

São Paulo, 22 de julho de 2019.

Aos

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

Ref.: Proposta do administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária do Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário – FII convocada para o dia 09 de agosto de 2019.

Prezados Senhores,

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.423.780/0001-97 ("Fundo"), vem, por meio da presente, apresentar a proposta do administrador em relação às matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia"), convocada para o dia 09 de agosto de 2019, às 09h00, conforme ordem do dia abaixo transcrita e respectivas propostas da administração:

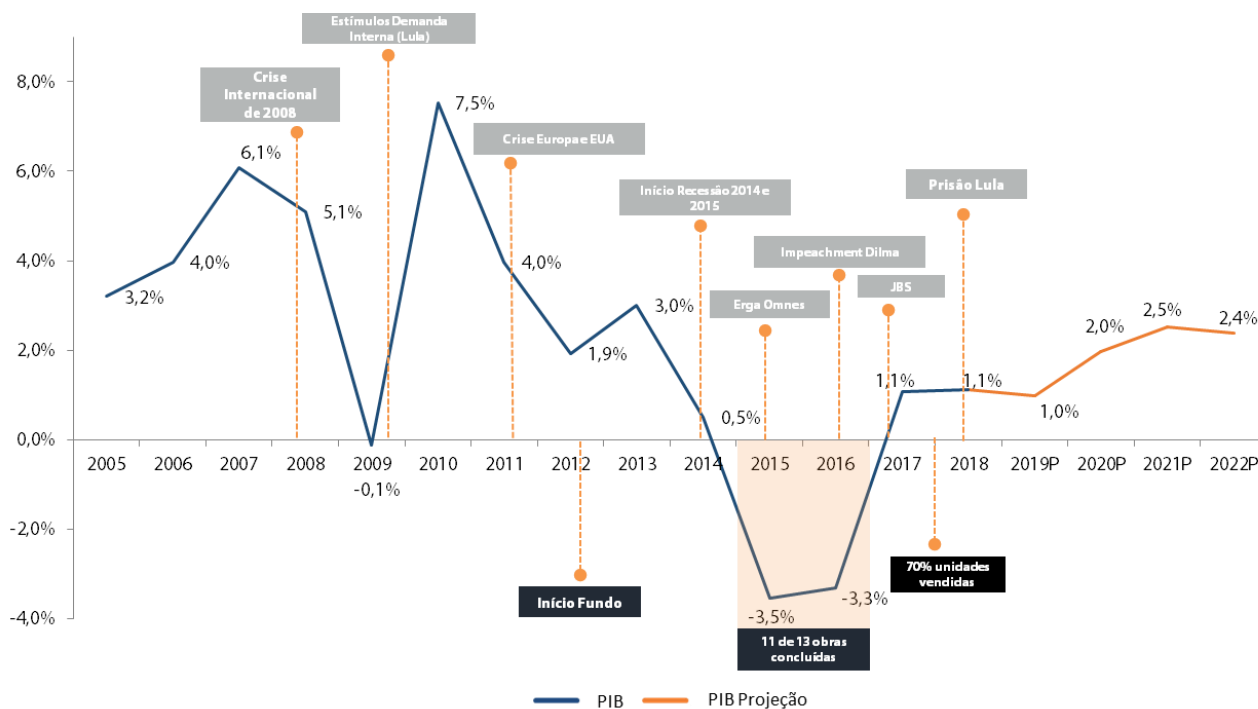
- a) Aprovação da prorrogação em 2 (dois) anos do prazo de duração do Fundo ("Prazo de Duração"), que, nos termos da versão atualmente vigente do Regulamento, encerra-se em 14 de agosto de 2019, de modo que o Prazo de Duração do Fundo passe a se encerrar em 14 de agosto de 2021;
- b) Autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, inclusive para fins de alteração do Regulamento.

Adicionalmente, caso seja aprovada a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo, durante tal prorrogação, a Taxa de Administração devida pelo Fundo será reduzida dos atuais 2% (dois por cento) ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo para o percentual de 1% (um por cento) ao ano.

