

Demonstrações Financeiras

Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 14.423.780/0001-97

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
com Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11.

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 a seguir, 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do ajuste de equivalência patrimonial das ações de sociedade de propósito específico (SPE)

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira e nota explicativa nº 5.c às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2022, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico (“SPEs”) totalizam R\$ 12.608 mil, são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, reperformance do cálculo de equivalência patrimonial, confirmação externa das quantidades de ações detidas e participação no capital social, realização de procedimentos substantivos nos saldos das informações financeiras das holdings e obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas das empresas investidas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em ações de sociedade de propósito específico, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor, uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada por adições e/ou exclusões, considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 da 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 as 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 respectivas salvaguardas.

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 exercício 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.

São Paulo, 13 de setembro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-F



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Ativo		2022	% PL	2021	% PL
	Nota				
Circulante	Explicativa	9.737	45,85	23.493	61,80
Disponibilidades		1.845	8,69	10	0,03
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária		5.054	23,80	8.014	21,08
Aplicações Operações Compromissadas - LTN		5.054	23,80	8.014	21,08
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária		-	-	11.797	31,03
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.a	-	-	11.797	31,03
Estoques	5.b	2.828	13,31	3.666	9,64
Direitos reais (permuta física)		2.828	13,31	3.666	9,64
Valores a receber		10	0,05	6	0,02
Outros		10	0,05	6	0,02
Não Circulante		12.608	59,36	21.666	56,99
Investimentos		12.608	59,36	21.666	56,99
Investimento em sociedades de propósito específico	5.d	12.608	59,36	21.666	56,99
Total do Ativo		22.345	105,21	45.159	118,79

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

<u>Passivo</u>		<u>2022</u>	<u>% PL</u>	<u>2021</u>	<u>% PL</u>
	Nota				
Circulante	Explicativa	1.106	5,21	7.142	18,79
Provisões e Contas a Pagar		1.106	5,21	7.142	18,79
Amortização		972	4,58	6.446	16,96
Rendimentos a distribuir	8	28	0,13	554	1,46
Taxa de Administração	9	22	0,10	50	0,13
Outros		84	0,40	92	0,24
Patrimônio Líquido	7	21.239	100,00	38.017	100,00
Cotas Integralizadas		107.107	504,29	122.079	321,12
Prejuízos acumulados		(85.868)	(404,29)	(84.062)	(221,12)
Total do Passivo		22.345	105,21	45.159	118,79

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII
(CNPJ: 14.423.780/0001-97)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Nota Explicativa	2022	2021
Composição do Resultado do Exercício			
Resultado da Atividade Imobiliária		(741)	(133)
Imóveis em Estoque		122	2.544
Receita de Venda de Imóveis		271	3.159
Despesa com imóveis		(133)	(615)
Prejuízo na Venda de Imóveis		(16)	-
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		787	(342)
Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		(2)	(2.110)
Rendimento de Aplicações em Certificados Recebíveis Imobiliário - CRI		564	1.767
Lucro na venda de CRI		225	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	5.d	(1.650)	(2.335)
Outros Ativos Financeiros		366	78
Rendimento de Aplicações em Operações Compromissadas		366	78
Outras Receitas/Despesas		(653)	(1.614)
Despesas de Taxa de Administração	9	(309)	(661)
Despesas de Consultoria	15	(215)	(725)
Despesas Gerais e Administrativas	14	(91)	(125)
Despesas de Auditoria		(83)	(103)
Outras Despesas		(77)	-
Outras Receitas		122	-
Prejuízo do Exercício		(1.028)	(1.669)
Quantidade de cotas integralizadas		18.547.161	18.547.161
Prejuízo por cota - R\$		(0,06)	(0,09)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Nota Explicativa	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Prejuízo Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2020		152.479	(81.097)	71.382
Distribuição de Resultado no Exercício	8	-	(1.296)	(1.296)
Amortização de Cotas	11	(30.400)	-	(30.400)
Prejuízo do Exercício		-	(1.669)	(1.669)
Saldos em 30 de junho de 2021		122.079	(84.062)	38.017
Distribuição de Resultado no Exercício	8	-	(778)	(778)
Amortização de Cotas	11	(14.972)	-	(14.972)
Prejuízo do Exercício		-	(1.028)	(1.028)
Saldos em 30 de junho de 2022		107.107	(85.868)	21.239

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstrações dos fluxos de caixa**Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021****(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)**

	Nota Explicativa	2022	2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Rendimentos de CRIs		982	200
Rendimento de operações compromissadas		366	78
Recebimento por venda de direitos reais	5.b	202	2.734
Pagamento da taxa de administração		(337)	(549)
Pagamento de taxa de custódia		(26)	(50)
Pagamento de despesas com consultoria		(217)	(727)
Pagamento de outros gastos operacionais		(177)	(348)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		793	1.338
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Retorno de Capital de direitos reais		822	7.982
Redução de capital em SPE	5.c	7.408	20.400
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários		481	-
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI	5.a	11.121	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		19.832	28.382
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de rendimentos para os cotistas	8	(1.304)	(742)
Amortização de Cotas	11	(20.446)	(30.874)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(21.750)	(31.616)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(1.125)	(1.896)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Início do Exercício		8.024	9.920
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Final do Exercício		6.899	8.024

