

São Paulo, 27 de julho de 2021.

Aos

Senhores Cotistas do Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Ref.: Proposta do administrador acerca da matéria a ser submetida à Assembleia Geral Extraordinária do Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário – FII convocada para o dia 11 de Agosto de 2021.

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 II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.423.780/0001-97 ("Fundo"), informa aos cotistas do Fundo que, conforme detalhado na convocação disponibilizada na presente data, foi convocada, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), Assembleia Geral Extraordinária, cuja apuração dos votos e das procurações encaminhados, impreterivelmente até às **17 horas do dia 11 de agosto de 2021**, ocorrerá no próprio dia ("Assembleia"), a fim de deliberar sobre a matéria abaixo:

a) Aprovação da prorrogação, em 2 (dois) anos, do prazo de duração do Fundo ("Prazo de Duração"), que, nos termos da última aprovação havida pelos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, encerra-se em 14 de agosto de 2021, de modo que o Prazo de Duração do Fundo passe a se encerrar em **14 de agosto de 2023**;

Caso seja aprovada a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo: (i) o Administrador estará autorizado a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante da presente ordem do dia; e (ii) durante tal prorrogação, a parcela da Taxa de Administração a que a Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") faz jus será reduzida em 60% (sessenta por cento) durante este novo período de postergação do Prazo de Duração do Fundo, com valor mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês.

Proposta do Administrador

A presente proposta do administrador ("Proposta") de prorrogação do Prazo de Duração do Fundo tem como objetivo possibilitar um processo de desinvestimento organizado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, de modo que o Fundo não realize a alienação de tais ativos de forma acelerada e que, consequentemente, possa impactar negativamente o potencial retorno decorrente de tais investimentos.

Juntamos, na forma do **Anexo I** à presente Proposta, uma apresentação elaborada pelo Gestor para subsidiar aos Cotistas as informações necessárias para o exercício informado do direito de voto, com as justificativas e o racional pelo qual o Gestor entende adequada esta nova prorrogação do Prazo de Duração do Fundo.

Esta prorrogação tende a propiciar ao Fundo o desinvestimento organizado de seu portfólio, beneficiando-se de um momento de arrefecimento da crise econômica que afetou o setor ao longo dos últimos anos e com perspectivas de retomada do crescimento econômico. Somando-se à proposta de redução da Taxa de Administração cobrada do Fundo, em caso de prorrogação do Prazo de Duração, entende o Administrador que tais situações são benéficas aos cotistas do Fundo no horizonte de curto e médio prazos.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I



Kinea II Real Estate Equity FII

Kinea

uma empresa 

Sumário

Kinea
uma empresa 

Sumário

Cenário Atual:

- ✓ 8 projetos desinvestidos, 95% de unidades vendidas e 100% de obras concluídas;
- ✓ Devolução realizada de R\$184 milhões, que representa 87% do capital comprometido;
- ✓ Venda de 384 unidades desde a última prorrogação
- ✓ Expectativa de devolução de 100% do capital investido até Dez/2021

Histórico:

- ✓ Menor velocidade de vendas, redução no preço de venda e aumento da quantidade de distratos;
- ✓ Apesar da performance positiva na venda de unidades na cidade de São Paulo, a “COVID-19” causou impacto relevante no segmento de unidades prontas, principalmente na região metropolitana de SP, onde está concentrado o estoque do Fundo;
- ✓ Atraso nos processos de venda dos terrenos não incorporados dos projetos Terrara e Cidade Viva (47% das distribuições previstas na última postergação)

Recomendação do Gestor:

- ✓ Postergação do prazo do Fundo por 2 anos;
- ✓ Redução de 60% da taxa de gestão mínima do Fundo, em complemento a redução de 50% da taxa de gestão realizada em 09/08/2019, totalizando **94% de redução da taxa** inicial do Fundo