Proposta do Administrador

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

Conforme se verifica da tabela abaixo, o Produto Interno Bruto (PIB) real brasileiro passou por um ciclo de retração bastante acentuado desde o início das atividades do Fundo, com o auge da crise econômica coincidindo com o período de entrega de cerca de 85% dos empreendimentos que compõem o portfólio do Fundo:



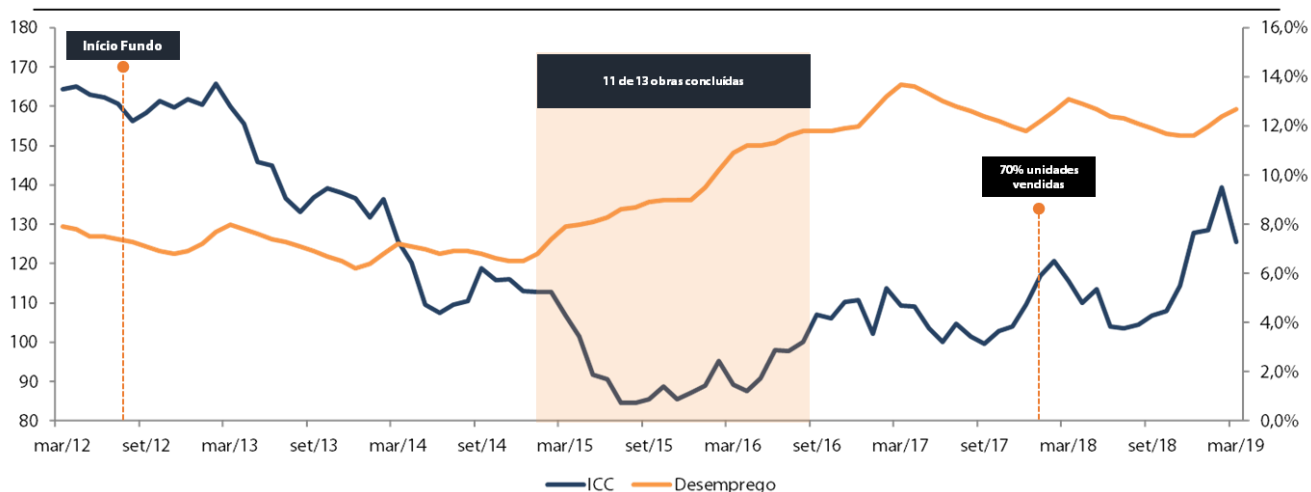
Fonte: Banco Itaú BBA

Já sob o aspecto do controle inflacionário e da Taxa SELIC, observou-se uma volatilidade no início das atividades do Fundo, seguida por um período de forte arrefecimento da atividade econômica, quando observamos a redução acentuada da taxa de juros e dos níveis de inflação. Para o ciclo que se inicia, a expectativa é de que os índices se mantenham estáveis, nos patamares atuais, apresentando-se uma certa estabilidade nos últimos meses, seguida de uma tendência de tais índices se manterem estáveis.