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

1. Contexto operacional

O Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 3 de outubro de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração de sete anos, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010, e iniciou suas operações em 1º de dezembro de 2011. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de setembro de 2015, foi aprovada a prorrogação do prazo de duração para sete anos e duzentos e cinquenta e um dias, para que termine em 14 de agosto de 2019. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 9 de agosto de 2019, foi aprovada a prorrogação do prazo de duração em dois anos, para que termine em 14 de agosto de 2021. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de agosto de 2021, foi aprovada a prorrogação do prazo de duração em dois anos, para que termine em 14 de agosto de 2023. É destinado a receber recursos de pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento, brasileiras ou estrangeiras, que sejam investidores qualificados conforme definido em regulamentação específica, que busquem retorno da rentabilidade, no longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário específico. Seu objetivo é gerar ganhos por meio de investimento direto ou indireto em Empreendimentos Imobiliários, quais sejam: (i) participações societárias, direta ou indireta, em sociedade(s) por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação, cujas ações, cotas ou direitos, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente e; (ii) certificados de potencial adicional de construção; (iii) cotas de outros fundos imobiliários; (iv) quaisquer valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472: (a) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM; (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP); (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC); (d) letras hipotecárias; (e) letras de crédito imobiliário, (f) outros ativos de base imobiliária permitidos pela Instrução CVM nº 472 e (g) participações direta ou indireta em empreendimentos de natureza residencial ou comercial ou logístico, ou, ainda, os terrenos adquiridos direta ou indiretamente pelo Fundo para posterior permuta por unidades residenciais, comerciais ou logísticas de incorporações imobiliárias, também para venda.

O Fundo necessita manter constantemente um percentual de seu patrimônio aplicado em ativos de liquidez para fazer frente às suas necessidades de liquidez e para pagamento das despesas do Fundo, na forma prevista no item 4.2.1 do seu Regulamento e do parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 6.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliário que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Estão representados pelas disponibilidades e por operações compromissadas.

i. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

ii. Operações compromissadas

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

b) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas com defasagem máxima de 2 meses em relação às demonstrações financeiras do Fundo, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

c) Direitos reais (permuta física)

Os direitos reais oriundos de permutas de terrenos por unidades residenciais a serem construídas realizadas pelo Fundo estão registrados pelos respectivos valores de custo de aquisição dos terrenos (que aproximava do valor justo à época das transações) ou pelo valor líquido de realização dos direitos reais, dos dois o menor. O valor líquido de realização é o preço de venda estimado no curso normal do negócio, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda.

d) CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A., na figura de controlador e custodiante, que considera premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

e) Imóveis

Os imóveis são reconhecidos pelo valor de custo de aquisição, sendo que o custo de aquisição dos imóveis, inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis a operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência da propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

f) Reconhecimento de receitas e despesas

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

Os resultados decorrentes das vendas e comercialização dos imóveis permutados são reconhecidos por ocasião do recebimento das parcelas e/ou totalidade do valor negociado.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

h) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

i) Lucro ou Prejuízo por cota

O lucro ou prejuízo por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021 estão representadas por:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aplicações em Operações Compromissadas (*)	5.054	8.014
Letras do Tesouro Nacional - LTN	5.054	8.014

(*) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data inferior a 90 dias, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Nas datas das demonstrações financeiras, o Fundo possui as seguintes aplicações:

(a) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

	Título	Emissor	Devedor	Vencimento	2022	2021
1	CRI	NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior (i)	Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	02/07/2021	-	10.013
	CRI	NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada (i)	Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda.	02/07/2021	-	1.784
TOTAL					-	11.797

(i) Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado

1. O CRI era lastreado no contrato de construção de um empreendimento imobiliário residencial denominado Solaris, através de incorporação imobiliária, que era composto por 177 unidades autônomas e área total construída privativa de 11.551 m². O vencimento da operação era 02/07/2021 e fazia jus a remuneração correspondente à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida de uma “taxa pré” de 3,61% ao ano. O CRI Sênior tinha preferência, em relação ao CRI Subordinado, no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

Assembleia Geral Extraordinária da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação social da ISEC Securitizadora S.A., sucessora por incorporação da Nova Securitização S.A. a partir de 30/10/2019), realizada em 29 de julho de 2021, aprovou a prorrogação da data de vencimento do financiamento imobiliário objeto do Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário, celebrado em 17 de dezembro de 2014, e aditado em 20 de janeiro de 2016, em 12 de abril de 2017, em 26 de dezembro de 2017, 18 de setembro de 2018, em 26 de dezembro de 2018 e em 24 de junho de 2019 (“Contrato de Financiamento”) para o dia 29 de outubro de 2021, e, consequentemente, da data de vencimento dos CRI do dia 03 de fevereiro de 2021 para o dia 02 de novembro de 2021.

Assembleia Geral Extraordinária da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação social da ISEC Securitizadora S.A., sucessora por incorporação da Nova Securitização S.A. a partir de 30/10/2019), realizada em 28 de outubro de 2021, aprovou a prorrogação da data de vencimento do financiamento imobiliário objeto do Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário, celebrado em 17 de dezembro de 2014, e aditado em 20 de janeiro de 2016, em 12 de abril de 2017, em 26 de dezembro de 2017, 18 de setembro de 2018, em 26 de dezembro de 2018 e em 24 de junho de 2019 e em 29 de outubro de 2021 (“Contrato de Financiamento”) para o dia 28 de janeiro de 2022, e, consequentemente, da data de vencimento dos CRI do dia 02 de novembro de 2021 para o dia 02 de fevereiro de 2022.