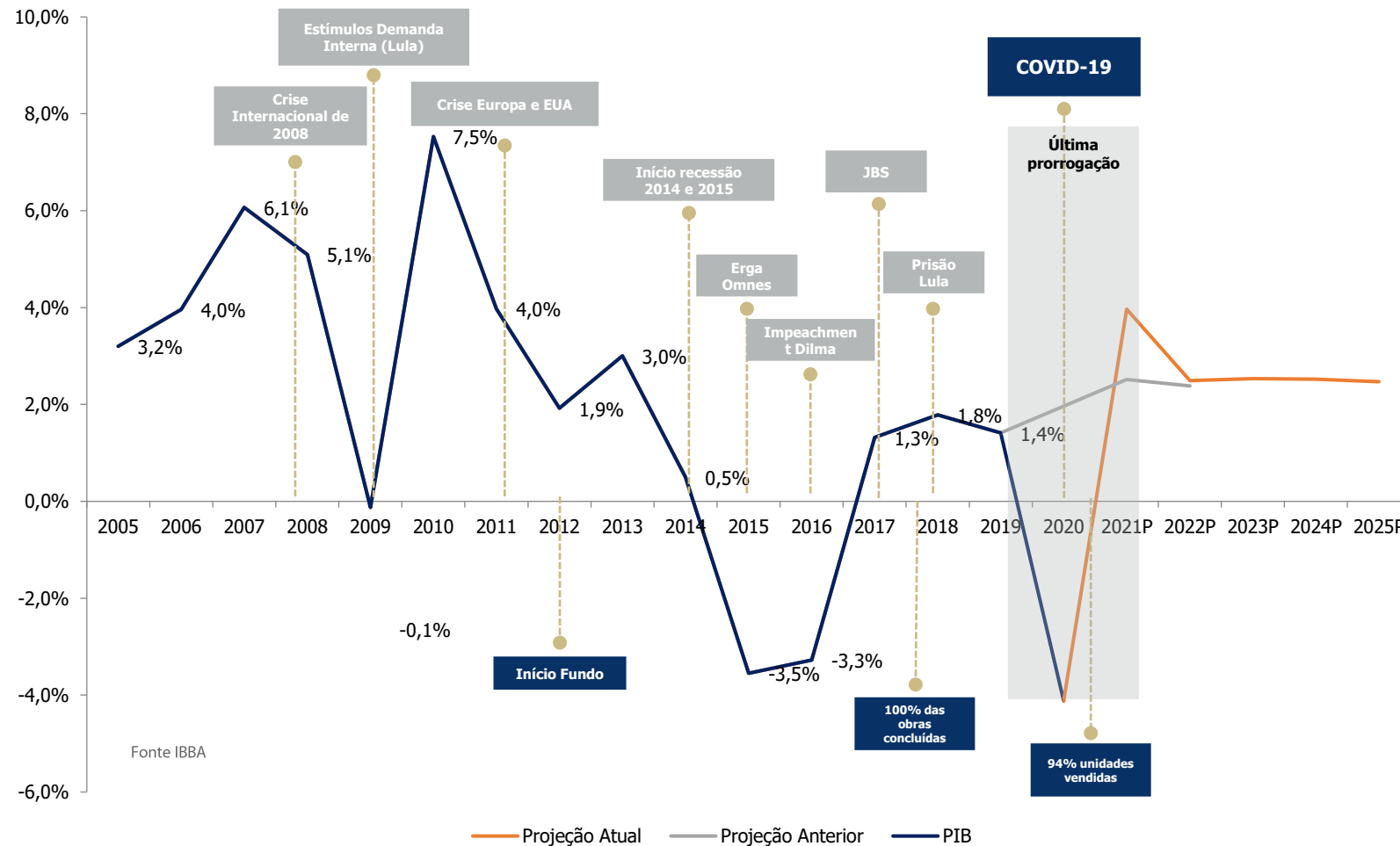
Cenário Macroeconômico e Mercado Imobiliário

Kinea

uma empresa 

Cenário Macroeconômico

As expectativas de recuperação econômica previstas na última postergação do fundo acabaram não se materializando, principalmente pelos efeitos da pandemia do Covid-19



