

---

***Kinea II Real Estate Equity  
Fundo de Investimento  
Imobiliário – FII***

***(CNPJ no 14.423.780/0001-97)***

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

***Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2018***

***e relatório dos auditores independentes***

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora e aos Cotistas  
Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário – FII  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **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 2018 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 2018, 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 imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

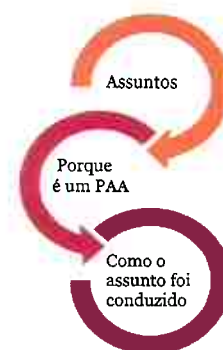
### **Base para opinião**

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 (PAA) 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.

Nossa auditoria para o exercício findo em 30 de junho de 2018 foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.



---

**Porque é um PAA**

---

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

---

**Mesuração dos investimentos em sociedades de propósitos específico (Notas explicativas 3(b) e 5(d))**

Os investimentos em sociedades de propósitos específico, com natureza de incorporação para venda, foram considerados como uma área de foco da auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, uma vez que estes investimentos 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.

Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, teste do valor dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial em sociedade de propósito específico, com base nas informações financeiras auditadas das investidas, elaboradas com defasagem de até dois meses em relação à data-base das demonstrações financeiras do Fundo.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

---

## Porque é um PAA

---

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e letras de créditos imobiliários (LCI), classificados como para negociação (Notas Explicativas 3(d), 3(e), 5(a) e 5(b))

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários e das letras de créditos imobiliários foi considerada uma área de foco da auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, bem como devido ao envolvimento de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado na sua valorização.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários e das letras de créditos imobiliários.

Testamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na elaboração do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

---

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

---

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar ou resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário – FII  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

## **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 detectarão as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 manterem 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.

Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário – FII  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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, 20 de setembro de 2018



PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5



Marcos Paulo Putini  
Contador CRC 1SP212529/O-8

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)

Balanco Patrimonial em 30 de junho de 2018 e 2017.  
(Em milhares de reais)

| Ativo   | 2018       |                | 2017          |                | Passivo       | 2018                           |          | 2017           |               |                |               |
|---|------------|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------------------------|----------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|   | Nota       | % PL           |               | % PL           |               | Nota                           | % PL     |                | % PL          |                |               |
| <b>Circulante</b>   |            | <b>92.087</b>  | <b>60,63</b>  | <b>91.443</b>  | <b>42,99</b>  | <b>Circulante</b>              |          | <b>15.444</b>  | <b>10,17</b>  | <b>906</b>     | <b>0,43</b>   |
| Disponibilidades  |            | 158            | 0,10          | 46             | 0,02          | Provisões e Contas a Pagar     |          | 15.444         | 10,17         | 906            | 0,43          |
| <b>Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária</b> |            | <b>7.924</b>   | <b>5,22</b>   | <b>17.015</b>  | <b>8,00</b>   | Obrigação por aquisição de CRI |          | -              | -             | 434            | 0,20          |
| Aplicações Operações Compromissadas - LTN                 |            | 7.924          | 5,22          | 17.015         | 8,00          | Taxa de Administração          | 9        | 307            | 0,20          | 355            | 0,17          |
| <b>Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária</b>     |            | <b>70.168</b>  | <b>46,20</b>  | <b>49.094</b>  | <b>23,08</b>  | Rendimentos a distribuir       | 8        | 15.000         | 9,88          | -              | -             |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários                   | 5 a        | 43.446         | 28,61         | 49.094         | 23,08         | Outros                         |          | 137            | 0,09          | 117            | 0,06          |
| Letra de Crédito Imobiliário                              | 5 b        | 26.722         | 17,59         | -              | -             |                                |          |                |               |                |               |
| <b>Estoques</b>   | <b>5 c</b> | <b>13.832</b>  | <b>9,11</b>   | <b>23.902</b>  | <b>11,24</b>  |                                |          |                |               |                |               |
| Direitos reais (permuta física)                           |            | 13.832         | 9,11          | 23.902         | 11,24         |                                |          |                |               |                |               |
| <b>Valores a receber</b>                                  |            | <b>5</b>       | <b>0,00</b>   | <b>1.386</b>   | <b>0,65</b>   |                                |          |                |               |                |               |
| Receita Certificados de Recebíveis Imobiliários           |            | -              | -             | 1.386          | 0,65          |                                |          |                |               |                |               |
| Outros  | 5          | 5              | 0,00          | -              | -             |                                |          |                |               |                |               |
| <b>Não Circulante</b>                                     |            | <b>75.249</b>  | <b>49,54</b>  | <b>122.183</b> | <b>57,44</b>  |                                |          |                |               |                |               |
| <b>Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária</b>     |            | <b>-</b>       | <b>-</b>      | <b>24.992</b>  | <b>11,75</b>  | <b>Patrimônio Líquido</b>      | <b>7</b> | <b>151.892</b> | <b>100,00</b> | <b>212.720</b> | <b>100,00</b> |
| Letras de Crédito Imobiliário - LCI                       | 5 b        | -              | -             | 24.992         | 11,75         |                                |          |                |               |                |               |
| <b>Investimentos</b>                                      |            | <b>75.249</b>  | <b>49,54</b>  | <b>97.191</b>  | <b>45,69</b>  | Cotas Integralizadas           |          | 210.433        | 138,54        | 210.433        | 98,92         |
| Investimento em sociedades de propósito específico        | 5 e        | 68.616         | 45,17         | 97.191         | 45,69         | Prejuízo/Lucros Acumulados     |          | (58.541)       | (38,54)       | 2.287          | 1,08          |
| Imóveis acabados  | 5 d        | 6.633          | 4,37          | -              | -             |                                |          |                |               |                |               |
| <b>Total do Ativo</b>                                     |            | <b>167.336</b> | <b>110,17</b> | <b>213.626</b> | <b>100,43</b> | <b>Total do Passivo</b>        |          | <b>167.336</b> | <b>110,17</b> | <b>213.626</b> | <b>100,43</b> |

As notas explicativas da administradora 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)

**Demonstração de Resultado dos Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017.**  
(Em milhares de reais)

|   | Nota       | 30/06/2018         | 30/06/2017         |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Composição do Resultado do Exercício</b>                           |            |                    |                    |
| <b>Resultado da Atividade Imobiliária</b>                             |            | <b>4.124</b>       | <b>21.442</b>      |
| <b>Imóveis em Estoque</b>   |            | <b>2.775</b>       | <b>2.701</b>       |
| Receita de Venda de Imóveis   |            | 3.405              | 2.805              |
| Despesa com imóvel  |            | (630)              | (104)              |
| <b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>                     |            | <b>7.014</b>       | <b>11.083</b>      |
| Rendimento de Aplicações em Certificados Recebíveis Imobiliário - CRI |            | 5.284              | 6.105              |
| Rendimento de Aplicações em Letras de Crédito Imobiliário - LCI       |            | 1.730              | 4.978              |
| <b>Resultado de Equivalência Patrimonial</b>                          | <b>5 e</b> | <b>(5.665)</b>     | <b>7.658</b>       |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                                      |            | <b>769</b>         | <b>4.772</b>       |
| Rendimento de Aplicações em Operações Compromissadas                  |            | 769                | 1.362              |
| Recebimento de Dividendos   | 5 e        | -                  | 3.410              |
| <b>Outras Receitas/Despesas</b>                                       |            | <b>(8.521)</b>     | <b>(5.572)</b>     |
| Despesas de Taxa de Administração                                     | 9          | (4.024)            | (4.551)            |
| Despesas de Consultoria   | 15         | (526)              | (666)              |
| Despesas Gerais e Administrativas                                     | 14         | (529)              | (330)              |
| Despesas de Auditoria   | 14         | (32)               | (25)               |
| Reversão do Exercício Anterior  | 5 e        | (3.410)            | -                  |
| <b>Prejuízo/Lucro Líquido do Exercício</b>                            |            | <b>(3.628)</b>     | <b>20.642</b>      |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                             |            | <b>185.471.612</b> | <b>185.471.612</b> |
| <b>Prejuízo/Lucro por cota - R\$</b>                                  |            | <b>(0,02)</b>      | <b>0,11</b>        |