De acordo com os Termos de Securitização, os CRIs não eram objeto de análise de classificação de risco.

No exercício atual houve ajuste ao valor justo positivo de R\$ 562 (exercício anterior ajuste negativo de R\$ (342)). Os CRIs contemplavam as seguintes garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, houve liquidação total das CRIs, considerando o pagamento do saldo devedor e de amortização nos montantes de R\$ 11.121 e R\$ 481, respectivamente.

(b) Direitos reais (Permuta física)

I) Direito Real Solaris

O Fundo adquiriu em 25/10/2012, um terreno localizado na Av. Marechal Teodoro nº 1.099 na cidade de São Vicente - SP, denominado Terreno Solaris, pelo montante de R\$ 1.856. Na mesma data por intermédio do documento Escritura de Confissão de Dívida e Novação com Promessa de Dação de Pagamento (“Escritura de Novação”), o Fundo permutou o Terreno Solaris com a Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A devedora Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda. quitou a operação junto à credora Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (na qualidade de administradora do Fundo) através da dação em pagamento de empreendimento imobiliário residencial denominado “Solaris” por ocasião do lançamento do Empreendimento em 1º de agosto de 2013, e seu devido registro sob o nº 8 na matrícula nº 141.500, que quando concluído receberá o nº 1.099, da Avenida Marechal Deodoro, São Vicente/SP. As partes definiram entre si, quais seriam as Unidades Autônomas Objeto da Dação em Pagamento. Das unidades autônomas ficou definido que destinou à credora 19 unidades descritas abaixo:

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

Desta forma, ficou definido que a credora ficaria com os apartamentos de números: 101, 202, 303, 404, 505, 606, 707, 808, 909, 1008, 1010, 1109, 1208, 1307, 1406, 1505, 1602, 1604 e 1703, todos com direito ao uso de 01 vaga de estacionamento de veículos, nos locais destinados a tal fim; totalizando 19 unidades, ao valor original estimado de venda de R\$ 324 por unidade. O ativo foi liquidado durante o exercício (30 de junho de 2021 – 1 unidade).

Durante o exercício, houve baixa do investimento pelo valor de R\$ 100 com a baixa no custo no montante de R\$ 16.

II) Direito Real Tiner

Em 24 de julho de 2015, por intermédio do documento “Segundo Aditamento e Ratificação ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outras Avenças”, foi definido que o objeto da compra e venda em favor do Fundo é composto por 57 unidades autônomas casas de boulevard integrantes da 1ª fase do empreendimento já compromissadas à venda para terceiros, sendo que 24 unidades autônomas casas de boulevard integrantes da 1ª fase do empreendimento já foram devidamente escrituradas em favor do Fundo; e 33 unidades autônomas casas de boulevard integrantes da 1ª fase do empreendimento, sobre as quais o domínio útil sobre as frações ideais de terreno e respectivas acessões presentes e futuras correspondentes a tais unidades autônomas adicionais, é objeto de escritura pública de compra e venda lavrada em 13 de junho de 2016.

Em 14 de julho de 2015, por intermédio do documento “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outras Avenças”, foi definido (i) a substituição das unidades autônomas pertencentes à 2ª fase que seriam objeto de compra e venda em favor do Fundo por direitos sobre determinadas unidades autônomas casas boulevard, já comercializadas a terceiros, pertencentes à 1ª fase; (ii) a constituição de garantias adicionais ao Fundo; e (iii) a definição da aquisição pelo Fundo de 5 unidades autônomas da 1ª fase, mediante pagamento de R\$ 2.000, dividido em 5 parcelas, de acordo com as medições das obras da 1ª fase, conforme curva de evolução de obras. A obra foi entregue em maio de 2017. O ativo foi liquidado durante o exercício (exercício anterior – 6 unidades).

O saldo remanescente dos direitos reais corresponde ao valor de custo das unidades que não foram construídas. Na avaliação realizada pela administradora/gestora, não há indicadores de perda do valor desse ativo.

Quadro de movimentação de direitos reais (permutas físicas) em 30 de junho de 2022:

Direitos reais

	Saldo em Estoque (Permutas – Direitos reais) em 30/06/2021	Custo das unidades vendidas (*)	Baixa do investimento	Saldo em Estoque (Permutas – Direitos reais) em 30/06/2022
Empreendimento Solaris -				
Matrícula nº 141.500	16	-	(16)	-
Empreendimento Tiner	3.650	(822)	-	2.828
Total	3.666	(822)	(16)	2.828

(*) Representam os custos dos direitos reais das unidades vendidas, cujo valor de venda foi de R\$ 1.093.

Quadro de movimentação de direitos reais (permutas físicas) em 30 de junho de 2021:

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2022 e 2021.****Em milhares de reais****Direitos reais**

	Saldo em Estoque (Permutas – Direitos reais) em 30/06/2020	Custo das unidades vendidas (*)	Saldo em Estoque (Permutas – Direitos reais) em 30/06/2021
Empreendimento Solaris - Matrícula nº 141.500	105	(89)	16
Empreendimento Tiner	11.543	(7.893)	3.650
Total	11.648	(7.982)	3.666

(*) Representam os custos dos direitos reais das unidades vendidas, cujo valor de venda foi de R\$ 11.141.

