

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	
<i>Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.</i>	

ALERTAS		
Risco de	☒ perda do principal	O investimento nas cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	☐ responsabilidade ilimitada	N/A
	☒ falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	☒ produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta.

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas ("Cotas").	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais). Quando da subscrição e integralização das Cotas, será devido pelos investidores o pagamento da Taxa de Distribuição, equivalente a R\$ 0,28 (vinte e oito centavos) por Cota da 1ª Emissão subscrita ("Taxa de Distribuição").	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição ("Volume Inicial da Oferta"), podendo ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto), desde que observado o Volume Mínimo da Oferta; e (ii) aumentado, em virtude do exercício das Cotas Adicionais.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.4) Lote suplementar	N/A.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%, ou seja, até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - MERCADO DE BOLSA.	Seção “2. Principais Características da Oferta” do Prospecto
Código de negociação	KGUJ11	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	CLASSE ÚNICA DO KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, em série única.	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ nº 59.281.253/0001-23 (www.btgpactual.com)	Capa, Definições e Seção “14. Identificação das Pessoas Envolvidas” do Prospecto
Gestor	KINEA INVESTIMENTOS LTDA. CNPJ nº 08.604.187/0001-44 (www.kinea.com.br)	Capa, Definições e Seção “14. Identificação das Pessoas Envolvidas” do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos captados no âmbito da Oferta, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos e de Ativos de Liquidez, em especial a Sociedade Investida, e ao pagamento dos Encargos do Fundo.	Seção “3. Destinação dos Recursos” do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		MAIS INFORMAÇÕES
Informações sobre o gestor	O Gestor foi constituído em 18/10/2007 pelo Itaú Unibanco e pelos sócios executivos da Kinea, como empresa especializada na gestão de investimentos alternativos (Hedge Funds, Private Equity, Fundos de Investimento Imobiliário, FIAGRO), transformando-se em uma plataforma independente de gestão de recursos e especializada em investimentos específicos. O Itaú Unibanco é detentor de 80% das cotas do Gestor, sendo que as demais cotas da Kinea são detidas por sócios executivos da Kinea que atuam diretamente na gestão dos fundos. Até o final de setembro de 2024, a Kinea contava com mais de 200 (duzentos) colaboradores diretos, e fundos que totalizavam R\$ 132.4 bilhões de patrimônio líquido.	Seção “16. Informações Adicionais” do Prospecto
Informações sobre o administrador	A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG PSF”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra aproximadamente R\$ 807,130 bilhões (Ranking de Administração de Fundos de Investimento da ANBIMA, junho de 2024). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.	Seção “16. Informações Adicionais” do Prospecto

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	PROBABILIDADE	IMPACTO FINANCEIRO
1. Risco de Não Concretização da Oferta. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, não ocorrerá a concretização da Oferta e o Administrador irá devolver o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, podendo as ordens de subscrição de pessoas vinculadas vir a ser canceladas, conforme prevê o Prospecto.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco relativo à concentração e pulverização. É possível que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	PROBABILIDADE	IMPACTO FINANCEIRO
3. Risco de Desenvolvimento. O desenvolvimento imobiliário enfrenta rigorosa legislação para venda e entrega dos empreendimentos, bem como é impactado por custos elevados devido a eventos imprevistos ou aumento de preços, atrasos nas obras e manutenção. Atrasos nas aprovações ou construção e riscos inerentes a incorporação imobiliária, podem afetar negativamente os resultados do Fundo.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos. Caso o Cotista não honre com a Chamada de Capital há risco de a Classe não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. O Cotista Inadimplente poderá ser obrigado a ressarcir a Classe pelas perdas causadas.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Riscos de Mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	(i) As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas.	Seção 2. "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Determinado, de 06 (seis) anos, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) anos adicionais.	Seção "16. Informações Adicionais" do Prospecto
Restrições à livre negociação	Revenda restrita a investidores qualificados, tendo em vista a restrição de público-alvo do Fundo, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta e a obtenção de autorização da B3, observado período de Lock-up previsto no Prospecto e no Regulamento.	Seção "7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☒ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em geral.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	Seções "Definições" e "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas"
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Como participar da oferta?	O Investidor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Termo de Aceitação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de cotas que pretende subscrever, observando o Valor Mínimo de Investimento e o Valor Máximo de Investimento.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Como será feito o rateio?	Caso a demanda exceda o montante total das Cotas da 1ª Emissão, será realizado rateio proporcional das Cotas da 1ª Emissão.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s) comunicará a cada investidor da Oferta sobre o rateio realizado.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo. Eventual revogação deverá ser justificada e submetida à apreciação prévia da CVM.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção "16. Informações Adicionais" do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
rentabilidade ou remuneração esperada?		
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador: www.btgpactual.com Gestor: http://www.kinea.com.br Coordenador Líder: https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br B3: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/	Seção “14. Identificação das Pessoas Envolvidas” do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	O ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.	Capa e Seção “16. Informações Adicionais” do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderão convidar instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem da colocação das Cotas da 1ª Emissão, efetuando esforços de colocação junto aos Investidores, via Termo de Adesão.	Capa e Seção “11. Contrato de Distribuição” do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção “8. Outras Características da Oferta” do Prospecto
Qual o período de reservas?	Período de Coleta de Intenções de Investimento: 26/06/2025 a 18/07/2025.	Seção “5. Cronograma” do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	13 de junho de 2024.	Seção “6. Informações Sobre as Cotas Negociadas” do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Na data do Procedimento de Alocação, caso seja realizado o rateio proporcional.	Seção “8. Outras Características da Oferta” do Prospecto
Qual a data da liquidação da Oferta?	Não haverá liquidações no âmbito da Oferta, apenas subscrições durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento. As liquidações ocorrerão via Chamadas de Capital.	Seções “Definições”, “2. Principais Características da Oferta” e “5. Cronograma” do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva data de liquidação.	Seção “8. Outras Características da Oferta” do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, após Anúncio de Encerramento e autorização da B3, observado Lock-up para Negociação previsto no Prospecto.	Seções “2. Principais Características da Oferta” e “8. Outras Características da Oferta” do Prospecto



COORDENADOR LÍDER