As notas explicativas da administradora 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)

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017.**  
 (Em milhares de reais)

|  | <u>Nota</u> | <u>Cotas Integralizadas</u> | <u>Lucros</u><br><u>Acumulados</u> | <u>Total</u>    |
|--|-------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|
| <b>Saldos em 30 de junho de 2016</b>   |             | <b>210.433</b>              | <b>12.570</b>                      | <b>223.003</b>  |
| Distribuição de Resultado no Exercício |             | -                           | (5.010)                            | <b>(5.010)</b>  |
| Amortização de Cotas                   | 11          | -                           | (25.915)                           | <b>(25.915)</b> |
| Lucro Líquido do Exercício             |             | -                           | 20.642                             | <b>20.642</b>   |
| <b>Saldos em 30 de junho de 2017</b>   |             | <b>210.433</b>              | <b>2.287</b>                       | <b>212.720</b>  |
| Distribuição de Resultado no Exercício | 8           | -                           | (57.200)                           | <b>(57.200)</b> |
| Prejuízo do Exercício                  |             | -                           | (3.628)                            | <b>(3.628)</b>  |
| <b>Saldos em 30 de junho de 2018</b>   |             | <b>210.433</b>              | <b>(58.541)</b>                    | <b>151.892</b>  |

As notas explicativas da administradora 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)

**Demonstração dos Fluxos de Caixa dos Exercícios findos em 30 de junho de 2018 e 2017.**  
(Em milhares de reais)

|  | Nota | 30/06/2018      | 30/06/2017     |
|--|------|-----------------|----------------|
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>                |      |                 |                |
| Recebimento de Rendimentos de CRIs                               |      | 3.316           | 3.200          |
| Rendimento de operações compromissadas                           |      | 769             | 1.361          |
| Recebimento por venda de direitos reais                          | 5 c  | 4.373           | 1.785          |
| Pagamento da taxa de administração                               |      | (4.072)         | (4.587)        |
| Pagamento de taxa de custódia                                    |      | (228)           | (241)          |
| Pagamento de despesas com consultoria                            |      | (526)           | (666)          |
| Pagamento de outros gastos operacionais                          |      | (899)           | (118)          |
| <b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>                 |      | <b>2.733</b>    | <b>734</b>     |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>            |      |                 |                |
| Aquisição de cotas de SPE  | 5 d  | -               | (130)          |
| Recebimento Dividendos SPE                                       | 5 d  | 4.500           | 3.410          |
| Antecipação Lucro SPE  |      | 15.000          | -              |
| Retorno de Capital de direitos reais                             |      | 4.065           | 6.440          |
| Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI        |      | -               | (1.561)        |
| Aquisição de direitos reais                                      | 5 c  | -               | (1.598)        |
| Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários           |      | 2.032           | 3.240          |
| Amortização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII  |      | -               | (25.915)       |
| Aquisição de Imóveis   |      | (1.647)         | -              |
| Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI            |      | 6.538           | -              |
| Venda de Letras de Crédito Imobiliário - LCI                     |      | -               | 24.620         |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Investimentos</b>             |      | <b>30.488</b>   | <b>8.506</b>   |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>            |      |                 |                |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas                     | 8    | (42.200)        | (5.810)        |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>             |      | <b>(42.200)</b> | <b>(5.810)</b> |
| <b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>          |      | <b>(8.979)</b>  | <b>3.430</b>   |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Início do Exercício |      | 17.061          | 13.631         |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Final do Exercício  |      | 8.082           | 17.061         |

As notas explicativas da administradora 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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

### **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 n.º 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 1º de dezembro de 2011. 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 n.º 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 n.º 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 n.º 472/08.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores praticas 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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

## **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 n.º 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

## **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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.

#### **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 de acordo com os respectivos termos de securitização, sendo que durante o período de carência (período entre a data de emissão e a data que ocorrer a última liberação de recursos dos financiamentos imobiliários, prevista para 25/01/2016, 16/10/2016 e 11/07/2016), os CRIs não farão jus à atualização monetária e juros remuneratórios, de forma que o saldo devedor do CRI permanecerá o seu valor nominal unitário, entretanto, durante o período de carência os CRIs receberão a título de prêmio pela subordinação, remuneração equivalente a taxa de juros e atualização sobre 100% do valor liberado até a data.

#### **e) LCI – Letras de Crédito Imobiliários**

As aplicações em Letras de Crédito Imobiliários – LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Crédito Imobiliários – LCI e o resultado da avaliação a mercado são contabilizadas em rubricas específicas no resultado.

#### **f) 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.

# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

#### g) 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.

#### h) 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.

#### i) 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.

#### j) 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 2018 e 2017 estão representadas por:

|  | <b><u>2018</u></b> | <b><u>2017</u></b> |
|--|--------------------|--------------------|
| (a) Aplicações em Operações Compromissadas | 7.924              | 17.015             |
| Letras do Tesouro Nacional - LTN           | 7.924              | 17.015             |

# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- (a) 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. 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

Em 30 de junho de 2018

|              | Título | Emissor  | Devedor                                   | Vencimento | Valor         |
|--------------|--------|--|---|------------|---------------|
| 1            | CRI    | NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior (i)      | Projeto Imob. A 11 Ltda.                  | 25/01/2019 | 6.663         |
|              | CRI    | NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada (i) | Projeto Imob. A 11 Ltda.                  | 25/01/2019 | 72            |
| 2            | CRI    | NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior (i)      | Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 02/01/2019 | 14.927        |
|              | CRI    | NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada (i) | Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 02/01/2019 | 2.634         |
| 3            | CRI    | NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior (i)      | Velberte Empreend. Imobiliários Ltda.     | 16/10/2018 | 18.481        |
|              | CRI    | NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada (i) | Velberte Empreend. Imobiliários Ltda.     | 16/10/2018 | 669           |
| <b>TOTAL</b> |        |  |   |            | <b>43.446</b> |