(c) Investimentos em sociedades de propósito específico.

Em 30 de junho de 2022, a movimentação dos investimentos está assim representada:

	Saldo de Investimentos em 30/06/2021	Equivalência Patrimonial 2022	Aumento de Capital	Redução de Capital	Antecipação Lucro	Saldo de Investimentos em 30/06/2022
Sociedades de Propósitos Específicos - SPE						
Kinea II Real Estate Participações Ltda.	6.506	(2.268)	-	-	-	4.238
Kinea OR Real Estate Participações Ltda.	15.160	618	-	(7.408)	-	8.370
Total de Investimentos	21.666	(1.650)	-	(7.408)	-	12.608

Em 30 de junho de 2021, a movimentação dos investimentos está assim representada:

	Saldo de Investimentos em 30/06/2020	Equivalência Patrimonial 2021	Aumento de Capital	Redução de Capital	Antecipação Lucro	Saldo de Investimentos em 30/06/2021
Sociedades de Propósitos Específicos - SPE						
Kinea II Real Estate Participações Ltda.	24.106	2.800	-	(20.400)	-	6.506
Kinea OR Real Estate Participações Ltda.	20.295	(5.135)	-	-	-	15.160
Total de Investimentos	44.401	(2.335)	-	(20.400)	-	21.666

Em 30 de junho de 2022 o Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário – FII, participa em 99,99% (em 30 de junho de 2021 – 99,99%) da Kinea II Real Estate Participações Ltda., a qual possui como objeto social a participação societária, direta ou indireta, em sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação, cujo objeto social

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

esteja contido, total ou parcialmente, no objeto social da sociedade, bem como a participação, direta ou indireta, sob qualquer forma, em empreendimentos de natureza residencial ou comercial ou logístico, incluindo, em especial, mas não se limitando, a aquisição de imóveis, construção de imóveis, ou aquisição de terrenos para posterior comercialização ou permuta de imóveis.

Em 30 de junho de 2022 e 2021 a Kinea II Real Estate Participações Ltda., possui participações nas empresas abaixo, sendo que esses investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial:

Descrição	% participação	
	2022	2021
Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	0%	69,36%
Projeto Imobiliário A 11 Ltda. (b)	0%	50%

(a) Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

No Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social de 23 de dezembro de 2021, foi aprovado o aumento de capital da Sociedade em R\$ 8.757, com a emissão de 8.757.353 novas quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, e 1 nova quota, no valor nominal de R\$ 0,79 (setenta e nove centavos).

No Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças de 23 de dezembro de 2021, foi aprovado a alienação fiduciária de 3 unidades em estoque.

No Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças de 23 de dezembro de 2021, foi aprovado a cessão fiduciária de 3 unidades em estoque.

No Instrumento Particular de Contrato de Mútuo de 23 de dezembro de 2021, foi aprovado o Contrato de Mútuo, entre Kinea II Real Estate Participações Ltda. (Mutuante) e Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Mutuária), no qual Mutuante concede empréstimo à Mutuária.

No Instrumento Particular de Contrato de Compra e venda de Quotas e Outras Avenças de 23 de dezembro de 2021, foi aprovado a venda de quotas pertencente à Kinea II Real Estate Participações Ltda. para outra sociedade limitada.

No Instrumento Particular de Distrato ao Acordo de Investimento de 23 de dezembro de 2021, foi aprovado o distrato do Acordo de Investimento, após a venda de quotas pertencente à Kinea II Real Estate Participações Ltda. para outra sociedade limitada.

No Instrumento Particular de Distrato ao Acordo de Sócios de 23 de dezembro de 2021, foi aprovado o distrato do Acordo de Sócios, após a venda de quotas pertencente à Kinea II Real Estate Participações Ltda. para outra sociedade limitada.

(b) Projeto Imobiliário A 11 Ltda.

No Instrumento Particular de Distrato de Acordo de Investimento, Cessão e Transferência de Quotas e Outras Avenças e na 4ª Alteração e Consolidação do Contrato Social de 23 de junho de 2021, foram

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

celebradas a cessão e a transferência de quotas pertencente à Kinea II Real Estate Participações Ltda. para outra sociedade limitada.

Em 30 de junho de 2022 o Fundo, participa em 99,99 % (30 de junho de 2021 – 99,99%) da Kinea OR Real Estate Participações Ltda. (“Kinea OR”), a qual possui como objeto social a participação societária na Santo André Jardim 1 – Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade proprietária e desenvolvedora do empreendimento imobiliário comercial e residencial a ser realizado nos imóveis situados na Cidade de Santo André, Estado de São Paulo, na Avenida Industrial.

A Kinea OR é Sócia Ostensiva em 6 Sociedades em Conta de Participação, que têm por objetivo viabilizar a participação de investidores na Santo André Boulevard Jardim 1 – Empreendimentos Imobiliários S.A. A Kinea OR detém participação de 99,9% Santo André Boulevard Jardim 1 – Empreendimentos Imobiliários S.A (Em 30 de junho de 2021 – 99,9%).