Fonte: Banco Itaú BBA

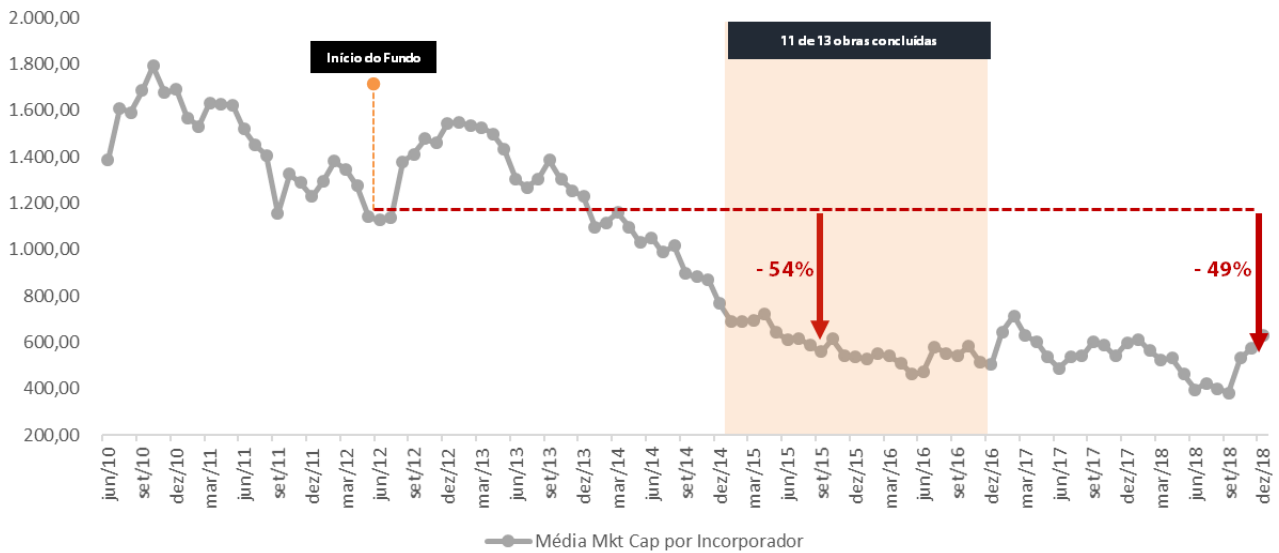
Analisando-se sob a perspectiva do consumo, refletido no Índice de Confiança do Consumidor apurado pela Fundação Getúlio Vargas, observou-se uma deterioração na confiança do consumidor, coincidindo com o aumento no nível de desemprego, durante a fase de entrega de cerca de 85% dos empreendimentos que compõem a carteira do Fundo.



Fonte: FGV e IBGE

Quando analisamos o valor de mercado (*market cap*) das incorporadoras listadas na B3, com a exclusão das 5 maiores e 5 menores incorporadoras da amostra, observamos forte ajuste no valor dos ativos de Real Estate (Residencial), como podemos verificar pela evolução do Market Cap das incorporadoras, com forte queda e dificuldade na retomada de crescimento, com redução de 49% desde o início do Fundo.