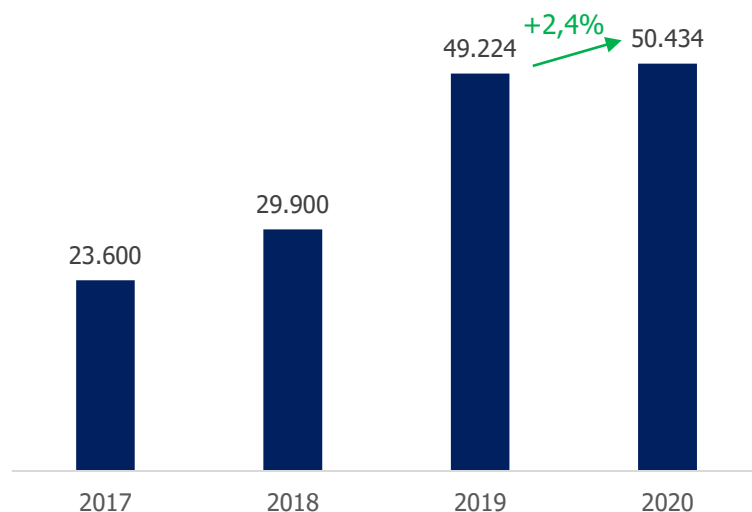
Efeitos da Covid-19 no Mercado Imobiliário

- ✓ Restrição de circulação de pessoas
- ✓ Dificuldade ou falta de acesso aos condomínios prontos
- ✓ Redução na avaliação dos valores de apartamentos prontos pelos bancos, tornando o crédito mais restrito
- ✓ Necessidade de adoção de políticas e incentivos comerciais mais agressivos
- ✓ Redução da liquidez dos apartamentos
- ✓ Redução ou limitação na correção do preço dos apartamentos prontos
- ✓ Maior tempo para andamento dos processos necessários para superação da diligência das condições em transações imobiliárias (venda de terreno), junto aos órgãos públicos
- ✓ Redução no efetivo do time comercial

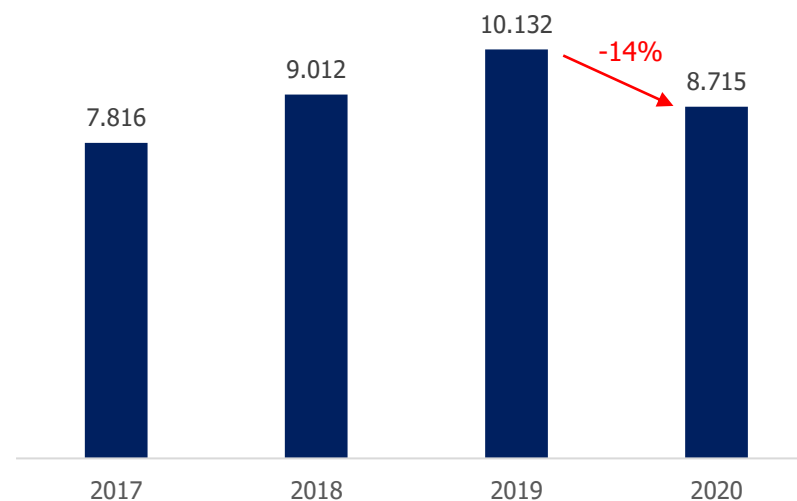
Mercado Imobiliário¹

Observamos comportamentos distintos quando comparamos os números da cidade de São Paulo em relação a região metropolitana. Na capital observamos uma forte retomada de vendas a partir de jul/20, entretanto na região metropolitana, que concentra **90%** do portfólio do Fundo, observamos uma retração de 14% em relação aos números de 2019.