Descrição	% participação da Kinea OR	
	2022	2021
Santo André Boulevard Jardim 1 – Empreendimento Imobiliários S.A. (a)	100%	100%

(a) Santo André Jardim 1 – Empreendimento Imobiliários S.A.: a companhia tem por objeto a incorporação imobiliária, promovendo e realizando a construção dos empreendimentos comerciais e/ou residências em imóvel localizado na Avenida Industrial, na cidade de Santo André, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 125.124, 125.125 e 125.126, para edificações compostas de unidades autônomas. Em 30/04/2021, o seu Patrimônio Líquido era de R\$ 48.478 (R\$ 48.478 – 30/04/2021). O VGV (Valor Geral de Vendas) foi de R\$ 440.000 (R\$ 440.000 - 30/04/2021).

Santo André Jardim 1 – Empreendimentos Imobiliários S.A.	
Sociedade objeto de investimento	Comercial/Residencial
Localização	Santo André - SP
Características	O empreendimento comercial possui 6.807,14 m² de área privativa divididos em 456 unidades comerciais com área útil média de 37,75m². das quais já foram vendidas 100% das unidades. O empreendimento residencial possui 16.930,00 m² de área privativa divididos em 625 unidades comerciais com área útil média de 86,45m². das quais já foram vendidas 100% das unidades.
Status	Obra concluída

6. Riscos associados ao Fundo

O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e a riscos, que podem gerar depreciação dos ativos e perdas para os cotistas. Assim, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos imobiliários e/ou ativos de liquidez integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo a administradora, o gestor e/ou o custodiante, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos imobiliários e ativos de liquidez da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

O Fundo investirá nos ativos imobiliários, bem como poderá adquirir ativos de liquidez de emissão de um único emissor, sendo que, exceto pelo disposto no regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo.

O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos empreendimentos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

O prospecto também descreve os riscos aos quais os cotistas estarão sujeitos em decorrência de seus investimentos no Fundo, os quais devem ser avaliados cuidadosamente por todos os cotistas previamente à tomada de decisão de investimento nas cotas.

Os ativos imobiliários e as operações do Fundo e dos fundos investidos estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que atuarem:

Macroeconômico

a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios - O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro ou o setor imobiliário que poderia ser afetado por: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário. Tais mudanças poderiam impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários adquiridos pelo Fundo.

Entre medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças na política habitacional, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o governo federal, o BACEN e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

b) 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.

c) Risco sistêmico - O preço dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos ativos imobiliários e dos recebíveis associados a tais ativos imobiliários, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas.

Fundo

d) Riscos de não realização do investimento - Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos.

A não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

e) Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado - As cotas dos fundos investidos, os valores mobiliários e os ativos de liquidez do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

f) Risco tributário - A lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento) não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso ii, da lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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 o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, o governo regularmente introduz alterações na legislação fiscal o que poderia impactar negativamente as sociedades investidas e assim impactar negativamente o resultado do Fundo.

g) Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento - Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

h) Riscos do uso de derivativos - Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os cotistas poderão a vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

i) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores durante o período de investimento ou período de desinvestimento - Durante o período de investimento ou do período de desinvestimento é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificadamente a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

j) Riscos atrelados aos fundos investidos - O gestor e a administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que a administradora e/ou gestor não responderão pelas eventuais consequências.

k) Riscos de crédito - Os ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos de liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez.

O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

l) Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo - O investimento nas cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das cotas depende do resultado dos ativos imobiliários e ativos de liquidez que compõem o patrimônio do Fundo. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

m) Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos imobiliários - Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por ativos imobiliários, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre tais ativos, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos imobiliários e empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos imobiliários e empreendimentos integrantes da carteira do Fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

n) Risco de inexistência de ativo imobiliário específico - O Fundo, quando da realização das emissões de cotas, poderá deter certas opções de compra de ativos. No entanto, independentemente da existência destas eventuais opções que podem não se concretizar, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. Assim, haverá necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o gestor poderá não encontrar ativos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

o) Risco de elaboração do estudo de viabilidade pelo gestor - O estudo de viabilidade apresentado no anexo ao prospecto foi elaborado pelo gestor, que é empresa do grupo da administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses conforme melhor descrito no item “risco de conflito de interesses” do regulamento do Fundo. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

p) Risco relacionado à não colocação do volume mínimo da oferta e da liquidação do Fundo - A oferta pública de distribuição poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das cotas, desde que haja a colocação do volume mínimo da oferta. Uma vez atingido o volume mínimo da oferta, a administradora, de comum acordo com o coordenador líder, poderá decidir por reduzir o valor total da oferta até um montante equivalente ao volume mínimo da oferta.

No entanto, caso o volume mínimo da oferta não seja atingido, a oferta será cancelada e o Fundo poderá ser liquidado, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às cotas integralizadas por cada um destes investidores. A liquidação do Fundo e a devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos investidores.

q) Risco de concentração da carteira do Fundo - O Fundo destinará os recursos captados na oferta pública de distribuição para a aquisição dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de ativos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo.

O Fundo poderá adquirir valores mobiliários de poucas sociedades investidas, sendo que, além das limitações de investimento dispostas no regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração ou diversificação para os valores mobiliários que poderão compor a carteira do Fundo, o que implicará concentração dos investimentos do Fundo em valores mobiliários de poucos emissores. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por essas poucas sociedades.

r) Risco relativo à concentração e pulverização - Poderá ocorrer situação em 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. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

s) Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital - Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela administradora ou em decorrência de problemas operacionais que inviabilizem o resgate das cotas do fundo FIC DI no prazo estipulado pela administradora; ou uma vez consumida a reserva de caixa, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.