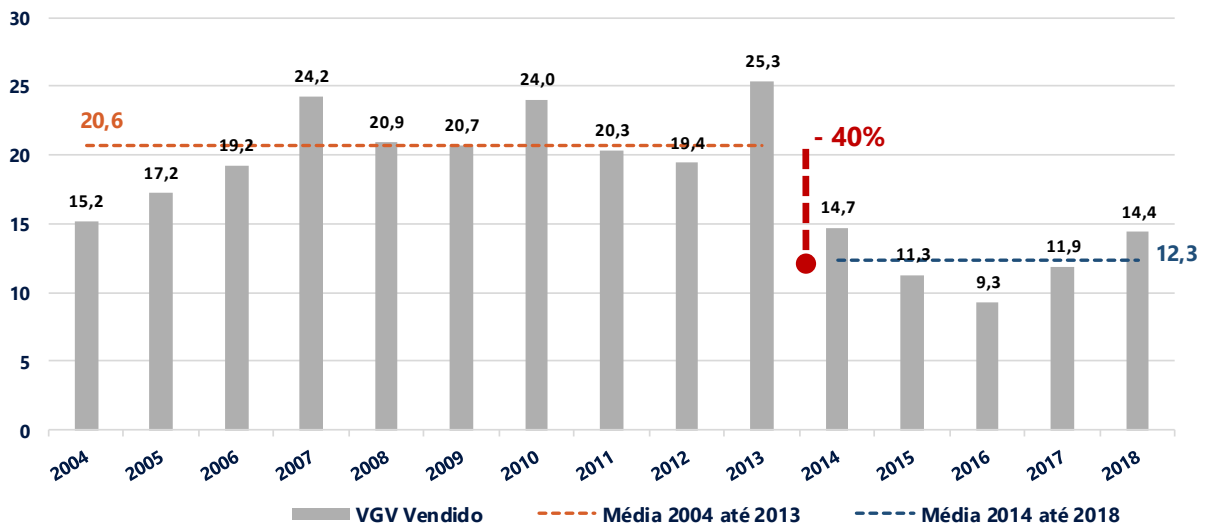
Média Mkt Cap por Incorporador



Fonte: Bloomberg

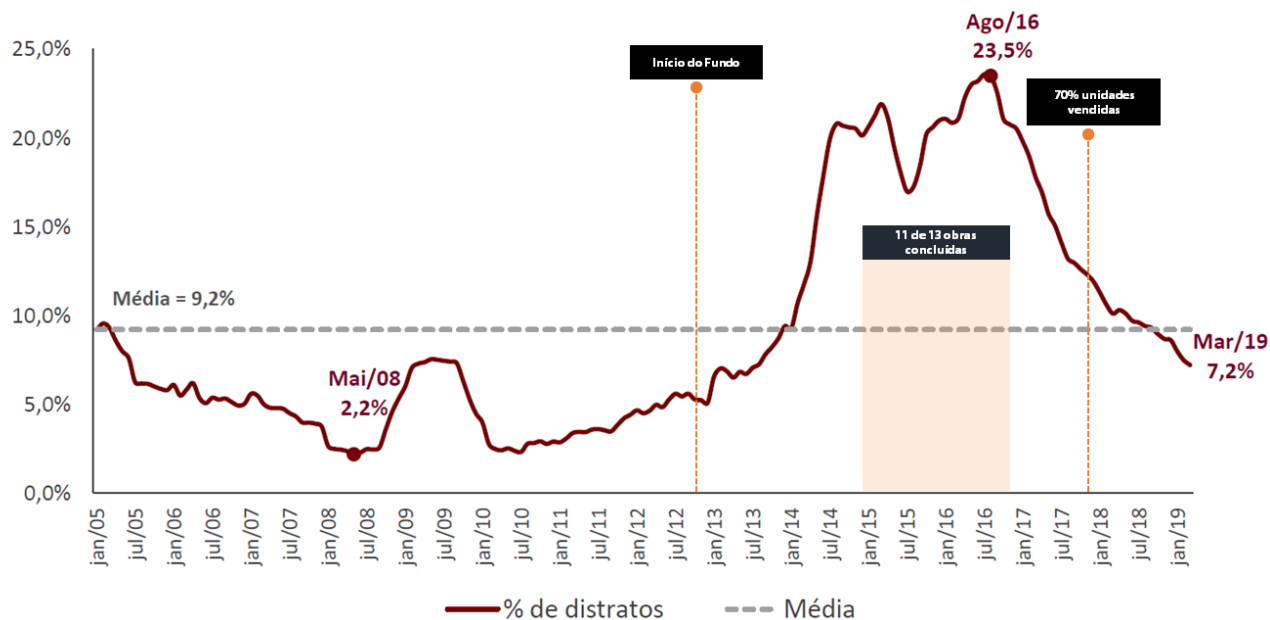
No mercado imobiliário, analisando o valor geral de vendas desde 2004, observa-se queda de 40% na média do Valor Geral de Vendas quando comparamos os períodos de 2004-2013 com 2014-2018. Embora o mercado venha apresentando crescimento nos últimos anos, ainda permanece em patamares bastante inferiores.

VG V VENDIDO CIDADE DE SÃO PAULO | EM BILHÕES



Fonte: Secovi

Outro importante aspecto que afetou o mercado imobiliário foi o número de distratos observado ao longo dos anos de crise. A este respeito, analisando-se o índice de distratos sobre as vendas, observa-se que durante a maior parte do tempo do Fundo, o índice superou 10%, chegando em seu auge, ao patamar de 23,5%, quando gradativamente observamos uma redução no volume de distratos, voltando, ao final de 2018, ao patamar inferior à média histórica



Fonte: Secovi – Dados para Cidade de São Paulo

Os dados acima apontam um cenário em que a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo tende a propiciar ao Fundo o desinvestimento organizado de seu portfólio, beneficiando-se de um momento de arrefecimento da crise econômica que afetou o setor ao longo dos últimos anos e com perspectivas de retomada do crescimento econômico. Somando-se à proposta de redução da Taxa de Administração cobrada do Fundo, dos atuais 2% (dois por cento) para o percentual de 1% (um por cento) em caso de prorrogação do Prazo de Duração, entende o Administrador que tais situações são benéficas aos cotistas do Fundo no horizonte de curto e médio prazos.

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

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.