Cidade de São Paulo



Região Metropolitana de São Paulo



¹Fonte SECOVI

Portfólio

Kinea

uma empresa 

Kinea II Equity RE FII

INÍCIO DO FUNDO:

Ago. 2012

VALOR INTEGRALIZADO:

R\$ 210 MM

VENCIMENTO DO FUNDO:

Ago. 2021

TOTAL DE PROJETOS ATIVOS:

5

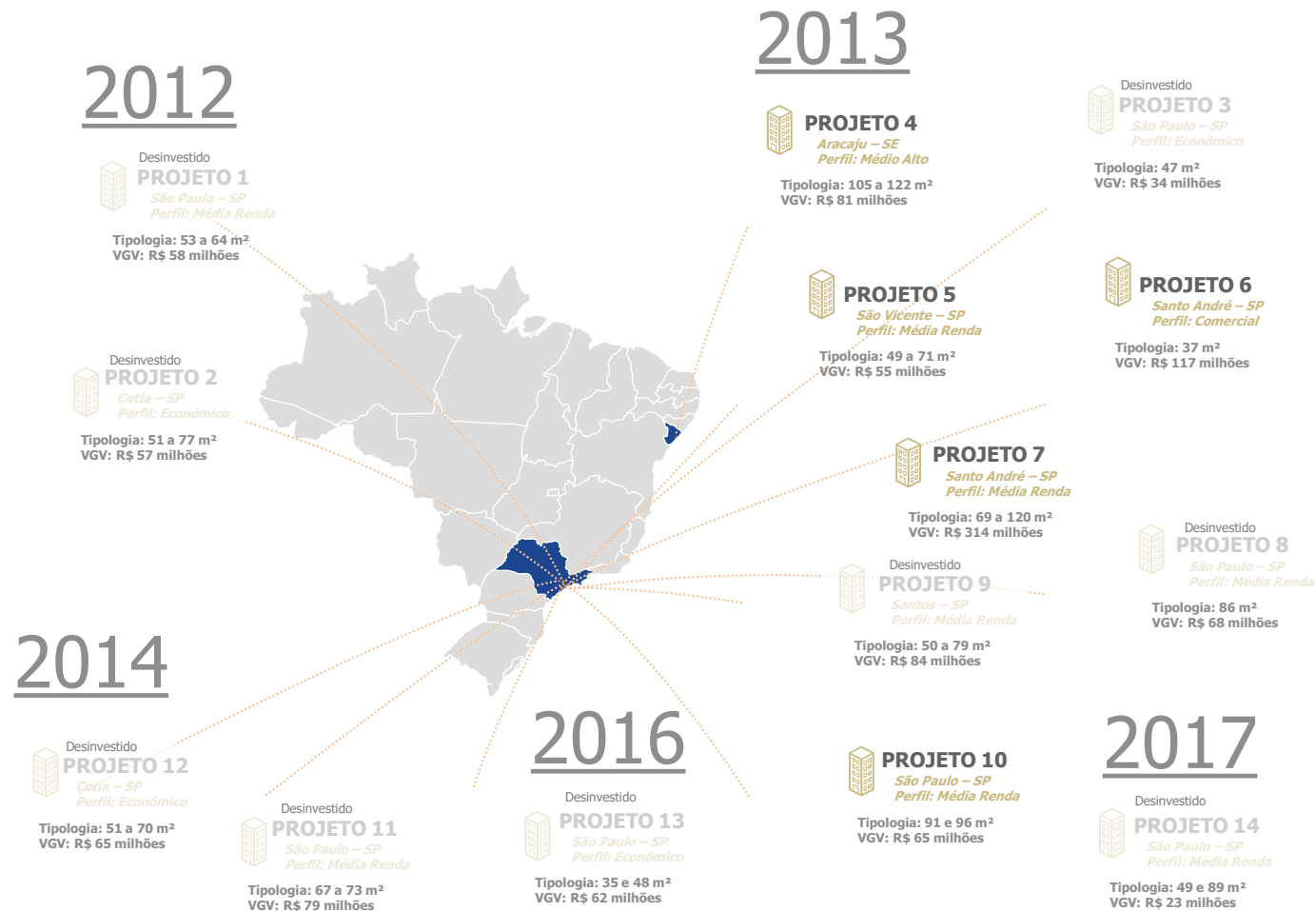
TOTAL DISTRIBUÍDO AOS QUOTISTAS:

R\$ 184 MM

UNIDADES EM ESTOQUE:

136

Portfólio diversificado por ano, com foco em empreendimentos residenciais **Maio/2021**

