                | -                             | -                    | 29.540 |
| Gastos com colocação de cotas                                                       | 8.4  | -                                     | (7)                           | -                    | (7)    |
| Prejuízo líquido do período                                                         |      | -                                     | -                             | (91)                 | (91)   |
| Rendimentos declarados                                                              | 7    | -                                     | -                             | (22)                 | (22)   |
| Em 30 de junho de 2026                                                              |      | 29.540                                | (7)                           | (113)                | 29.420 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ (61.305.996/0001-38)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 6 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2026

Em milhares de reais

|                                                          | Nota | 06/11/2025 a<br>30/06/2026 |
|----------------------------------------------------------|------|----------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>        |      |                            |
| Rendimento de operações compromissadas                   | 5.1  | 188                        |
| Pagamento de taxa de administração                       |      | (415)                      |
| Outros pagamentos operacionais                           |      | (60)                       |
| Outros recebimentos operacionais                         | 8.2  | 288                        |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>         |      | <b>1</b>                   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>     |      |                            |
| Aquisição de ações de companhias fechadas                | 5.2  | (27.414)                   |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>      |      | <b>(27.414)</b>            |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>    |      |                            |
| Cotas de investimentos integralizadas                    | 8.1  | 29.540                     |
| Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas | 8.4  | (7)                        |
| Rendimentos distribuídos                                 | 7    | (22)                       |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>     |      | <b>29.511</b>              |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> |      | <b>2.098</b>               |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b> |      | <b>-</b>                   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>    | 5.1  | <b>2.098</b>               |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ (61.305.996/0001-38)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), possui uma classe única de cotas denominada Classe Única do Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, correspondente ao maior entre (i) 6 (seis) anos contados da divulgação do anúncio de encerramento da oferta pública das cotas da 1ª emissão, ocorrida em 6 de agosto de 2025, prorrogável por até 2 (dois) anos a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, e (ii) o período em que vigorarem direitos e obrigações decorrentes do desinvestimento dos ativos. A Classe iniciou suas atividades em 6 de novembro de 2025, é gerida pela Kinea Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestora") e destinada a investidores qualificados.

A classe tem por objetivo o investimento oportunístico em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos Alvo" e "Política de Investimento"): (i) participações societárias, direta ou indiretamente, em sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas ("Sociedades Investidas"), cujas ações, quotas ou direitos, conforme aplicável, serão adquiridas pela classe, direta ou indiretamente, e que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários, abaixo definidos ("Participações Societárias"); e (ii) direitos reais sobre imóveis ("Imóveis") a serem utilizados para o desenvolvimento e exploração de Empreendimentos Imobiliários. Entende-se por "Empreendimentos Imobiliários" os empreendimentos imobiliários majoritariamente de uso residencial.

O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

As cotas da Classe foram admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código KGUJ11 (ISIN BRKGUJCTF003). Nos termos do anúncio de encerramento da oferta pública da 1ª emissão, divulgado em 6 de agosto de 2025, e do Capítulo 1 do Anexo I do Regulamento, as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas após o decurso de 56 (cinquenta e seis) meses contados daquela divulgação e/ou até encerradas todas as chamadas de capital, a critério da Gestora, e mediante autorização da B3. Em razão desse período de bloqueio, no período de 6 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026 não houve negociação das cotas da Classe.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

Estas demonstrações financeiras, relativas ao período de 6 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026, foram aprovadas pela Administradora em 23 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração 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 valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na sua classificação como correntes e não correntes. Um ativo é corrente quando se espera realizá-lo ou pretende-se vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal, ou quando se espera realizá-lo até doze meses após a data-base; os demais ativos são classificados como não correntes. Um passivo é corrente quando se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal ou até doze meses após a data-base; os demais passivos são classificados como não correntes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

• Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

• Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente aplicado, acrescido dos rendimentos auferidos até a data-base, calculados "pro rata die" com base na taxa de remuneração pactuada, o que corresponde ao seu valor justo, tendo em vista o prazo de revenda de um dia útil. Os rendimentos são reconhecidos no resultado do período pelo regime de competência.

