



## OBJETIVO

O Kinea Desenvolvimento Logístico FII (KLOG11) tem como objetivo o desenvolvimento imobiliário de um Galpão Logístico AAA localizado em Guarulhos, a 15 minutos de São Paulo. O projeto conta com uma área de terreno de 154.000 m<sup>2</sup> e uma área construída de 98.500 m<sup>2</sup> e contará com as melhores especificações técnicas do mercado, bem como adotará as melhores práticas ESG visando a obtenção de certificação LEED® CS Silver<sup>1</sup>

## INFORMAÇÕES GERAIS

### INÍCIO DA OBRA

**JAN/24**

### RESULTADO ESPERADO<sup>2</sup>

**20% a.a.**

### LOCAL

Rodovia Presidente Dutra x Rua Indubel – Guarulhos/SP

### PRODUTO

Galpão Logístico AAA

## INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Com a conclusão da oferta pública de cotas no dia 27/11/2023 totalizando R\$ 440,45 milhões, o KLOG11, iniciou suas operações. O Fundo, investirá no desenvolvimento de um galpão logístico em Guarulhos com área locável de cerca de 98,5mil m<sup>2</sup>.

A primeira chamada de capital, realizada no dia 15/12/2023, representando 44% do capital comprometido, utilizará os recursos majoritariamente para a aquisição do terreno, início das obras e gastos com o processo de aprovação do projeto.



1. O sistema de classificação LEED avalia edifícios em oito categorias principais, incluindo localização e transporte, uso do solo, eficiência energética, qualidade do ar interior, uso dos materiais e recursos, qualidade ambiental do local, inovação e créditos regionais. 2. Valor esperado pode sofrer alterações durante o projeto.

## FINANCEIRO

Em linha com o cronograma previsto, no mês de dezembro, tivemos a emissão, pela Prefeitura de Guarulhos do alvará de demolição e construção bem como concluímos os projetos executivos relacionados ao empreendimento. Adicionalmente, formalizamos a contratação da Monto Engenharia para executar as obras do projeto na modalidade "Preço Máximo Garantido" e em linha com a viabilidade do projeto. Trata-se de uma construtora com vasta experiência no segmento de galpões logísticos com mais de 1,8 milhões de m<sup>2</sup> construídos e 50 mil toneladas de equipamentos industriais montados. Com isso, no mês de dezembro iniciamos a demolição das estruturas existentes e execução da terraplanagem para em seguida, iniciarmos as obras do empreendimento.

No mês de dezembro, a cota patrimonial do Fundo teve uma variação negativa de cerca de 6%, decorrente do pagamento dos custos da oferta e das primeiras despesas operacionais do Fundo. Esta oscilação é esperada e não impacta a expectativa de retorno para os investidores. Neste sentido, cabe destacar que dado que o KLOG é um fundo de desenvolvimento, é esperado que durante o estágio inicial do projeto e o período de construção do empreendimento, a cota patrimonial do Fundo sofra uma variação negativa. Essa oscilação é comum em projetos de desenvolvimento imobiliário, nos quais os gastos iniciais são substanciais e ainda não há fonte de receita. É importante salientar que, à medida que as etapas críticas do projeto são concluídas, como o término da construção e a locação das unidades, a valorização do imóvel resultará na venda do ativo, o que contribuirá positivamente para a valorização da cota patrimonial.

O retorno esperado para o projeto permanece em 20,0% a.a.<sup>2</sup> isento de impostos e custos do fundo.

<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO<sup>3</sup></b>	<b>GESTOR</b>	<b>LANÇAMENTO</b>
1,25%	Kinea Investimentos	Agosto/2023
<b>TAXA DE PERFORMANCE<sup>4</sup></b>	<b>INÍCIO DO INVESTIMENTO</b>	<b>DESINVESTIMENTO<sup>5</sup></b>
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Dezembro/2023	2º Semestre 2025

O fluxo financeiro esperado para o projeto encontra-se em linha com o originalmente previsto, a próxima chamada de capital está prevista para 03/2024, e deverá representar cerca de 4,8% do capital comprometido pelos investidores<sup>2</sup>.

CHAMADAS DE CAPITAL	Data	Valor
PRIMEIRA	Dez - 2023	R\$ 193.999.815
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 193.999.815</b>

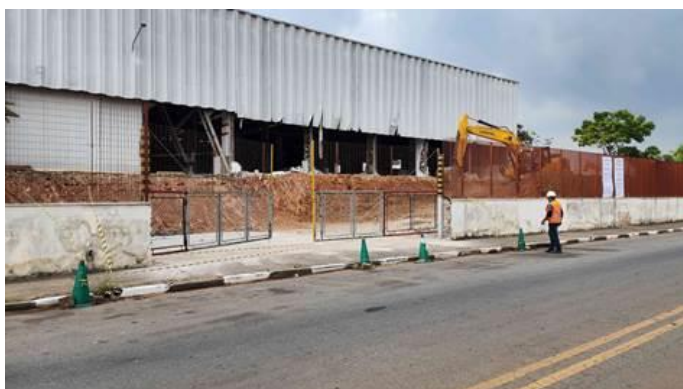
2. Valor esperado pode sofrer alterações durante o projeto. 3. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes. 4. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. 5. As previsões de habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra.

### CRONOGRAMA ESTIMADO



### FOTOS DA OBRA

Demolição da estrutura existente e início da Terraplenagem



### ARQUITETURA<sup>6</sup>



6. Ilustrações do projeto arquitetônico

## IMPLANTAÇÃO



### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Área de terreno	154.000 m <sup>2</sup>
ABL	98.529 m <sup>2</sup>
Quantidade de Galpões	2
Capacidade no piso	6 toneladas / m <sup>2</sup>
Pé direito	12 metros
Docas por m <sup>2</sup>	1 a cada 480m <sup>2</sup>

### Implantação

- 1 Portaria
- 2 Administração e Refeitório
- 3 G100
- 4 G200

Galpão	Armazenagem	Marquise	Mezanino	Áreas comuns	Total
G100	57.345 m <sup>2</sup>	3.783 m <sup>2</sup>	6.305 m <sup>2</sup>	3.253 m <sup>2</sup>	70.686 m <sup>2</sup>
G200	22.594 m <sup>2</sup>	1.488 m <sup>2</sup>	2.480 m <sup>2</sup>	1.281 m <sup>2</sup>	27.843 m <sup>2</sup>
<b>Subtotal</b>	<b>79.939 m<sup>2</sup></b>	<b>5.271 m<sup>2</sup></b>	<b>8.785 m<sup>2</sup></b>	<b>4.534 m<sup>2</sup></b>	<b>98.529 m<sup>2</sup></b>

## KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 – São Paulo – SP

[relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

[www.kinea.com.br](http://www.kinea.com.br)



Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de Fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do Fundo antes de investir. Os Fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os Fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos Fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os Fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os Fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns Fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do Fundo. É recomendada uma avaliação de performance de Fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e Fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do Fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a ICVM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do Fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: [contato@kinea.com.br](mailto:contato@kinea.com.br)

\*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.