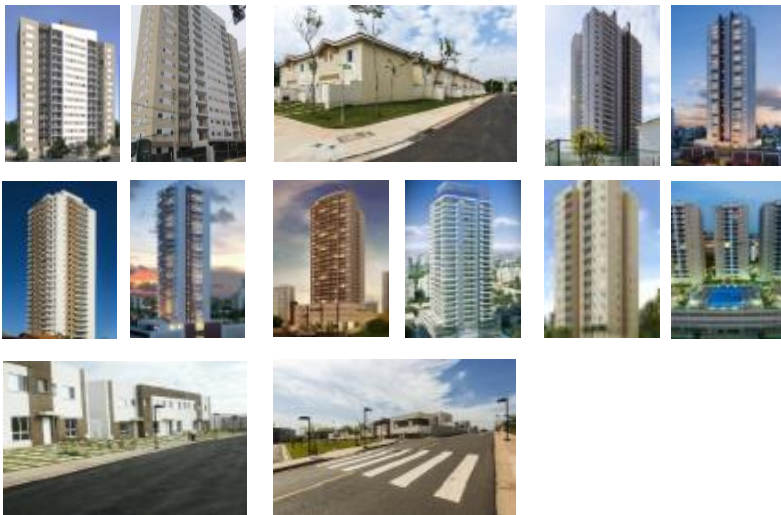


Fundo em Desinvestimento

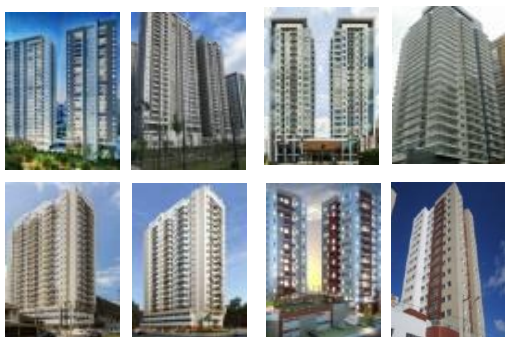
Mapa de Investimentos

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII

EMPREENDIMENTOS DESINVESTIDOS:



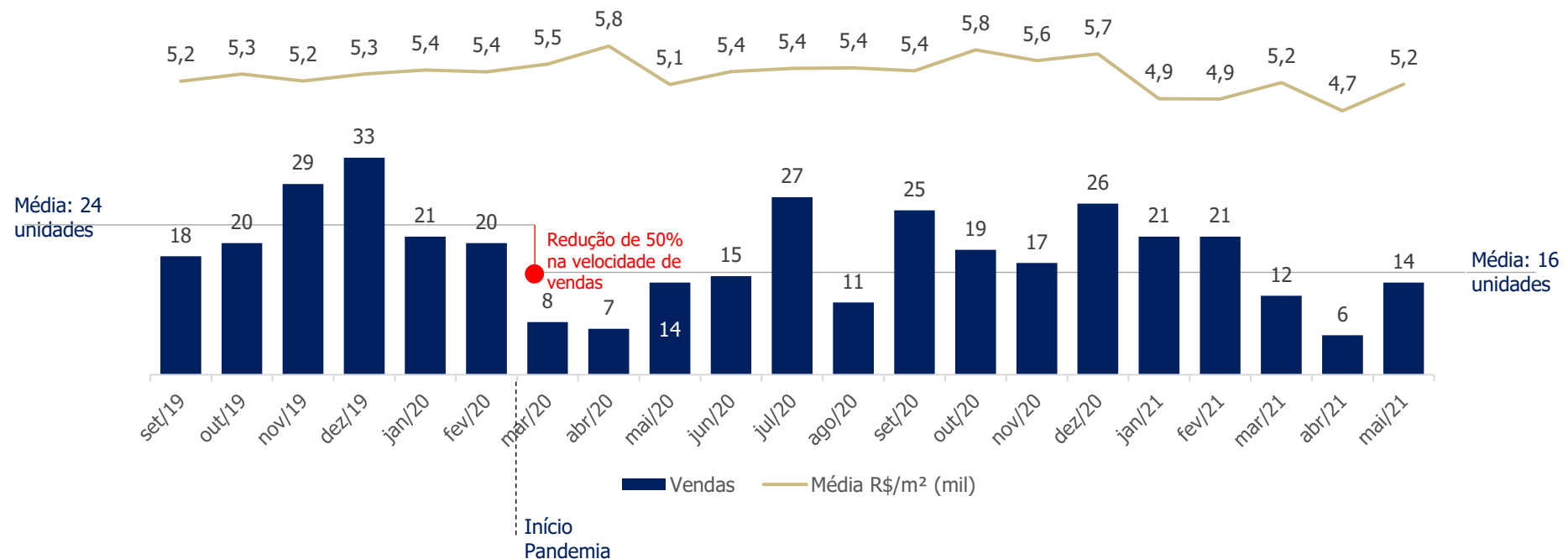
EMPREENDIMENTOS Em fase de Desinvestimento:



- ✓ Em 2019 ocorreu a aquisição de 100% do projeto **Cidade Viva**, em parceria com a Odebrecht
- ✓ Ainda em 2019, realizamos o desinvestimento do projeto **Cores da Mata**
- ✓ No ano de 2020 foi finalizado o desinvestimento dos projetos **Maralta** em Santos, em parceria com a LDI e o **Face Home Life**, em São Paulo, em parceria com a Conx
- ✓ Em 2021, ocorreram os desinvestimentos dos projetos **Flora**, em Cotia, em parceria com a Econ e do **Cinque Terre**, em São Paulo, em parceria com a Sergus e a liquidação do financiamento a produção do **Cidade Viva Offices**.

Efeitos da Covid-19 no **Portfólio do Fundo**

- ✓ Redução na velocidade de vendas em 50%, impactando nas projeções para liquidação dos ativos
- ✓ Impossibilidade de aumento do preço de venda dos apartamentos (Preço médio de R\$ 5.300/m² no período)
- ✓ Impacto na venda do Terreno de Santo Andre, alongando as negociações das contrapartidas com a Prefeitura Municipal
- ✓ Impacto na venda do Terreno de Interlagos, restringindo acessos na Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos



Cenário atual e Recomendação

Kinea
uma empresa 

Cenário Atual do Portfólio do Fundo

Com a evolução nas unidades vendidas, o portfólio atual concentra 95% do VGV a realizar em apenas 3 projetos.

Empreendimento	Total Vendido	Previsão Desinvestimento	Representatividade VGV
Cidade Viva Residencial	99%	out/21	16%
Cidade Viva Offices	75%	jul/23	52%
Solaris	97%	dez/21	9%
Le Provence	93%	nov/21	18%
Florae	100%	jul/21	0%
Outros	96%	dez/21	5%

Projetos Desinvestidos e TIR Nominal Realizada:

Botânica	25,5% a.a.
Ilumini	15,8% a.a.
Scenario	22,3% a.a.
Ventura	17,6% a.a.

Cores da Mata	36,2% a.a.
Maralta	10,1% a.a.
Face Home Life	21,9% a.a.