3.3.2 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final do período.

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos associados à Classe

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.,

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de seu patrimônio, o que pode acarretar em perdas patrimoniais e afetar a rentabilidade das cotas.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitas, que poderão acarretar perdas do capital investido. Não obstante, nos termos do Capítulo 2 do Anexo I do Regulamento e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade do cotista é limitada ao valor por ele subscrito. Os investimentos na Classe não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário 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 pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de negociações, seus investidores podem ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário.

As cotas da Classe estão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sujeitas ao período de bloqueio de 56 (cinquenta e seis) meses descrito na Nota 1. Enquanto perdurar esse bloqueio, o investidor que adquirir as cotas não poderá negociá-las no mercado secundário, o que restringe a liquidez do investimento.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas, especialmente diante das chamadas de capital necessárias ao desenvolvimento do empreendimento.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário e ao ciclo de desenvolvimento e incorporação, incluindo oscilações de custo de obra, velocidade de vendas, obtenção de licenças e aprovações, risco de liquidez e risco de crédito da sociedade investida.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e a previsibilidade dos fluxos financeiros.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos e a tributação dos cotistas.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos da Classe.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras da Classe estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Operações compromissadas

|            |
|------------|
| 30/06/2026 |
| 2.098      |
| 2.098      |

KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ (61.305.996/0001-38)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Em 30 de junho de 2026 a Classe mantinha uma operação compromissada com revenda em 1º de julho de 2026, contratada com o Banco BTG Pactual S.A., lastreada em Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTN-B). No período de 6 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe auferiu R\$ 188 de rendimento de operações compromissadas, apresentado na demonstração do resultado.

5.2 De caráter imobiliário

|                                       | 30/06/2026             |                            |                                |        |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------|
|                                       | Existência de controle | Quantidade de ações/quotas | Participação no capital social | Valor  |
| Ações de companhias fechadas          |                        |                            |                                |        |
| Coinvestidores Participações XI Ltda. | não                    | 31.800.530                 | 53%                            | 31.800 |
|                                       |                        |                            |                                | 31.800 |

A Coinvestidores Participações XI Ltda., sociedade de propósito específico inscrita no CNPJ sob o nº 54.708.851/0001-12, é a sociedade investida por meio da qual a Classe participa do empreendimento imobiliário. A Coinvestidores Participações XI Ltda. detém participação na M.A.R. Creta Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 36.199.689/0001-72, sociedade responsável pelo desenvolvimento do empreendimento. A participação da Classe na sociedade investida é detida em conjunto com outros veículos de investimento geridos pela Gestora (Nota 14).

O empreendimento, denominado comercialmente “Autór Jardins”, é um edifício residencial de alto padrão desenvolvido em parceria com a Benx Incorporadora, localizado na esquina das Ruas Guarará, Pamplona e Haiti, no bairro dos Jardins (Jardim Europa), na cidade de São Paulo/SP. O projeto prevê uma torre residencial com unidades de 188,64 m² e 263,64 m² de área privativa. Em 30 de junho de 2026 o terreno estava integralmente adquirido, 43% das unidades estavam vendidas, o estande de vendas havia sido desmobilizado e as obras ainda não haviam sido iniciadas.

A aquisição das quotas da sociedade investida foi aprovada pelos cotistas em assembleia geral extraordinária realizada por consulta formal iniciada em 12 de agosto de 2025 e encerrada em 13 de agosto de 2025, cujo termo de apuração é de 14 de agosto de 2025, por se tratar de operação com potencial conflito de interesses nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 (Nota 14). Os aportes foram realizados em 11 de novembro de 2025 e em 20 de maio de 2026.

O investimento está contabilizado ao valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisou o valor realizável líquido dessa companhia investida e não identificou ajustes necessários.