(i) Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado

1. O CRI é lastreado no contrato de financiamento à construção do empreendimento imobiliário residencial denominado “Harmonia Florae”, através de incorporação imobiliária, que está localizado na Rua Amapá, com acesso na altura do Km 20,5 da Rodovia Raposo Tavares, Cotia/SP e será constituído por quatro torres, totalizando 141 apartamentos e 58 casas e disporá de 240 vagas de garagem. A operação tem vencimento em 25/01/2019. Durante o período de carência (período entre a data de emissão e a data que ocorresse a última liberação de recursos dos financiamentos imobiliários, em 25/01/2016) não seria atualizado monetariamente; após período de carência faz jus a remuneração básica dos depósitos de poupança (atualmente Taxa Referencial – TR) mais juros remuneratórios de 10% a.a. CRI Sênior tem preferência, em relação ao CRI Subordinado, no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos. O CRI Subordinado recebe juros remuneratórios de 10% a.a., principal e encargos moratórios eventualmente incorridos após pagamento dos juros e da amortização, relativas ao CRI Sênior. O CRI subordinado receberá a título de prêmio pela subordinação, durante o período de carência, quaisquer receitas do Patrimônio separado que não decorram do pagamento de principal do contrato de financiamento. Os CRIs contemplam as seguintes garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

## 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

2. O CRI é lastreado no contrato de construção de um empreendimento imobiliário residencial denominado Solaris, através de incorporação imobiliária, que é composto por 177 unidades autônomas e área total construída privativa de 11.551 m<sup>2</sup>. A operação tem vencimento em 02/01/2019. Durante o período de carência (período entre a data de emissão e a data que ocorresse a última liberação de recursos dos financiamentos imobiliários, em 11/06/2016) não seria atualizado monetariamente; após período de carência faz 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 tem preferência, em relação ao CRI Subordinado, no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos.

3. O CRI é lastreado no contrato de financiamento à construção do empreendimento imobiliário residencial denominado “La Provence Jardim Europa”, através de incorporação imobiliária, que está localizado na Alameda Espanha nº 185, Bairro Jardins, Aracaju/SE. A operação tem vencimento em 16/10/2018. Durante o período de carência não seria atualizado monetariamente; após período de carência (período entre a data de emissão e a data que ocorresse a última liberação de recursos dos financiamentos imobiliários, em 16/10/2016) faz jus a remuneração básica dos depósitos de poupança (atualmente Taxa Referencial – TR) mais juros remuneratórios de 9% a.a. CRI Sênior tem preferência, em relação ao CRI Subordinado, no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos. O CRI Subordinado recebe juros remuneratórios de 9% a.a., principal e encargos moratórios eventualmente incorridos após pagamento dos juros e da amortização, relativas ao CRI Sênior. O CRI subordinado receberá a título de prêmio pela subordinação, durante o período de carência, quaisquer receitas do Patrimônio separado que não decorram do pagamento de principal do contrato de financiamento. Os CRIs contemplam as seguintes garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

#### Em 30 de junho de 2017

|   | <b>Título</b> | <b>Emissor</b>                                   | <b>Devedor</b>                            | <b>Vencimento</b> | <b>Valor</b> |
|---|---------------|--|---|-------------------|--------------|
| 1 | CRI           | NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior (i)      | Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 29/12/2017        | 11.900       |
|   | CRI           | NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada (i) | Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 29/12/2017        | 2.100        |
| 2 | CRI           | NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior (i)      | Projeto Imob. A 11 Ltda.                  | 25/12/2017        | 9.862        |
|   | CRI           | NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada (i) | Projeto Imob. A 11 Ltda.                  | 25/12/2017        | 73           |
| 3 | CRI           | NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior (i)      | Velberte Empreend. Imobiliários Ltda.     | 16/10/2017        | 18.472       |
|   | CRI           | NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada (i) | Velberte Empreend. Imobiliários Ltda.     | 16/10/2017        | 669          |



# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

|              |  |                                |  |            |               |
|--------------|--|--------------------------------|--|------------|---------------|
| 4            | CRI  | NSEC - Nova Securitização S.A. | Tamboril Empreendimento Imobiliário<br>SPE Ltda. | 29/09/2017 | 6.018         |
| <b>TOTAL</b> |  |                                |  |            | <b>49.094</b> |
| (ii)         | Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado |                                |  |            |               |

1. O CRI é lastreado no contrato de construção de um empreendimento imobiliário residencial denominado Solaris, através de incorporação imobiliária, que é composto por 177 unidades autônomas e área total construída privativa de 11.551 m<sup>2</sup>. A operação tem vencimento em 29 de dezembro de 2017. Durante o período de carência (período entre a data de emissão e a data que ocorrer a última liberação de recursos dos financiamentos imobiliários, prevista para 11/06/2016) não será atualizado monetariamente; após período de carência fará 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 tem preferência, em relação ao CRI Subordinado, no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos.

2. O CRI é lastreado no contrato de financiamento à construção do empreendimento imobiliário residencial denominado “Harmonia Florae”, através de incorporação imobiliária, que está localizado na Rua Amapá, com acesso na altura do Km 20,5 da Rodovia Raposo Tavares, Cotia/SP e será constituído por quatro torres, totalizando 141 apartamentos e 58 casas e disporá de 240 vagas de garagem. A operação tem vencimento em 25 de dezembro de 2017. Durante o período de carência (período entre a data de emissão e a data que ocorrer a última liberação de recursos dos financiamentos imobiliários, prevista para 25/01/2016) não será atualizado monetariamente; após período de carência fará jus a remuneração básica dos depósitos de poupança (atualmente Taxa Referencial – TR) mais juros remuneratórios de 10% a.a. CRI Sênior tem preferência, em relação ao CRI Subordinado, no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos. O CRI Subordinado recebe juros remuneratórios de 10% a.a., principal e encargos moratórios eventualmente incorridos após pagamento dos juros e da amortização, relativas ao CRI Sênior. O CRI subordinado receberá a título de prêmio pela subordinação, durante o período de carência, quaisquer receitas do Patrimônio separado que não decorram do pagamento de principal do contrato de financiamento. Os CRIs contemplam as seguintes garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

3. O CRI é lastreado no contrato de financiamento à construção do empreendimento imobiliário residencial denominado “La Provence Jardim Europa”, através de incorporação imobiliária, que está localizado na Alameda Espanha nº 185, Bairro Jardins, Aracaju/SE. A operação tem vencimento em 16 de outubro de 2017. Durante o período de carência não será atualizado monetariamente; após período de carência (período entre a data de emissão e a data que ocorrer a última liberação de recursos dos financiamentos imobiliários, prevista para 16/10/2016) fará jus a remuneração básica dos depósitos 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

poupança (atualmente Taxa Referencial – TR) mais juros remuneratórios de 9% a.a. CRI Sênior tem preferência, em relação ao CRI Subordinado, no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos. O CRI Subordinado recebe juros remuneratórios de 9% a.a., principal e encargos moratórios eventualmente incorridos após pagamento dos juros e da amortização, relativas ao CRI Sênior. O CRI subordinado receberá a título de prêmio pela subordinação, durante o período de carência, quaisquer receitas do Patrimônio separado que não decorram do pagamento de principal do contrato de financiamento. Os CRIs contemplam as seguintes garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

4. O CRI é lastreado no contrato de financiamento ao empreendimento imobiliário residencial denominado “Residencial Cores da Mata”, em fase de conclusão, desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 210.399, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, na forma prevista na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. A operação tem vencimento em 29 de setembro de 2017. O CRI recebe juros remuneratórios pela taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros - DI, divulgada pela CETIP, acrescida de uma taxa fixa de juros de 8,78% ao ano. Os CRIs contemplam as seguintes garantias: cessão fiduciária, aditamento de alienação fiduciária de cotas e fiança.

