[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII	CNPJ do Fundo:	14.423.780/0001-97
Data de Funcionamento:	01/12/2011	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRKNRECTF006	Quantidade de cotas emitidas:	18.547.161,20
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para Venda Segmento de Atuação: Residencial Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	14/08/2019	Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	INTRAG DTVM LTDA.	CNPJ do Administrador:	62.418.140/0001-31
Endereço:	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3400, 10º andar- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	Telefones:	55-(11)30726012
Site:	www.intrag.com.br	E-mail:	produtosestruturados@itau-unibanco.com.br
Competência:	06/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: KINEA INVESTIMENTOS LTDA	08.604.187/0001-44	Rua Minas de Prata 30, Vila Olímpia São Paulo / SP CEP 04552080	(11) 3073 8700
1.2	Custodiante: ITAÚ UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, São Paulo/SP CEP 04344902	(11) 3072 6266
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES	61.366.936/0001-25	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, S Paulo/SP cep 04543011	(11) 2573 3000
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: ITAÚ UNIBANCO S.A.	60..70.1.1/90/0-00	Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo/SP	(11) 3072 6266
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: Fundo em período de desinvestimento, desta forma, não serão realizados novos investimentos.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Os resultados apresentados pelo Fundo estão em linha com a nossa expectativa levando em conta a conjuntura econômica nacional bem como o momento do setor imobiliário descrito no item 4.2			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Apesar da pandemia da "COVID-19", o mercado ¹ residencial da cidade de São Paulo apresentou uma performance acima da esperada em volume de vendas no ano de 2020. Foram comercializadas 51.417 unidades na capital, recorde de vendas, superando em 4,5% o número do ano anterior. Em volume de lançamento, o ano de 2020 apresentou 59.978 novas unidades, volume 8% inferior quando comparado com 2019. O ano de 2020 também ficou marcado com o recorde histórico no volume de financiamento imobiliário, segundo a Abecip, no valor total de R\$ 93,9 bi entre imóveis novos e usados. No 1º semestre do ano de 2021 a performance do setor, na capital paulista, continuou positiva com o 1º semestre do ano atingindo recordes históricos de lançamentos e vendas que pertenciam ao 1S de 2019. Foram comercializadas 29.935 unidades, superando em 52% no recorde anterior e 27.114 unidades lançadas, também superando o melhor resultado da série histórica em 34%. ¹ Fonte: Secovi			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			

	Por se tratar de um fundo em desinvestimento, a perspectiva é prosseguir com a liquidação total dos ativos investidos.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Dir. Real Sol-Fran	15.808,63	NÃO
	Dir. Real Tiner Comp	3.649.934,35	NÃO
	SPE Kinea II Real Estate Participações	6.506.272,91	SIM
	SPE Kinea OR Real Estate Participações	15.159.649,86	SIM
	CRI NSEC - Nova Securitização S.A. – sênior	10.013.479,62	SIM
	CRI NSEC - Nova Securitização S.A. – junior	1.784.049,74	SIM
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	Os direitos em participação estão registrados pelos respectivos valores de custo (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. Com relação as SPÉs, as empresas estão registradas pelo método de equivalência patrimonial. A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com o previsto na Instrução CVM nº 516/11.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3500 - 10º andar www.intrag.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Conforme descrito no item 18 do regulamento, considera-se o correio eletrônico como forma de correspondência válida entre o Administrador e o Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimento de consulta formal, desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	A assembleia geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4 do regulamento, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2 do regulamento, alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (i), (k) e (l), que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas. Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Somente podem votar na assembleia geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano. A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item acima, e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável. Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Conforme regulamento do Fundo, a critério do Administrador, os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O ADMINISTRADOR receberá remuneração ("Taxa de Administração"), fixa e anual, de 2% ao ano do valor resultante da soma do Patrimônio Líquido de FUNDO e do montante não integralizado do Capital Comprometido observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser cobrado quando o FUNDO alcançar Patrimônio Líquido de no mínimo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR do FUNDO, sendo calculada apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao ADMINISTRADOR, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O ADMINISTRADOR receberá também taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) 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%		

(seis por cento) ao ano ("Taxa de Performance"). O ADMINISTRADOR pagará a totalidade da Taxa de Performance ao GESTOR. A Taxa de Performance será calculada e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos Cotistas, totalizarem montante superior ao capital integralizado no âmbito das ofertas realizadas pelo FUNDO até então. Uma vez pago aos cotistas o capital integralizado, atualizado nos termos do item acima e subitens seguintes, o montante correspondente a quaisquer distribuições aos cotistas, por meio da amortização de Cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos cotistas, será distribuído de maneira que 80% (oitenta por cento) do montante seja pago aos cotistas, na proporção de sua participação no FUNDO, e 20% (vinte por cento) ao ADMINISTRADOR, a título de Taxa de Performance, sendo certo que o ADMINISTRADOR pagará a totalidade da Taxa de Performance ao GESTOR, na forma prevista no Contrato de Gestão.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
593.780,24	1,05%	0,96%

12. Governança**12.1 Representante(s) de cotistas**

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	ROBERTA ANCHIETA SILVA	Idade:	43
Profissão:	Bacharel em Matemática Aplicada	CPF:	277.585.438-98
E-mail:	relacionamento.reguladores@itau-unibanco.com.br	Formação acadêmica:	Bacharel em Matemática, 1998 - UNICAMP; MBA em Finanças, 2002, INSPER; e Mestrado Profissionalizante em Modelagem Matemática para Finanças – USP.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	17/02/2021

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Itaú Unibanco S.A.	Fevereiro/2021 – Atual	Diretor	Responsável perante a CVM pela atividade de administração de carteira de valores mobiliários, administração fiduciária.
Itaú Unibanco S.A.	Mai/2017 – Atual	Superintendente de Administração Fiduciária	Responsável pela administração fiduciária de mais de 3mil fundos, zelando pelos interesses dos cotistas.
Itaú Unibanco S.A.	Outubro/2005 – Abril/2017	Gerente de Estruturação de Produtos Asset	Responsável pelo desenvolvimento e gestão da prateleira de fundos de investimento, coletivos e exclusivos, bem como carteiras administradas e ETFs.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	6.767,00	16.195.895,20	87,00%	84,00%	3,00%
Acima de 5% até 10%	2,00	2.351.266,00	13,00%	0,00%	13,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.	
15. Política de divulgação de informações	
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. www.intrag.com.br > Documentos > Políticas > Política Fato Relevante Fundos Imobiliários.
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. N/A
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2018/05/politica-politica-de-voto-kinea-201910.pdf
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. N/A
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: N/A

Anexos
5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---