

 [Clique e acesse o vídeo do andamento da obra](#)

 [Clique e acesse o vídeo oficial do projeto](#)

 [Clique e acesse o prospecto desse Fundo](#)



OBJETIVO

O Kinea Desenvolvimento Logístico FII (KLOG11) tem como objetivo o desenvolvimento imobiliário de um Galpão Logístico AAA localizado na cidade de Guarulhos, a 15 minutos de São Paulo. O projeto conta com uma área de terreno de 154.000 m² e uma área construída de 98.500 m² e contará com as melhores especificações técnicas do mercado, bem como adotará as melhores práticas ESG visando a obtenção de certificação LEED® CS Silver¹

INFORMAÇÕES GERAIS

INÍCIO DA OBRA

JAN/24

RESULTADO ESPERADO²

20% a.a.

LOCAL

Rodovia Presidente Dutra x Rua Indubel – Guarulhos/SP

PRODUTO

Galpão Logístico AAA

ATUALIZAÇÕES COMERCIAIS

Durante o mês de setembro, conduzimos uma série de reuniões e visitas com as principais consultorias do mercado. O objetivo foi apresentar o projeto e fornecer atualizações sobre o andamento das obras.

Adicionalmente, concluímos a contratação da empresa CBRE Consultoria do Brasil para realizar o trabalho de locação do galpão. Mesmo com a referida contratação a equipe de locação da Kinea continuará trabalhando de maneira ativa a locação do empreendimento, seja através do contato com outras consultorias imobiliárias, seja através da prospecção ativa e direta de potenciais inquilinos.

Por fim, em relação à empresa do setor automotivo que havíamos mencionado anteriormente, avançamos para mais uma etapa de negociação, apresentando uma nova rodada de propostas.