Movimentação do período

Saldo em 6 de novembro de 2025

Aquisição de ações de companhias fechadas integralizadas em moeda corrente

Ações de companhias fechadas subscritas e a integralizar

Saldo em 30 de junho de 2026

|        |
|--------|
| -      |
| 27.414 |
| 4.386  |
| 31.800 |

6. Encargos, taxa de administração, gestão, escrituração e performance

Taxa de administração, gestão e escrituração

|                         |
|-------------------------|
| 06/11/2025 a 30/06/2026 |
| 481                     |
| 481                     |

O Capítulo 10 do Anexo I do Regulamento estabelece as seguintes remunerações devidas pela classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12): Taxa Global de 2,03% (dois inteiros e três centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo (“Base de Cálculo da Taxa Global”); a Taxa Global corresponde ao somatório da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devidas, respectivamente, ao Administrador e ao Gestor. Independentemente da parcela da Taxa Global devida ao Administrador, o Administrador fará jus a remuneração mínima mensal de R\$ 13, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M. Independentemente da parcela da Taxa Global devida ao Gestor, o Gestor fará jus a remuneração mínima mensal de R\$ 50. Pelos serviços de Escrituração, o Escriturador fará jus a uma taxa de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo, observada a remuneração mínima de R\$ 3, a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M. A taxa máxima de custódia está incluída na Taxa Global, de modo que os valores devidos pela classe a título desta taxa máxima de custódia serão deduzidos daqueles devidos pela classe a título de Taxa Global à Administradora, e pagos diretamente ao Custodiante. À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 2,03% (dois inteiros e três centésimos por cento) ao ano.

Além da remuneração acima, o Gestor fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade da classe, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa Global, que exceder o IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano. A Taxa de Performance será calculada, provisionada por Dia Útil e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos cotistas, por meio da amortização de cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos cotistas, totalizarem montante superior ao volume subscrito e integralizado no âmbito de cada uma das chamadas de capital realizadas pela classe até então, atualizado pelo Benchmark. No período de 6 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026 não houve apropriação de taxa de performance.

Não serão cobradas taxas de ingresso da classe ou dos cotistas. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas mensalmente, sempre no 8º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, de forma total ou parcial, observado que, na data de distribuição relativa ao 6º mês de competência de cada semestre, tenha sido pago ao menos o montante mínimo de distribuição. Para a constituição ou recomposição da reserva de contingência pode ser retido até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

O resultado distribuível da Classe no período foi apurado como segue:

Rendimentos

Prejuízo líquido do período

Ajuste de distribuição - despesas operacionais

Prejuízo base caixa do período - art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93 (Ofício-Circular CVM/SIN 01/2014)

Rendimentos declarados no período

Rendimentos pagos no período

Rendimento pago por cota (valor expresso em reais)

A Classe apurou prejuízo base caixa de R\$ 279 no período. Os rendimentos declarados de R\$ 22 referem-se ao 1º semestre de operação da Classe, competência de dezembro de 2025, quando o resultado apurado pelo regime de caixa foi positivo; foram declarados com base na data-base de 30 de dezembro de 2025, à razão de R\$ 0,010316866 por cota sobre as 2.098.608 cotas então integralizadas, e pagos em 13 de janeiro de 2026.

|                         |
|-------------------------|
| 06/11/2025 a 30/06/2026 |
| (91)                    |
| (188)                   |
| (279)                   |
| 22                      |
| 22                      |
| 0,01                    |

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

| 30/06/2026 |            |
|------------|------------|
| R\$        | Quantidade |
| 29.540     | 2.935.609  |
| 29.540     | 2.935.609  |

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a primeira emissão de cotas da classe, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 50.000, ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem a necessidade de aprovação de assembleia especial de cotistas, nos termos deste Anexo I. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, podendo ceder tal direito a terceiros, observados ainda os procedimentos e prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.