Os investidores qualificados a que vierem a subscrever cotas deverão, obrigatoriamente, subscrever e integralizar cotas do fundo FIC DI, outorgando mandato irrevogável e irretroatável a administradora do fundo FIC DI, para que este realize amortizações extraordinárias (ou resgates, conforme o caso) a cada nova chamada de capital, o que poderá restringir o direito deste cotista de retirar-se do fundo FIC DI, a qualquer momento, caso seja de seu interesse.

Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo a uma das sociedades investidas em razão do inadimplemento acarretado por referido cotista, sem o prejuízo do pagamento da atualização, a partir da data indicada na chamada para integralização, pela variação do IPCA/IBGE, e os juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito corrigido, estipuladas no item “chamadas de capital e forma de integralização” do prospecto, portanto, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar cotas, o cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das cotas do Fundo a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

t) Risco do valor dos ativos imobiliários da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado - Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante. Todavia, os ativos imobiliários são avaliados pelo custo de aquisição e por equivalência patrimonial. Além disso, a administradora e o gestor podem ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos ativos imobiliários constantes no relatório da administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

u) Risco de necessidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido - Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

A administradora, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “risco de descontinuidade” (7g), o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

v) Risco de diluição da participação do cotista - O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas, exceto na hipótese de a assembleia geral de cotistas que aprovar a nova emissão de cotas opte por conceder tal direito de preferência.

w) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral – Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

x) Risco jurídico - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

y) Risco de conflito de interesses - O regulamento do Fundo prevê a contratação de empresas do mesmo grupo da administradora para a prestação de serviços de consultoria especializada e para a distribuição das cotas do Fundo. A política de investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos administrados pela administradora e/ou cuja estruturação e/ou distribuição, conforme aplicável, tenha sido realizada pela administradora, pelo gestor, por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Ocorre que o gestor, instituição ligada a administradora, é a instituição responsável pela

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

seleção dos ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

As operações realizadas entre o gestor e outras empresas do grupo da administradora podem não ser processadas em condições de mercado ou podem ser processadas em eventual situação de conflito de interesses. Apesar da manifestação de ciência e concordância pelos investidores de que o Fundo poderá efetivamente situações de conflito de interesses entre as partes quando da assinatura do termo de adesão ao regulamento, na hipótese de ocorrência de transações fora das condições de mercado ou em eventual situação de conflito de interesses o Fundo e cotistas poderão ser afetados adversamente.

z) Riscos do Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital - Durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, caso a assembleia geral assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Imobiliário

aa) Riscos relacionados aos ativos imobiliários - Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo e a necessidade de os cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

Os investimentos nos ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho dos ativos imobiliários acompanhe o desempenho das demais empresas do seu setor de atuação, não há garantia de que o Fundo e os seus cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em sociedades de capital fechado, as quais não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da sociedade investida e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das cotas.

ab) Riscos relativos à aquisição de imóveis - No período compreendido entre a aquisição do ativo imobiliário e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do ativo imobiliário ao Fundo.

ac) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação - O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

ad) Risco de performance das vendas dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários - Não há garantias que a performance de vendas esperada para um determinado empreendimento imobiliário ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço de vendas bem como a velocidade de vendas, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do empreendimento imobiliário e para o Fundo.

ae) Risco das atividades de construção - O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado à atividade de construção que, apesar de não ser uma atividade diretamente adotada pelas sociedades investidas, traz impactos sobre o resultado do empreendimento uma vez que vários eventos podem impactar negativamente o resultado de um determinado empreendimento imobiliário tais como: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras que além de aumento de custos pode gerar multas para a sociedade investida; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários com má qualidade. Não há também garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados com as sociedades investidas. Finalmente em muitos casos, a construtora e o parceiro incorporador pertencem ao mesmo grupo econômico o que pode gerar potenciais conflitos de interesse.

af) Risco referente ao financiamento imobiliário dos clientes - Uma etapa importante relacionada ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está associada ao repasse dos compradores de imóveis ao sistema financeiro, etapa na qual a sociedade investida conclui o empreendimento imobiliário e os compradores devem obter financiamento junto a uma instituição financeira para liquidar o saldo devedor junto a sociedade investida. Não há garantias que ao se concluir a construção de um empreendimento haverá disponibilidade de financiamento imobiliário para financiar os compradores das unidades do empreendimento imobiliário bem como em quais condições estarão disponíveis os financiamentos imobiliários. Mudanças nas regras de financiamento imobiliário bem como alterações de

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

mercado que impactem as exigências dos credores para concessão de financiamento imobiliário poderão impactar negativamente o resultado do empreendimento imobiliário e consequentemente o Fundo.

ag) Risco de sinistro - Os empreendimentos imobiliários são amparados por seguros contratados pelas construtoras responsáveis pela execução das obras. Não há garantias que os seguros eliminarão todos os riscos associados ao desenvolvimento e/ou construção do empreendimento imobiliário.

No caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade dos ativos imobiliários.

ah) Risco de reclamações de terceiros - Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

ai) Risco de despesas extraordinárias - O Fundo, como proprietário dos ativos imobiliários, está sujeito a necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

aj) Risco da execução dos acordos com os parceiros - O Fundo firmará uma série de acordos com incorporadores parceiros, que definirão as regras para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário. Não há garantias que o Fundo conseguirá obter sucesso quando da execução de tais acordos ou que os parceiros irão cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Além disso, não há também garantia que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir as obrigações definidas em tais acordos.

ak) Riscos ambientais - Há o risco que ocorram problemas ambientais nos ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

al) Risco de desapropriação - Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) ativo(s) imobiliário(s) de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

am) Risco de alavancagem - As sociedades investidas, principalmente nos desenvolvimentos residenciais, poderão tomar financiamento para, sem limitação, financiar a construção dos empreendimentos imobiliários. Mudanças nas condições de mercado ou performance de vendas dos empreendimentos imobiliários ou dificuldades em se repassar os compradores dos imóveis poderão obrigar o Fundo a aportar recursos na sociedade investida para liquidar suas obrigações junto aos credores o que poderá impactar negativamente o Fundo.

Outros

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

an) Não existência de garantia de eliminação de riscos - A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. embora a administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

ao) Outros riscos exógenos ao controle da administradora e gestor - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da administradora e gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

7. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está composto por 18.547.161 cotas (18.547.161 cotas em 2021), com valor patrimonial de R\$ 1,145157 (R\$ 2,049784 em 2021), valor expresso em Reais, cada cota, totalizando R\$ 21.239 (R\$ 38.017 em 2021).

Em 25 de outubro de 2017, os cotistas reunidos por meio de Assembleia Geral de Cotistas, deliberaram e aprovaram o grupamento de cotas existentes do Fundo, à razão de 10, de forma que cada dez cotas do Fundo passaram a corresponder a uma cota e conseqüentemente, o valor base de cada cota foi alterado de R\$ 1,00 (um real) para R\$ 10,00 (dez reais). O valor do somatório das cotas do Fundo foi mantido, mas o número de cotas foi alterado de 185.471.612 cotas para 18.547.161 cotas. As cotas do Fundo foram negociadas até 31 de janeiro de 2018, inclusive, na condição de não grupadas. As cotas passaram a ser negociadas grupadas, à razão de 10 para 1, a partir do dia 1º de fevereiro de 2018, inclusive.

A primeira emissão de cotas, a qual teve dispensa automática de registro de oferta pública, correspondeu a 10.000 cotas que foram subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário R\$ 1 (valor expresso em reais), perfazendo o montante total de R\$ 10 atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo.

A segunda emissão compreendeu a emissão de até 150.000.000 de cotas do Fundo divididas entre a 1ª Série e a 2ª Série. A 1ª Série da segunda emissão foram emitidas 29.764.281 cotas do Fundo, as quais foram objeto de oferta pública realizada com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476. Na 2ª Série da segunda emissão foram emitidas 15.000.021 cotas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) na data da primeira integralização.

Na segunda Emissão foram integralizadas 140.697.310 cotas, perfazendo o montante total de R\$ 91.993, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) na data da primeira integralização, sendo R\$ 44.995 no exercício findo em 30/06/2014, R\$ 46.998 no exercício findo em 30/06/2015 e R\$ 73.666 no exercício findo em 30/06/2016.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

Em 30/06/2022, o capital comprometido e já integralmente subscrito é de R\$ 197.209 (R\$ 197.209 – 30/06/2021) e o integralizado é de R\$ 210.433 (R\$ 210.433 – 30/06/2021), sendo que não há mais capital a integralizar.

8. Distribuição de rendimentos

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos correspondem ao produto decorrente do recebimento dos lucros efetivamente distribuídos pelas Sociedades Investidas e/ou pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas no Regulamento do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Segue abaixo, demonstrativo do resultado apurado e distribuído no exercício findo em 30/06/2022:

Rendimentos	
Prejuízo do exercício	(1.028)
Equivalência Patrimonial	1.650
Diferença entre receita fluxo de caixa operacional e receitas por competência	914
Diferença entre despesas fluxo de caixa operacional e despesas por competência	(743)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	793
Distribuição mínima de rendimentos - 95% do resultado financeiro líquido	753
Rendimentos distribuídos no exercício	778
Rendimentos a pagar	28
Rendimentos pagos antecipadamente	750
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	554
Total dos Rendimentos pagos no exercício	1.304
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,11%

Segue abaixo, demonstrativo do resultado apurado e distribuído no exercício findo em 30/06/2021:

Rendimentos	
Prejuízo do exercício	(1.669)
Equivalência Patrimonial	2.335
Diferença entre receita fluxo de caixa operacional e receitas por competência	390
Diferença entre despesas fluxo de caixa operacional e despesas por competência	282

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.338
Distribuição mínima de rendimentos - 95% do resultado financeiro líquido	1.271
Rendimentos distribuídos no exercício	1.296
Rendimentos a pagar	554
Rendimentos pagos antecipadamente	742
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	-
Total dos Rendimentos pagos no exercício	742
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,86%

9. Remuneração da administradora

Taxa de administração - o Fundo paga a remuneração, fixa e anual, provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, de 0,40% ao ano do valor resultante da soma do patrimônio líquido do Fundo e do montante não integralizado do capital comprometido, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 20.

Até 13/08/2021, o Fundo pagava a remuneração, fixa e anual, provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, de 1% ao ano do valor resultante da soma do patrimônio líquido do Fundo e do montante não integralizado do capital comprometido, observado que era devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 50.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 309 (exercício anterior - R\$ 661) a título de taxa de administração.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

Taxa de performance - a Administradora receberá também taxa de performance equivalente a 20% da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA acrescido de 6% ao ano.