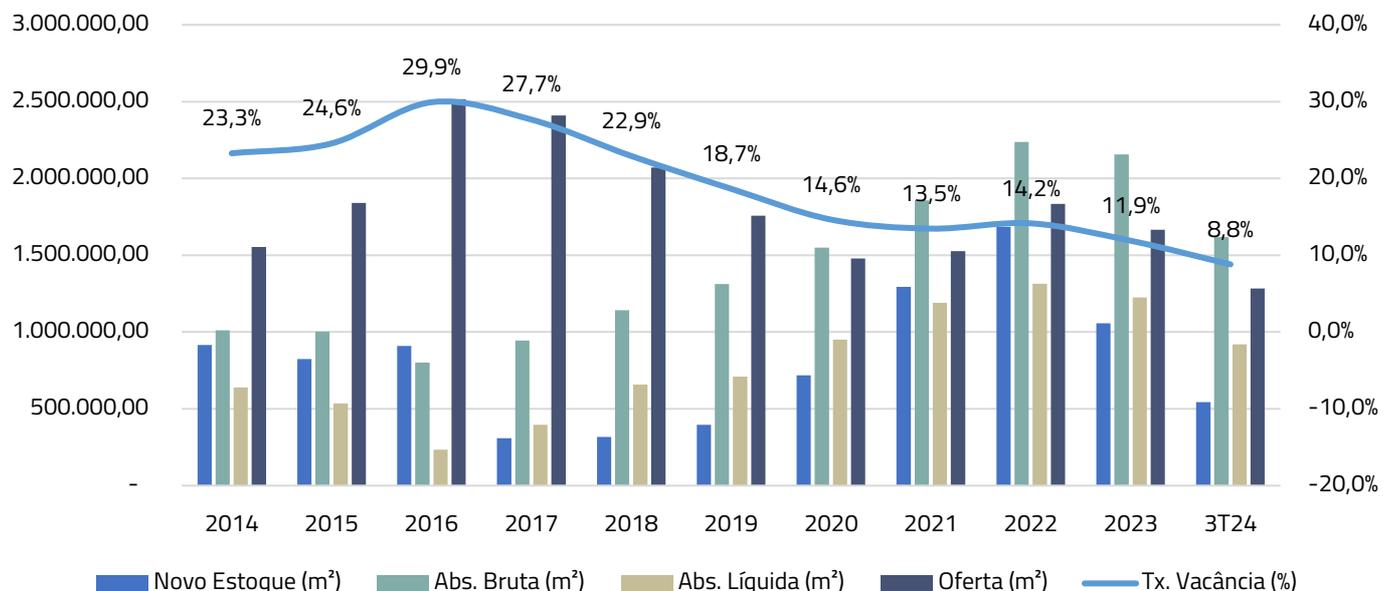
INFORMAÇÕES DE MERCADO - SÃO PAULO

No terceiro trimestre de 2024, o mercado logístico Classe A no Estado de São Paulo apresentou um estoque de 14,5 milhões de m² distribuídos em 232 empreendimentos. A taxa de vacância continuou a sua trajetória de queda atingindo 8,8% ao final do terceiro trimestre. Trata-se do menor índice de vacância desde 2012, se traduzindo num aumento do preço pedido médio que passou de R\$26,44/m² no segundo trimestre para R\$27,44/m² ao final do terceiro trimestre.

O mercado imobiliário de São Paulo enfrentou uma desaceleração na absorção de imóveis de alto padrão (Classe A/A+) devido à falta de novas construções nessas categorias. A escassez de imóveis de qualidade em áreas próximas ao centro da cidade, em um raio de 30 km, resultou em um aumento moderado dos preços de locação. A tendência indica que os preços podem continuar a subir enquanto a oferta de espaços de alta qualidade se mantiver restrita.

A demanda por novos espaços manteve-se robusta ao longo de 2024, impulsionada principalmente pelas empresas 3PL, e-commerce/varejo, bem como pelo setor industrial. Esses segmentos emergiram como os grandes protagonistas na absorção desse trimestre.