A oferta pública primária de cotas da 1ª emissão da Classe foi registrada automaticamente na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/162, em 30 de junho de 2025, e encerrada em 4 de agosto de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado em 6 de agosto de 2025, com 4.505.900 cotas subscritas ao valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), no montante total de R\$ 45.059, junto a 121 subscritores. A integralização das cotas subscritas ocorre por chamadas de capital. No período de 6 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026 foram realizadas duas chamadas de capital: a 1ª chamada, de 2.098.608 cotas ao valor de R\$ 10,00 (dez reais) por cota, totalizando R\$ 20.986, liquidada em 6 de novembro de 2025; e a 2ª chamada, de 837.001 cotas ao valor de R\$ 10,22 (dez reais e vinte e dois centavos) por cota, totalizando R\$ 8.554, liquidada em 20 de maio de 2026. Em 30 de junho de 2026 havia 2.935.609 cotas integralizadas e 1.570.291 cotas subscritas e ainda não integralizadas. Não houve emissão de cotas além da 1ª emissão no período. Nos termos do ato que aprovou a 1ª emissão, os subscritores pagaram, além do valor das cotas, taxa de distribuição de R\$ 0,28 por cota subscrita, no montante total de R\$ 1.262, liquidada em 6 de novembro de 2025 fora do ambiente da B3. Desse montante, R\$ 973 foram aplicados no pagamento das comissões de distribuição e coordenação da oferta e o saldo remanescente de R\$ 288 foi reconhecido no resultado do período, na rubrica “Outras receitas operacionais”.

8.3 Amortização de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável. As Cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Especial de Cotistas.

No período de 6 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026 não houve amortização de cotas.

KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ (61.305.996/0001-38)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

| 30/06/2026 |
|------------|
| 7          |
| 7          |

No período de 6 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe incorreu em R\$ 7 de gastos com colocação de cotas, registrados como conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Capítulo 8 do Anexo I do Regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período de 6 de novembro de 2025 a 30 de junho de 2026 a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Prejuízo líquido do período  
Patrimônio líquido inicial

| 06/11/2025 a<br>30/06/2026 |
|----------------------------|
| (91)                       |
| -                          |

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas  
Gastos com colocação de cotas

|        |
|--------|
| 29.540 |
| (7)    |
| 29.533 |

Retorno sobre o patrimônio líquido da Classe (\*)

(\*) Apurado considerando-se o prejuízo do período sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas e deduzido dos gastos com colocação de cotas.

10. Encargos debitados à Classe

Taxa de administração, gestão e escrituração  
Outras despesas operacionais

| 06/11/2025 a 30/06/2026 |            |
|-------------------------|------------|
| Valores                 | Percentual |
| 481                     | 2,08%      |
| 44                      | 0,19%      |
| 525                     | 2,27%      |
|                         | 23,148     |

Patrimônio líquido médio do período

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração da Classe, cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

Os serviços de tesouraria e custódia das cotas da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., enquanto os serviços de escrituração das cotas são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 5.2, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011 para os instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer a divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas  
Ações de companhias fechadas

Total do ativo

| 30/06/2026 |         |         |        |
|------------|---------|---------|--------|
| Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total  |
| -          | 2.098   | -       | 2.098  |
| 31.800     | -       | -       | 31.800 |
| 31.800     | 2.098   | -       | 33.898 |

As movimentações das operações compromissadas e das ações de companhias fechadas estão demonstradas nas Notas 5.1 e 5.2.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento às disposições da regulamentação da CVM aplicáveis à divulgação de serviços prestados por auditores independentes, informamos que, no exercício findo em 30 de junho de 2026, a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. foi contratada exclusivamente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras da Classe, não tendo prestado quaisquer outros serviços à Classe.

16.2 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e o patrimônio da Classe, e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 Em 11 de maio de 2026, por ato da Administradora, com efeitos a partir do fechamento de 12 de maio de 2026, foi aprovada a atualização da forma de divulgação da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, que passou a ser realizada exclusivamente por meio da Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, com a inclusão do respectivo link de acesso no Anexo I, e aprovados o novo Anexo I e o Regulamento consolidados. Conforme o próprio ato, não houve qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas.

17. Eventos subsequentes

Entre 30 de junho de 2026 e a data de aprovação destas demonstrações financeiras não ocorreram eventos subsequentes que requeiram divulgação ou ajuste nas demonstrações financeiras da Classe.

Mayara Lopes  
Contadora  
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*