Nos exercícios, não houve provisão a título de taxa de performance.

10. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2022 o valor patrimonial da cota é de R\$ 1,145157 (exercício anterior - R\$ 2,049784) cada.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido médio ponderado de cotas integralizadas existentes no exercício foi negativa em 0,006% (exercício anterior – negativa em 0,009%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando o rendimento distribuído no período sobre o patrimônio líquido médio ponderado de cotas integralizadas existentes no exercício foi de 0,004% (exercício anterior – 0,007%).

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão - o Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas cotas para captação de recursos adicionais, sempre que for identificado negócio imobiliário relacionado ao seu objeto. O preço de emissão das novas cotas será definido na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão, e poderá ser (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas. Não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior. As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

Resgate – não é permitido o resgate de cotas.

Amortização - os recursos oriundos da alienação parcial ou total de investimento do Fundo nos Ativos Imobiliários, não distribuídos obrigatoriamente aos cotistas, poderão ser utilizados para reinvestimento em Ativos Imobiliários ou ser distribuídos aos cotistas, por meio da amortização de cotas, nos termos do Regulamento.

No exercício, houve amortização de cotas no montante de R\$ 14.972 (exercício anterior - R\$ 30.400).

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

12. Negociação de cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código KNRE11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
30/07/2021	2,45	31/07/2020	4,20
31/08/2021	2,13	30/08/2020	4,17
30/09/2021	2,18	30/09/2020	4,19
29/10/2021	2,11	30/10/2020	4,03
30/11/2021	1,72	30/11/2020	3,58
30/12/2021	1,71	30/12/2020	3,65
31/01/2022	1,51	29/01/2021	3,44
25/02/2022	0,91	26/02/2021	3,35
31/03/2022	0,95	31/03/2021	3,35
29/04/2022	0,89	30/04/2021	2,94
31/05/2022	0,90	31/05/2021	2,86
30/06/2022	0,92	30/06/2021	2,73

13. Gestão, custódia, tesouraria, consultoria e serviços terceirizados

As SPEs encontram-se registradas em livro próprio das sociedades limitadas. Os títulos e valores mobiliários estão registrados e custodiados em conta própria do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC. Os serviços são prestados por:

Custódia:	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Controladoria:	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Escrituração:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Gestão:	KINEA INVESTIMENTOS LTDA.
Tesouraria:	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Distribuição das Cotas:	ITAÚ UNIBANCO S.A.

14. Despesas Gerais e administrativas

Descrição (**)	30/06/2022	% sobre PL (*)	30/06/2021	% sobre PL (*)
Custódia	(25)	(0,08)	(48)	(0,08)
Taxa de fiscalização CVM	(11)	(0,03)	(15)	(0,02)
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(19)	(0,06)	(24)	(0,04)
Anbima	(2)	(0,01)	(3)	0,00
Cartório	-	-	(31)	(0,05)
Correspondência e Relatório	(28)	(0,09)	-	-
Outras despesas	(6)	(0,02)	(4)	(0,01)
Total	(91)	(0,29)	(125)	(0,20)

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 31.040 (exercício anterior – R\$ 60.430).

(**) Não inclui a taxa de administração mencionada na nota 9.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

15. Despesas de consultoria

Descrição	30/06/2022	% sobre PL (*)	30/06/2021	% sobre PL (*)
Consultoria financeira	(92)	(0,30)	(32)	(0,05)
Consultoria jurídica	(82)	(0,26)	(399)	(0,66)
Consultoria imobiliária	-	-	(233)	(0,39)
Consultoria contábil	(41)	(0,13)	(61)	(0,10)
Total	(215)	(0,69)	(725)	(1,20)

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 31.040 (exercício anterior – R\$ 60.430).

16. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

17. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo nº 35 da Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

18. Demandas judiciais

Existem processos judiciais cíveis em andamento, relacionados as unidades imobiliárias do empreendimento Terrara, referentes a demandas de “Rescisão” e “Obrigações de Fazer” por parte dos adquirentes. Os valores de passivos contingentes classificados como valores prováveis são de R\$ 111 (exercício anterior – R\$ 3.551). E os classificados como valores possíveis totalizam R\$ 311 (exercício anterior – R\$ 3.052). Nestes casos, o valor potencial das ações é inferior ao valor do bem ou do saldo a receber que o Fundo possui nestes ativos e, portanto, não se faz necessário qualquer provisionamento.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 14.423.780/0001-97)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em milhares de reais

19. Partes relacionadas

Em 30/06/2022 o Fundo possuía saldo em conta corrente no montante de R\$ 1.845 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada à Administradora ou à Gestora da carteira, observado que a referida corretora não atua como contraparte do Fundo, apenas sendo utilizada para intermediar tais operações.

Os serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas, cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 334, foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

21. Alterações estatutárias

Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada em 11 de agosto de 2021, aprovou a prorrogação, em dois anos, do prazo de duração do Fundo para 14 de agosto de 2023. Em razão da prorrogação do prazo de duração do Fundo, a parcela da taxa de administração a que a Gestora faz jus será reduzida em 60%, com valor mínimo de R\$ 20 por mês.

22. Informações adicionais

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Desde então, o surto do COVID-19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
Diretora Responsável