No exercício atual houve apropriação de rendimentos totalizando R\$ 5.284 (exercício anterior - R\$ 6.105). Os CRIs contemplam as seguintes garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

Movimentação dos CRIs no exercício de 2018:

| Descrição                                    | Aquisição de CRIs sem liquidação financeira | Valores pagos decorrentes da liberação dos financiamentos | Valores a pagar dos CRIs 2018(**) |
|--|---|---|-----------------------------------|
| NSEC - Nova Securitização S.A.               | 18.480                                      | 18.480  | -                                 |
| NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior      | 669   | 669   | -                                 |
| NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada | 6.663                                       | 6.663   | -                                 |
| NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior      | 73  | 73  | -                                 |
| NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada | 14.927                                      | 14.927  | -                                 |
| NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior      | 2.634                                       | 2.634   | -                                 |
|  | <b>43.446</b>                               | <b>43.446(*)</b>  | -                                 |

(\*) Conforme demonstrativo das movimentações financeiras elaborado pela NOVASEC (emissora dos CRIs) referente aos financiamentos celebrados em 12/02/2014, 26/03/2014 e 17/12/2014.

## 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(\*\*) De acordo com os termos de securitização, os CRIs foram emitidos em 16/03/2017, 03/08/2017, 25/03/2017 e 17/12/2014, todavia o pagamento ocorrerá à medida da liberação dos recursos dos financiamentos imobiliários, que lastreiam as operações.

### Movimentação dos CRIs no exercício de 2017:

| Descrição                                    | Aquisição de CRIs sem liquidação financeira | Valores pagos decorrentes da liberação dos financiamentos | Valores a pagar dos CRIs 2017(**) |
|--|---|---|-----------------------------------|
| NSEC - Nova Securitização S.A.               | 6.018                                       | 6.018   | -                                 |
| NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior      | 18.472                                      | 18.104  | (368)                             |
| NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada | 669   | 603   | (66)                              |
| NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior      | 9.862                                       | 9.862   | -                                 |
| NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada | 73  | 73  | -                                 |
| NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior      | 11.900                                      | 11.900  | -                                 |
| NSEC - Nova Securitização S.A. – subordinada | 2.100                                       | 2.100   | -                                 |
|  | <b>49.094</b>                               | <b>48.660 (*)</b>   | <b>(434)</b>                      |

(\*) Conforme demonstrativo das movimentações financeiras elaborado pela NOVASEC (emissora dos CRIs) referente aos financiamentos celebrados em 12/02/2014, 26/03/2014 e 17/12/2014.

(\*\*) De acordo com os termos de securitização, os CRIs foram emitidos em 17/12/2014, 04/02/2016, 16/03/2017 e 25/03/2017, todavia o pagamento ocorrerá à medida da liberação dos recursos dos financiamentos imobiliários, que lastreiam as operações.

### (b) Letras de Crédito Imobiliário - LCI

Em 30 de junho de 2018, o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário – LCI:

| Título | Emissor                     | Vencimento | Custo atualizado | Ajuste MTM | Valor  |
|--------|-----------------------------|------------|------------------|------------|--------|
| LCI    | Caixa Econômica Federal (i) | 28/12/2018 | 24.992           | 1.730      | 26.722 |

Em 30 de junho de 2017, o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário – LCI:

| Título | Emissor                     | Vencimento | Custo atualizado | Ajuste MTM | Valor  |
|--------|-----------------------------|------------|------------------|------------|--------|
| LCI    | Caixa Econômica Federal (i) | 28/12/2018 | 20.014           | 4.978      | 24.992 |

# **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

- (i) As Letras de Crédito Imobiliários são lastreadas por crédito imobiliário do emissor. Uma das agências classificadoras de risco do emissor é a Fitch Ratings, a qual atribui o nível de risco AAA em escala nacional para o mesmo. Adicionalmente, as Letras de Crédito Imobiliários são atualizadas por um percentual de 93,5% da variação da taxa CDI, e resgatáveis a qualquer momento após 60 dias da emissão.

(c) Direitos reais (Permuta física)

### **I) Direito Real Santos**

Em 19 de julho de 2013, por intermédio do documento Escritura de Confissão de Dívida e Novação com Promessa de Dação de Pagamento (“Escritura de Novação”), o Fundo permutou os terrenos situados no Município de Santos, Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 1.009, 9.414, 53.571 e 47.420 à Lindecorp Participações e Incorporações Ltda., cujo valor de custo dos terrenos era de R\$ 8.206.

A devedora Lindecorp Participações e Incorporações Ltda. quitará a operação junto à credora Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (na qualidade de administradora do Fundo) através da dação de determinadas unidades autônomas (“Unidades Autônomas Objeto da Dação em Pagamento”) de empreendimento imobiliário residencial. As Unidades estão localizadas no empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Edifício Maralta by Lindenberg”, que quando concluído receberá o nº 170 da Rua Dr. Egydio Martins, em Santos, Estado de São Paulo. A data de conclusão das obras ocorreu com a expedição do respectivo Auto de Conclusão – “habite-se”, em 26 de Abril de 2017.

Desta forma, ficou definido que caberá à credora os apartamentos de números: 52, 54, 62, 73, 77, 79, 84, 88, 95, 97, 106, 111, 112, 123, 134, 138, 145, 147, 156, 161, 162, 173, 184, 195, 197, 206, 212, 223, 229, 234, 238, 245, 247, 256 e 269, todos com direito ao uso de 01 vaga de estacionamento de veículos, nos locais destinados a tal fim; totalizando 35 unidades, ao valor original estimado de venda de R\$ 418 por unidade. Foram vendidas 5 unidades durante o exercício findo em 30 de junho de 2018 (30 de junho de 2017 – 7 unidades).

Com a conclusão do empreendimento e respectiva expedição do habite-se, em 13 de julho de 2017 ocorreu a permuta física das unidades referente ao direito real do imóvel em Santos.

### **II) 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

## **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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. quitará 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 caberá à credora 19 unidades descritas abaixo:

Desta forma, ficou definido que caberá à credora 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. Foram vendidas 2 unidades durante o exercício findo em 30 de junho de 2018 (30 de junho de 2017 – 7 unidades).

