

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO
KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.305.996/0001-38

Código ISIN: BRKGUJCTF003

Código de Negociação: KGUJ11

Tipo ANBIMA: FII de Tijolo - Segmento de Atuação: Desenvolvimento - Gestão Ativa - Residencial

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/162, em 30 de junho de 2025

ADMINISTRADO POR



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”)

GERIDO POR



KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 (“Gestor”)

NO MONTANTE DE, INICIALMENTE, ATÉ

R\$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A Classe Única do KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 61.305.996/0001-38 (respectivamente, “Classe” e “Fundo”, e, em conjunto com o Administrador e com o Gestor, “Ofertantes”), administrado pelo Administrador e gerido pelo Gestor, e o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ 04.845.753/0001-59, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas (“Cotas da 1ª Emissão”) da Classe, em série única, nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais) (“Valor da Cota da 1ª Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definido no Prospecto), perfazendo o montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Volume Inicial da Oferta”), submetida ao rito de registro automático, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 13 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução da CVM nº 175”), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta, as Cotas

Adicionais (conforme definidas no Prospecto), bem como a Taxa de Distribuição, observado que a colocação das ordens pelos Investidores e as respectivas liquidações financeiras observarão o Cronograma Estimativo da Oferta indicado abaixo.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) e no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”).

II. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO E À LÂMINA DA OFERTA

O Anúncio de Início, o Prospecto e a Lâmina estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- **Administrador**
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
Website: www.btgpactual.com
Para acessar os documentos da Oferta, neste Website, clicar em “Fundos de Investimentos”, nesta página clicar em “Confira o catálogo completo”, e pesquisar por “KINEA DESENVOLVIMENTO GUARARÁ JARDINS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Detalhes”. Em seguida localizar o documento desejado em “Arquivos”.
- **Gestor**
KINEA INVESTIMENTOS LTDA.
Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, São Paulo - SP
Website: <http://www.kinea.com.br>
Para acessar os documentos da Oferta, neste *website*, em “Materiais” acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários”, depois em “Tijolo”, e clicar em “KGUJ11”, e, então, localizar o respectivo documento.
- **Coordenador Líder**
ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), São Paulo - SP
Website: <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas>
Para acessar os documentos da Oferta, neste *website* clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar “2025” e, depois “Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o respectivo documento.
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP
Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>
Para acessar os documentos da Oferta, neste *website* acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2025 - Entrar”, acessar “Quotas de Outros Fundos”, clicar em “Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o respectivo documento.

- B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar os documentos da Oferta, neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “Kinea Desenvolvimento Guarará Jardins Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o respectivo documento.

III. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

IV. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA AUTOMATICAMENTE PERANTE A CVM EM 30 DE JUNHO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/162.

V. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado do Prospecto Preliminar e da Lâmina	18/06/2025
2	Início das Apresentações a potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	18/06/2025
3	Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	25/06/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/06/2025
5	Concessão do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	30/06/2025
6	Data Máxima Para Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	18/07/2025
7	Data Máxima Para Realização do Procedimento de Alocação ⁽³⁾	21/07/2025
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/12/2025

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽³⁾ Conforme estipulado no item “Alocação e Liquidação” do Prospecto, a data deste evento poderá ser antecipada e informada ao mercado por meio da divulgação do comunicado ao mercado, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência, desde que, antes do prazo estimado para encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

VI. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

A data deste Anúncio de Início é 30 de junho de 2025



COORDENADOR LÍDER