Fluxo de Caixa Projetado do Investidor

JULHO/2021

Total Integralizado: **R\$ 210 mm**

Total Distribuído: **R\$ 190,5 mm**

TIR Nominal: **4,0% a.a.**

Múltiplo : **1,1x**

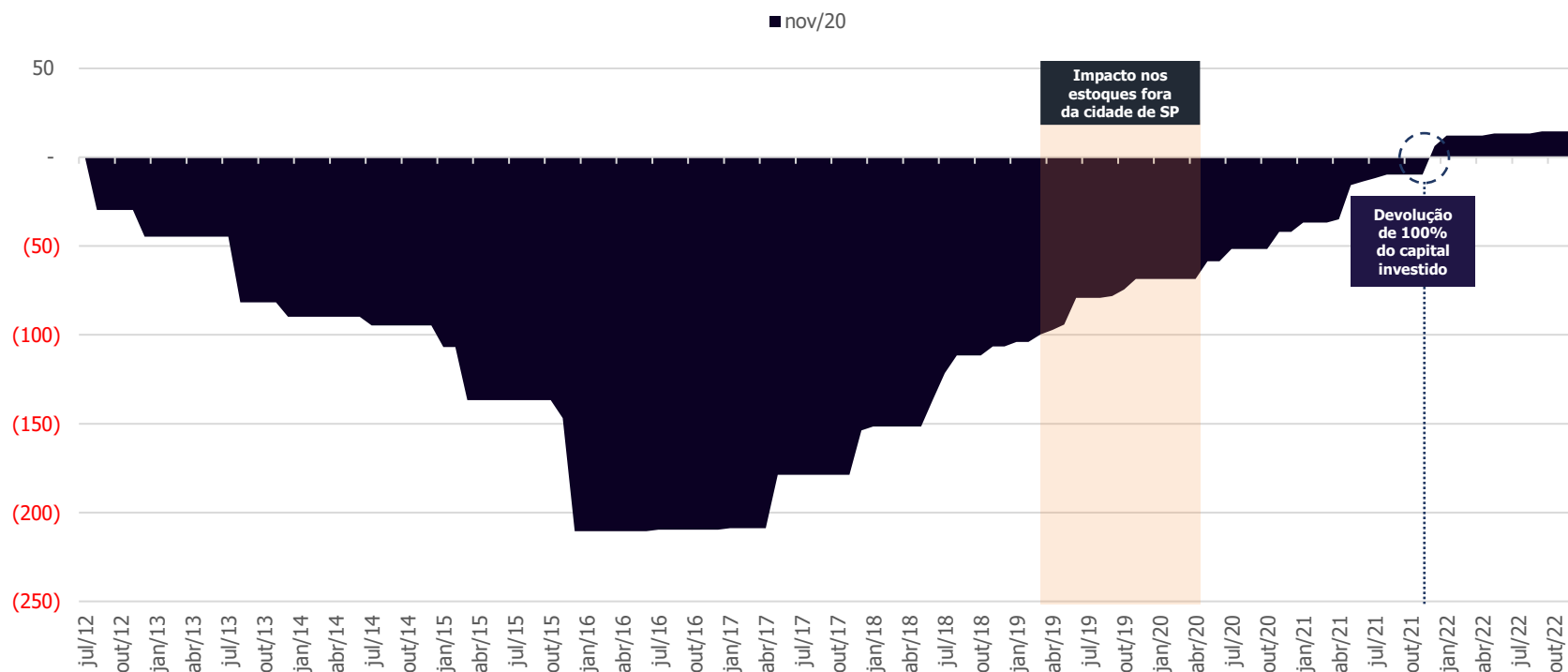
AGOSTO/2019

Total Integralizado: **R\$ 210 mm**

Total Distribuído: **R\$ 131 mm**

TIR Nominal: **7,7% a.a.**

Múltiplo : **1,4x**



Recomendação do Gestor

- ✓ Postergação do prazo do fundo em 2 anos, até Agosto/2023
- ✓ Expectativa de devolução de **100%** do capital investido até dez/21 que será alcançado com a venda das últimas unidades residenciais dos projetos Le Provence, Solaris, Cidade Viva Residencial e Terrara (22 unidades), 20 salas do Cidade Viva Offices e cumprimento das condições precedentes, junto aos órgãos públicos, para venda do terreno de Interlagos
- ✓ Redução de 60% da taxa de gestão mínima do Fundo, em complemento a redução de 50% da taxa de gestão realizada em 09/08/2019, totalizando **94% de redução da taxa** inicial do Fundo
- ✓ Desdobramentos da Não Prorrogação:
 - Encerramento da estrutura atual do Fundo Kinea II Real Estate Equity FII com a entrega dos ativos:
 - Convocação de Assembleia para liquidação do Fundo.
 - Constituição de Condomínio e entrega de fração ideal dos ativos que compõem o portfolio do Fundo para cada um dos cotistas.

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos.

Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento.

Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana.

Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco.

Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo.

É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo.

Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário.

Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a ICVM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário.

As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis.

O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: relacionamento@kinea.com.br



O Fundo encontra-se em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital, portanto não devem ser consideradas para cálculo de *yield* e definição de preço para aquisição de quotas no mercado secundário.