### **III) 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.

## 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Quadro de movimentação de direitos reais (permutas físicas) em 30 de junho de 2018:

#### Direitos reais

|   | Saldo em Estoque<br>(Permutas –<br>Direitos reais) em<br>30.06.2017 | Custo das<br>unidades<br>vendidas (*) | Transferência<br>direito real para<br>imóvel (**) | Saldo em Estoque<br>(Permutas –<br>Direitos reais) em<br>30.06.2018 |
|---|---|---------------------------------------|---|---|
| <b>Empreendimento Santos -</b><br>Matrículas 1.009, 9.414, 47.240<br>e 53.751 | 7.264   | -                                     | (7.264)   | -   |
| <b>Empreendimento Solaris -</b><br>Matrícula nº 141.500                       | 1.281   | (113)                                 | -   | 1.168   |
| <b>Empreendimento Tiner</b>   | 15.357  | (2.693)                               | -   | 12.664  |
| <b>Total</b>  | <b>23.902</b>   | <b>(2.806)</b>                        | <b>(7.264)</b>                                    | <b>13.832</b>   |

(\*)Representam os custos dos direitos reais das unidades vendidas, cujo valor de venda foi de R\$ 4.308.

(\*\*)Transferência do Terreno Santos, conforme nota explicativa nº 5 d.

Quadro de movimentação de direitos reais (permutas físicas) em 30 de junho de 2017:

#### Direitos reais

|   | Saldo em<br>Estoque<br>(Permutas –<br>Direitos reais)<br>em 30.06.2016 | Custo<br>das<br>unidades<br>vendidas<br>(*) | Aquisição de<br>imóveis | Obrigações<br>por<br>aquisição de<br>imóveis | Saldo em<br>Estoque<br>(Permutas –<br>Direitos reais)<br>em 30.06.2017 |
|---|--|---|-------------------------|--|--|
| <b>Empreendimento Santos</b><br>- Matrículas 1.009, 9.414,<br>47.240 e 53.751 | 7.670  | (406)                                       | -                       | -  | 7.264  |
| <b>Empreendimento Solaris</b><br>- Matrícula nº 141.500                       | 1.610  | (329)                                       | -                       | -  | 1.281  |
| <b>Empreendimento Tiner</b>   | 20.210   | (4.851)                                     | 1.598                   | (1.600)                                      | 15.357   |
| <b>Total</b>  | <b>29.490</b>  | <b>(5.586)</b>                              | <b>1.598</b>            | <b>(1.600)</b>                               | <b>23.902</b>  |

(\*)Representam os custos dos direitos reais das unidades vendidas, cujo valor de venda foi de R\$ 772.

#### (d) Propriedades para investimento

De maneira a melhor alinhar os interesses e prazos do Fundo em relação aos investimentos realizados em conjunto com Sergus Holding, em 26/10/2017, foi realizada uma reorganização societária na companhia e empresas com as quais mantinha participação, de maneira a encerrar a relação de crédito que o Fundo possuía com a Sergus Holding. Com a conclusão da operação, o Fundo passou a ser detentor de unidades residenciais prontas e livres de hipoteca dos empreendimentos Cinque Terre Residenza e Residencial Cores da Mata.

# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

A operação foi concluída com (i) a averbação no Registro de Imóveis nas matrículas de 12 (doze) unidades no empreendimento Residencial Cores da Mata e 30 (trinta) unidades no empreendimento Cinque Terre Residenza.

Os imóveis estão avaliados a valor de custo de aquisição.

### Movimentação das propriedades para investimento

| Imóvel                       | Saldo em   | Movimentação em 2018 |  |                    |            | Saldo em     |
|------------------------------|------------|----------------------|--|--------------------|------------|--------------|
|                              | 30/06/2017 | Aquisição de imóveis | Transferência direito real para imóvel | Retorno de capital | Distrato   | 30/06/2018   |
|                              | Valor      |                      |  |                    |            | Valor        |
| (i) Empreendimento Santos    | -          | -                    | 7.264                                  | (2.242)            | 48         | 5.070        |
| (ii) Empreendimento Tamboril | -          | 1.647                | -                                      | (256)              | 172        | 1.563        |
| <b>Total</b>                 | <b>-</b>   | <b>1.647</b>         | <b>7.264</b>                           | <b>(2.498)</b>     | <b>220</b> | <b>6.633</b> |

(i) Imóvel Santos – Permutado em 13/07/2017, com área de 2.101,50 m<sup>2</sup>, situado na rua Dr. Egídio Martins - Ponta da Praia, Santos - SP, com valor de avaliação de 5.070. São 35 unidades residenciais escrituradas em nome do Fundo, sem hipotecadas para garantia do financiamento da SPE incorporadora.

(ii) Imóvel Tamboril – recebido em 27/10/2017 após reorganização societária mencionada no item “d” acima, com área de 559,20 m<sup>2</sup>, situado na rua Alessandro Alberti, 236 - Saúde - São Paulo - SP, com valor de avaliação de 1.563. São 12 unidades residenciais como direito aquisitivo, hipotecadas para garantia do financiamento da SPE incorporadora.

Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis encontram-se globalmente segurados quantos aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

(e) Investimentos em sociedades de propósito específico.

Em 30 de junho de 2018, os investimentos são representados por:

|   | Saldo de Investimentos em 30/06/2017 | Equivalência Patrimonial 2018 | Baixa das AFACs (*) | Dividendos | Antecipação Lucro | Saldo de Investimentos em 30/06/2018 |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------|------------|-------------------|--------------------------------------|
| <b>Sociedades de Propósitos Específicos - SPE</b> |                                      |                               |                     |            |                   |                                      |

## 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

|  |               |                |                |                |                 |               |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| Kinea II Real Estate Participações Ltda. | 68.583        | 2.982          | (3.410)        | (4.500)        | (15.000)        | 48.655        |
| Kinea OR Real Estate Participações Ltda. | 28.608        | (8.647)        | -              | -              | -               | 19.961        |
| <b>Total de Investimentos</b>            | <b>97.191</b> | <b>(5.665)</b> | <b>(3.410)</b> | <b>(4.500)</b> | <b>(15.000)</b> | <b>68.616</b> |

(\*) Valor de R\$ 3.410 refere-se à baixa de AFAC, classificado como receita de dividendos no exercício anterior.

Em 30 de junho de 2017, os investimentos são representados por:

|   | Saldo de Investimentos em 30/06/2016 | AFAC do Exercício | Equivalência Patrimonial 2017 | Baixa das AFACs | Dividendos | Efetivação das aquisições das SPEs | Saldo de Investimentos em 30/06/2017 |
|---|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------|------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Empresas</b>   |                                      |                   |                               |                 |            |                                    |                                      |
| <b>Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC</b> |                                      |                   |                               |                 |            |                                    |                                      |
| Kinea OR Real Estate Participações Ltda.                  | -                                    | 130               | -                             | (130)           | -          | -                                  | -                                    |
| <b>Sociedades de Propósitos Específicos - SPE</b>         |                                      |                   |                               |                 |            |                                    |                                      |
| Kinea II Real Estate Participações Ltda.                  | 67.624                               | -                 | 959                           | -               | -          | -                                  | 68.583                               |
| Kinea OR Real Estate Participações Ltda.                  | 21.779                               | -                 | 6.699                         | -               | -          | 130                                | 28.608                               |
| <b>Total de Investimentos</b>                             | <b>89.403</b>                        | <b>130</b>        | <b>7.658</b>                  | <b>(130)</b>    | <b>-</b>   | <b>130</b>                         | <b>97.191</b>                        |

Em 30 de junho de 2018 o Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário – FII, participa em 99,99% (Em 30 de junho de 2017 – 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 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 2018 e 2017 a Kinea II Real Estate Participações Ltda., possui participações nas seguintes empresas, esses investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial:



## 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

| Descrição   | % participação |        |
|---|----------------|--------|
|   | 2018           | 2017   |
| Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)                 | 69,36%         | 69,36% |
| Cafezais I Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (b) | 50%            | 50%    |
| Flechas II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (c) | 50%            | 50%    |
| Tamboril Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (d)             | 0%             | 50%    |
| Projeto Imobiliário A 11 Ltda (e)                             | 50%            | 50%    |
| Projeto Imobiliário A 16 Ltda (f)                             | 0%             | 50%    |
| Velberte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (g)           | 50%            | 50%    |
| Donetsk Empreendimentos e Participações SPE Ltda (h)          | 66,67%         | 66,67% |

**a) Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda.** - a sociedade tem por objeto social específico o desenvolvimento de incorporação imobiliária, planejamento, promoção de vendas, divulgação e comercialização de empreendimento imobiliário. O capital social subscrito e totalmente integralizado da sociedade em 30/04/2018 é de R\$ 4.132(R\$ 4.132 - 30/04/2017), em moeda corrente nacional, dividido em 4.132.000 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real, valor expresso em Reais) cada. Em 30/04/2018, o resultado foi de R\$ (5.687) (R\$ (1.530) - 30/04/2017) e Patrimônio Líquido de R\$ (4.666) (R\$ 1.021 - 30/04/2017). O VGV (Valor Geral de Vendas) é de R\$ 60.000 (R\$ 60.000 - 30/04/2017).

#### Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Sociedade objeto de investimento

Solaris / residencial

Localização

São Vicente / SP

Características

O empreendimento possui 11.551 m<sup>2</sup> de área privativa divididos em 177 unidades residenciais com área útil média de 66,35m<sup>2</sup> e 7 lojas com área útil média de 38,85m<sup>2</sup>, das quais já foram vendidas 91 unidades.

Status

Obra Entregue

**b) Cafezais I Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** – a sociedade tem por objeto social específico o desenvolvimento de incorporação imobiliária, planejamento, promoção de vendas, divulgação e comercialização de empreendimento imobiliário. O capital social subscrito e totalmente integralizado da sociedade em 30/04/2018 é de R\$ 9.097 (R\$ 9.097 - 30/04/2017), em moeda corrente nacional, dividido em 9.097.000 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real, valor expresso em Reais) cada. Em 30/04/2018, o resultado foi de R\$ 58 (R\$ 2.033 - 30/04/2017) e Patrimônio Líquido de R\$ 9.666 (R\$ 16.578 - 30/04/2017). O VGV (Valor Geral de Vendas) é de R\$ 72.000 (R\$ 72.000 - 30/04/2017).

## 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

#### Cafezais I Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Sociedade objeto de investimento

Scenário / residencial

Localização

São Paulo / SP

Características

O empreendimento possui 8.598 m<sup>2</sup> de área privativa divididos em 96 unidades residenciais com área útil média de 89m<sup>2</sup>. das quais já foram vendidas 96 unidades.

Status

Obra entregue

**c) Flechas II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** – a sociedade tem por objeto social específico o desenvolvimento de incorporação imobiliária, planejamento, promoção de vendas, divulgação e comercialização de empreendimento imobiliário. O capital social subscrito e totalmente integralizado da sociedade em 30/04/2018 é de R\$ 10.284 (R\$ 10.284 - 30/04/2017), em moeda corrente nacional, dividido em 10.283.800 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real, valor expresso em Reais) cada. Em 30/04/2018, o resultado foi de R\$ 344 (R\$ 1.454 - 30/04/2017) e Patrimônio Líquido de R\$ 10.507 (R\$ 20.340 - 30/04/2017). O VGV (Valor Geral de Vendas) é de R\$ 82.000 (R\$ 82.000 - 30/04/2017).

#### Flechas II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Sociedade objeto de investimento

Ventura / residencial

Localização

São Paulo / SP

Características

O empreendimento possui 10.327 m<sup>2</sup> de área privativa divididos em 144 unidades residenciais com área útil média de 71,71m<sup>2</sup>. das quais já foram vendidas 144 unidades.

Status

Obra entregue

**d) Tamboril Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.** - a sociedade tem por objeto social específico o desenvolvimento de incorporação imobiliária, planejamento, promoção de vendas, divulgação e comercialização de empreendimento imobiliário. O capital social subscrito e totalmente integralizado da sociedade em 30/04/2018 é de R\$ 0 (R\$ 7.802 - 30/04/2017), em moeda corrente nacional, dividido em 1.000 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real, valor expresso em Reais) cada. Em 30/04/2018, o resultado foi de R\$ 0 (R\$ (614) - 30/04/2017) e Patrimônio Líquido de R\$ 0 (R\$ 7.214 - 30/04/2017). O VGV (Valor Geral de Vendas) é de R\$ 0 (R\$ 43.000 - 30/04/2017).

Conforme mencionado no item “d” acima, após reorganização societária, a participação que o Fundo detinha na SPE foi convertida em: averbação no Registro de Imóveis nas matrículas de 12 (doze) unidades no empreendimento Residencial Cores da Mata e 30 (trinta) unidades no empreendimento Cinque Terre Residenza. Com a conclusão destes registros, o Fundo passou

# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

a ser detentor destas 42 (quarenta e duas) unidades residenciais prontas e livres de hipotecas.

### Tamboril Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Sociedade objeto de investimento

Cores da Mata / residencial

Localização

São Paulo / SP

Características

O empreendimento possui 7.642 m<sup>2</sup> de área privativa divididos em 164 unidades residenciais com área útil média de 46,60m<sup>2</sup>, das quais já foram vendidas 158 unidades.

Status

Obra entregue

**e) Projeto Imobiliário A 11 Ltda.** - a sociedade tem por objeto social específico o desenvolvimento de incorporação imobiliária, planejamento, promoção de vendas, divulgação e comercialização de empreendimento imobiliário. O capital social subscrito e totalmente integralizado da sociedade em 30/04/2018 é de R\$ 11.759 (R\$ 11.759 - 30/04/2017), em moeda corrente nacional, dividido em 11.759.096 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real, valor expresso em Reais) cada. Em 30/04/2018, o resultado foi de R\$ (3.407) (R\$ (2.801) - 30/04/2017) e Patrimônio Líquido de R\$ 6.626 (R\$ 10.033 - 30/04/2017). O VGV (Valor Geral de Vendas) é de R\$ 70.000 (R\$ 70.000 - 30/04/2017).

### Projeto Imobiliário A 11 Ltda.

Sociedade objeto de investimento

Harmonia Florae / residencial

Localização

Cotia / SP

Características

O empreendimento possui 12.915 m<sup>2</sup> de área privativa divididos em 199 unidades residenciais com área útil média de 64,90m<sup>2</sup> das quais já foram vendidas 119 unidades.

Status

Obra entregue

**f) Projeto Imobiliário A 16 Ltda.** - a sociedade tem por objeto social específico o desenvolvimento de incorporação imobiliária, planejamento, promoção de vendas, divulgação e comercialização de empreendimento imobiliário. O capital social subscrito e totalmente integralizado da sociedade em 30/04/2018 é de R\$ 0 (R\$ 14.790 - 30/04/2017), em moeda corrente nacional, dividido em 14.790.096 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real, valor expresso em Reais) cada. Em 30/04/2018, o resultado foi de R\$ 0 (R\$ (2.469) - 30/04/2017) e Patrimônio Líquido de R\$ 0 (R\$ 21.102 - 30/04/2017). O VGV (Valor Geral de Vendas) é de R\$ 0 (R\$ 73.000 - 30/04/2017).

## 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

O Fundo concluiu o desinvestimento deste empreendimento em 27/11/2017, encerrando a participação societária que continha na SPE.

#### Projeto Imobiliário A 16 Ltda.

Sociedade objeto de investimento

Harmonia Ilumini / residencial

Localização

Cotia / SP

Características

O empreendimento possui 14.558 m<sup>2</sup> de área privativa divididos em 215 unidades residenciais com área útil média de 67,71m<sup>2</sup>. das quais já foram vendidas 215 unidades.

Status

Obra Entregue

**g) Velberte Empreendimentos Imobiliários Ltda.** - a sociedade tem por objeto social específico o desenvolvimento de incorporação imobiliária, planejamento, promoção de vendas, divulgação e comercialização de empreendimento imobiliário a ser desenvolvido sobre o imóvel localizado na Alameda Espanha, 185, na Cidade de Aracaju, Estado de Sergipe, objeto da matrícula nº 71.988, da 2ª Circunscrição Imobiliária de Aracaju, Estado de Sergipe. O capital social subscrito e parcialmente integralizado da sociedade em 30/04/2018 é de R\$ 3.157 (R\$ 3.157 – 30/04/2017), em moeda corrente nacional, dividido em 8.381.366 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real, valor expresso em Reais) cada. Em 30/04/2018, o resultado foi de R\$ (2.215) (R\$ (747) - 30/04/2017) e Patrimônio Líquido de R\$ 2.896 (R\$ 5.110 - 30/04/2017). O VGV (Valor Geral de Vendas) é de R\$ 84.000 (R\$ 84.000 - 30/04/2017).

#### Velberte Empreendimentos Imobiliários LTDA

Sociedade objeto de investimento

Le Provence / Residencial

Localização

Aracaju / SE

Características

O empreendimento possui 12.251,23 m<sup>2</sup> de área privativa divididos em 107 unidades residenciais com área útil média de 114,50m<sup>2</sup>. das quais já foram vendidas 73 unidades.

Status

Obra entregue

**h) Donetsk Empreendimentos e Participações SPE LTDA** - a sociedade é de propósito específico, tendo por objeto social o desenvolvimento de incorporação imobiliária, planejamento, promoção de vendas, divulgação e comercialização de empreendimento imobiliário a ser desenvolvido na forma da legislação vigente, especificamente a Lei n. 4.591, de 16 dezembro de 1964 e o Código Civil, ao qual se destina o imóvel matriculado sob o n. 85.788, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo. O capital

# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

social da sociedade em 30/04/2018 é de R\$ 150 (R\$ 151 - 30/04/2017), em moeda corrente nacional, dividido em 151.000 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real, valor expresso em Reais) cada. Em 30/04/2018, o resultado foi de R\$ 1.298 (R\$ 694 - 30/04/2017) e Patrimônio Líquido de R\$ 2.340 (R\$ 275 - 30/04/2017). O VGV (Valor Geral de Vendas) é de R\$ 60.000 (R\$ 60.000 - 30/04/2017).

### Donetsk Empreendimentos e Participações SPE LTDA

Sociedade objeto de investimento

Face / Residencial

Localização

São Paulo / SP

Características

O empreendimento possui 9.791,77 m<sup>2</sup> de área privativa divididos em 263 unidades residenciais com área útil média de 37,23m<sup>2</sup>. das quais já foram vendidas 182 unidades.

Status

Em obra

Em 30 de junho de 2018 o Fundo, participa em 99,99 % (Em 30 de junho de 2017 – 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 47% Santo André Boulevard Jardim 1 – Empreendimentos Imobiliários S.A (Em 30 de junho de 2017 – 47%).

| Descrição   | % participação da Kinea OR |      |
|---|----------------------------|------|
|   | 2018                       | 2017 |
| Santo André Boulevard Jardim 1 – Empreendimento Imobiliários S.A. (a) | 47%                        | 47 % |

(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 30/04/2018, o seu Patrimônio Líquido era de R\$ 80.419 (R\$ 114.155 – 30/04/2017). O VGV (Valor Geral de Vendas) foi de R\$ 440.000 (R\$ 440.000 – 30/04/2017).

# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

#### Santo André Jardim 1 – Empreendimentos Imobiliários S.A.

|   |   |
|---|---|
| <b>Sociedade objeto de investimento</b> | Comercial/Residencial   |
| <b>Localização</b>                      | Santo André - SP  |
| <b>Características</b>                  | O empreendimento comercial possui 17.215,53 m <sup>2</sup> de área privativa divididos em 496 unidades comerciais com área útil média de 37,75m <sup>2</sup> . das quais já foram vendidas 176 unidades. O empreendimento residencial possui 54.035,00 m <sup>2</sup> de área privativa divididos em 625 unidades comerciais com área útil média de 86,45m <sup>2</sup> . das quais já foram vendidas 487 unidades. |
| <b>Status</b>                           | 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 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:

# 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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

### 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 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

# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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.

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



## **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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.

## **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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. 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.

## **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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.

**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

## **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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 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

## **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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

## **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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 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 podem 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

## **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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 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

## **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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.

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



## **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e conseqüentemente 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 esta 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 associado 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 mercado que impactem as exigências dos credores para concessão de financiamento imobiliário poderão impactar negativamente o resultado do empreendimento imobiliário e conseqüentemente 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.

## 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

**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 (185.471.612 cotas em 2017), com valor patrimonial de R\$ 8,189478, valor expresso em Reais, (R\$ 1,146912 em 2017) cada cota, totalizando R\$ 151.892 (R\$ 212.720 em 2017).

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

# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

Em 30/06/2018, o capital comprometido e já integralmente subscrito é de R\$ 197.209 (R\$ 197.209 – 30/06/2017) e o integralizado é de R\$ 210.433 (R\$ 210.433 – 30/06/2017), 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 30/06/2018:

|  |              |
|--|--------------|
| Base de cálculo – Lucro contábil apurado segundo regime de competência   | (3.628)      |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa  | 6.975        |
| (+) Despesas por competência não transitada pelo caixa   | 614          |
| (+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | -            |
| (-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | -            |
| <b>Lucro líquido ajustado base para o cálculo da distribuição</b>  | <b>3.961</b> |
|  |              |
| Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido   | <b>3.763</b> |

**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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

|  |                  |
|--|------------------|
|  |                  |
| <b>Rendimentos a pagar</b>   | <b>57.200</b>    |
| (-) Rendimentos pagos antecipadamente no exercício                         | (42.200)         |
|  |                  |
| <b>Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício</b> | <b>15.000</b>    |
|  |                  |
| <b>% do resultado do exercício distribuído (2) / (1)</b>                   | <b>1.444,08%</b> |
|  |                  |
| <b>Diferença entre a distribuição declarada e a distribuída</b>            | <b>53.437</b>    |

Segue abaixo, demonstrativo do resultado apurado e distribuído no exercício findo em 30/06/2017:

|  |                |
|--|----------------|
| Base de cálculo – Lucro contábil apurado segundo regime de competência   | 20.642         |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa  | (19.868)       |
| (+) Despesas por competência não transitada pelo caixa   | 40             |
| (+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | -              |
| (-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | -              |
| <b>Lucro líquido ajustado base para o cálculo da distribuição</b>  | <b>814</b>     |
|  |                |
| Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido   | <b>773</b>     |
|  |                |
| <b>Rendimentos a pagar</b>   | <b>5.010</b>   |
| (-) Rendimentos pagos antecipadamente no exercício   | -              |
|  |                |
| <b>Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício</b>                                       | <b>5.010</b>   |
|  |                |
| <b>% do resultado do exercício distribuído (2) / (1)</b>   | <b>615,48%</b> |
|  |                |
| <b>Diferença entre a distribuição declarada e a distribuída</b>  | <b>4.313</b>   |

# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

## 9. Remuneração da administradora

**Taxa de administração** - o Fundo paga a remuneração, fixa e anual, provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, de 2% 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\$ 50.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 4.024 (exercício anterior – R\$ 4.551) a título de taxa de administração.

**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 desempenho.

## 10. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2018 o valor patrimonial da cota é de R\$ 8,189478 (exercício anterior – R\$ 1,146912) cada.

Conforme mencionado na Nota explicativa nº 7, a rentabilidade está sendo apresentada em dois períodos em decorrência do grupamento de cotas do Fundo, à razão de 10, de forma que cada dez cotas 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).

### Antes do grupamento

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do período de 01/07/2017 a 31/01/2018 sobre o patrimônio líquido médio ponderado de cotas integralizadas existentes no período foi de 0,01%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período de 01/07/2017 a 31/01/2018, considerando o rendimento distribuído no período sobre o patrimônio líquido médio ponderado de cotas integralizadas existentes no período foi de 0,018%.

# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

#### Após o grupamento

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do período de 01/02/2018 a 30/06/2018 sobre o patrimônio líquido médio ponderado de cotas integralizadas existentes no período foi de (0,02)% (exercício anterior – 0,01%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período de 01/02/2018 a 30/06/2018, considerando o rendimento distribuído no período sobre o patrimônio líquido médio ponderado de cotas integralizadas existentes no período foi de 0,34% (exercício anterior – 0,003%).

#### **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, não houve pagamento a título de amortização de cotas (exercício anterior - R\$ 25.915).

#### **12. Negociação de cotas**

As cotas do Fundo, após sua integralização e observados os períodos de restrição, se aplicáveis, serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05. Durante o exercício ocorreram negociações no mercado secundário sendo que

# 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 às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2018 e 2017.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

o valor da última cota negociada em 30 de junho de 2018 foi de R\$ 10,000000 (exercício anterior - valor da última cota negociada em 30 de junho de 2017 foi de R\$ 1,020000).

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

A Administradora contratou, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços:

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| 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 (**)                 | 30/06/2018   | % sobre PL (*) | 30/06/2017   | % sobre PL (*) |
|--------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Custódia                       | (225)        | (0,10)         | (239)        | (0,10)         |
| Taxa de fiscalização CVM       | (34)         | (0,02)         | (39)         | (0,02)         |
| Cetip, Selic e Bovespa         | (25)         | (0,01)         | (24)         | (0,01)         |
| Anbima                         | (4)          | (0,00)         | (4)          | (0,00)         |
| Cartório                       | (2)          | (0,00)         | (1)          | (0,00)         |
| Correspondência e relatório    | -            | -              | (2)          | (0,00)         |
| Assessoria Comercial e Técnica | (228)        | (0,11)         | -            | -              |
| Outras despesas                | (11)         | (0,01)         | (21)         | (0,01)         |
| <b>Total</b>                   | <b>(529)</b> | <b>(0,25)</b>  | <b>(330)</b> | <b>(0,14)</b>  |

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 215.956 (exercício anterior – R\$ 228.414).

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

### 15. Despesas de consultoria

| Descrição               | 30/06/2018   | % sobre PL (*) | 30/06/2017   | % sobre PL (*) |
|-------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Consultoria financeira  | (236)        | (0,11)         | -            | -              |
| Consultoria jurídica    | (150)        | (0,07)         | (143)        | (0,06)         |
| Consultoria imobiliária | (134)        | (0,06)         | -            | -              |
| Consultoria projetos    | (6)          | (0,00)         | (523)        | (0,23)         |
| <b>Total</b>            | <b>(526)</b> | <b>(0,24)</b>  | <b>(666)</b> | <b>(0,29)</b>  |

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 215.956 (exercício anterior – R\$ 228.414).



# **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

### **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. Além disto, quando estipulado no Regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI – Diário do Comércio, Indústria & Serviços.

### **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 n.º 35 da Instrução Normativa RFB n.º 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 n.º 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 n.º 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**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

### **19. Partes relacionadas**

Em 30/06/2018 o Fundo possuía saldo em conta corrente no montante de R\$ 158 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são liquidadas exclusivamente pelo Itaú Unibanco S.A., na qualidade de custodiante/banco liquidante do Fundo. Caso houvessem, os títulos emitidos por empresas

# **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 às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2018 e 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

ligadas à Administradora ou à gestora encontrariam-se, quando aplicável, em destaque no Balanço Patrimonial.

Os serviços de administração, gestão e custódia, cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 4.024 (nota 9) (R\$ 4.551 no exercício anterior), controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

No exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas.

## **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. Informações adicionais**

Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 25 de outubro de 2017, aprovou o grupamento das cotas do Fundo em múltiplo de 10 (proporção de 10:1), que foi implementado em 1º de fevereiro de 2018, com o objetivo de atender ao disposto nos itens do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários e ao Manual do Emissor da B3 S/A – Brasil Bolsa Balcão, que dispõem que a cotação das cotas admitidas à negociação não pode se manter em valor inferior a R\$ 1,00 (um real) por unidade, em trinta pregões consecutivos. Em razão da aprovação, e tendo em vista a possibilidade de a cota não apresentar valores inteiros na data de efetivação do grupamento, foi aprovado o ajuste das frações por meio de doações de cotas entre os cotistas, tendo a Gestora informado que um cotista do Fundo se colocou à disposição para doar parte de suas cotas a fim de promover o ajuste. O Administrador ficará responsável pela operacionalização das doações a fim de que o sigilo dos cotistas seja preservado durante o processo de ajuste das frações.

LUIZ CARLOS ALTEMARI  
Contador CRC 1SP165617/O-1

FERNANDO MATTAR BEYRUTI  
Diretor Responsável