Mercado Logístico SP - Classe A



Fonte: Buildings

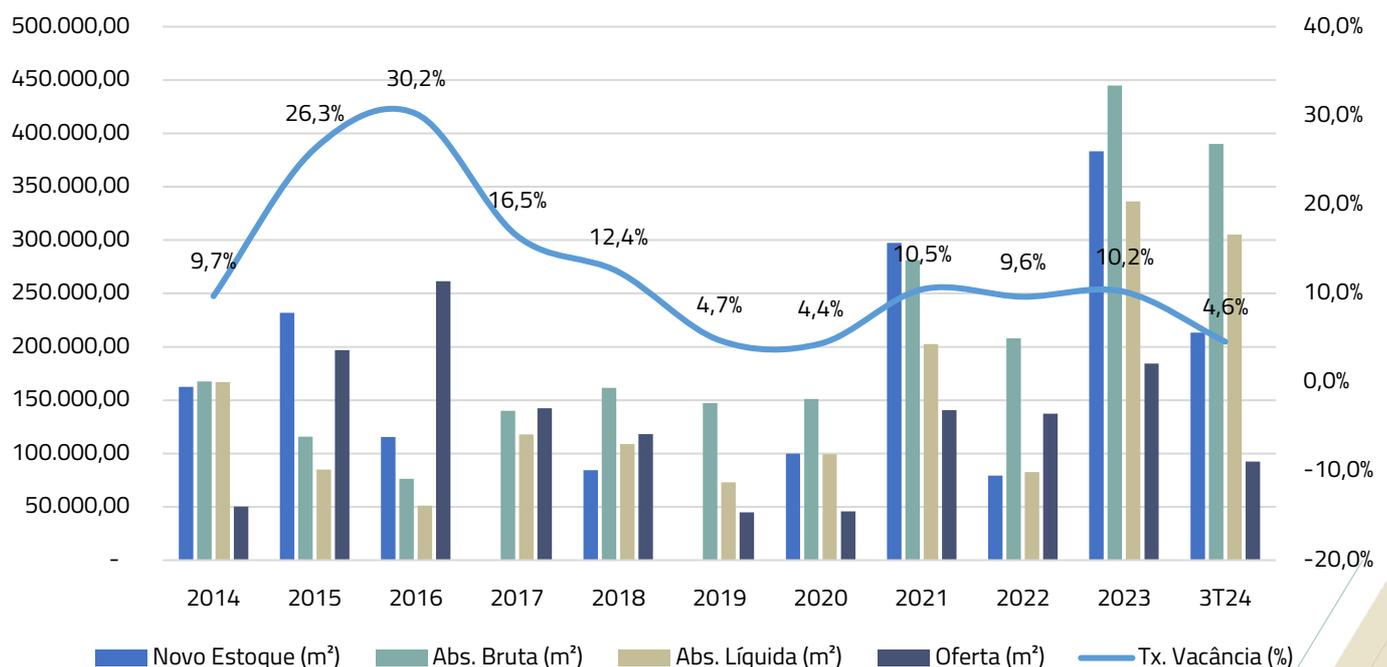
INFORMAÇÕES DE MERCADO - GUARULHOS

O mercado imobiliário Classe A na região de Guarulhos concluiu o terceiro trimestre de 2024 com o estoque de 2,0 milhões de m², distribuídos em 22 empreendimentos. O trimestre foi caracterizado por um incremento modesto no inventário, com a adição de 23 mil m² de novo estoque. A absorção de espaços nesse intervalo de tempo culminou em uma nova redução da taxa de vacância, que saiu de 6,01% no segundo trimestre para 4,6% no terceiro trimestre de 2024.

A previsão é que sejam entregues na região 410.000 m² de novos empreendimentos ao longo dos próximos dois anos. Mesmo com essa entrega relevante de novos empreendimentos entendemos que a região continuará apresentando níveis saudáveis de vacância tendo em vista a robusta absorção bruta e líquida observada ao longo dos últimos anos equivalentes a 295.068 m² e 205.207 m², respectivamente, quando considerada a média dos últimos cinco anos.

A região de Guarulhos conclui o trimestre apresentando dados de mercado expressivos, sinalizando uma busca contínua por novos espaços das empresas do segmento 3PLs, e-commerce/varejo e industrial. A região segue em destaque perante as demais regiões devido à proximidade à Capital, por ser servida de duas rodovias que não possuem pedágios para São Paulo e estar próxima ao Aeroporto Internacional (GRU). Esse aumento no interesse tem impulsionado os valores de locação, culminando em um preço médio pedido de R\$33,33/m² no terceiro trimestre de 2024 versus um valor de R\$32,88/m² ao final do segundo trimestre.

Mercado Logístico Guarulhos - Classe A



Fonte: Buildings

INFORMAÇÕES DA OBRA

Em setembro de 2024, a obra manteve um bom ritmo de evolução, com um avanço mensal de 12,20%, com um acumulado executado de 56,94%, ante o previsto acumulado para o mesmo período de 28,18%, um descolamento positivo de 28,76%. A obra alcançou o efetivo de 270 profissionais, com uma evolução satisfatória nas atividades de estrutura pré moldada e montagem de cobertura dos galpões G100 e G200. O piso de concreto foi iniciado na área interna do G200 e docas externas do G100. Destacamos a conclusão das redes enterradas externas de drenagem e esgoto que finalizadas não expõem a obra a eventuais atrasos decorrentes das temporadas de chuva. Para outubro de 2024, a obra projeta a conclusão da estrutura de cobertura do G200 e evolução considerável na execução das pavimentações externas e início do piso intertravado nas vias internas.

[Clique aqui](#) para acompanhar o andamento na obra até o final do mês de setembro 2024.

FINANCEIRO

O retorno esperado para o projeto permanece em **20,0% a.a.² isento de impostos e líquido dos custos do fundo.**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³	GESTOR	LANÇAMENTO
1,25%	Kinea Investimentos	Agosto/2023
TAXA DE PERFORMANCE⁴	INÍCIO DO INVESTIMENTO	DESINVESTIMENTO⁵
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Dezembro/2023	2º Semestre 2025

A próxima chamada de capital está prevista para 11/2024, e deverá representar cerca de 11,6% do capital comprometido pelos investidores².

CHAMADAS DE CAPITAL - REALIZADAS	Data	Valor	% do capital comprometido
PRIMEIRA	Dez – 2023	R\$ 193.999.815	44%
SEGUNDA	Mai – 2024	R\$ 39.985.795	9%
TERCEIRA	Ago – 2024	R\$ 69.999.837	16%
TOTAL		R\$ 303.985.447	69%

CHAMADAS DE CAPITAL – PROJEÇÃO ⁶	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25
% do capital comprometido	-	11,6%	-	-	12,8%	-	-	1,6%	-	-	5,0%

CRONOGRAMA ESTIMADO



FOTOS DA OBRA

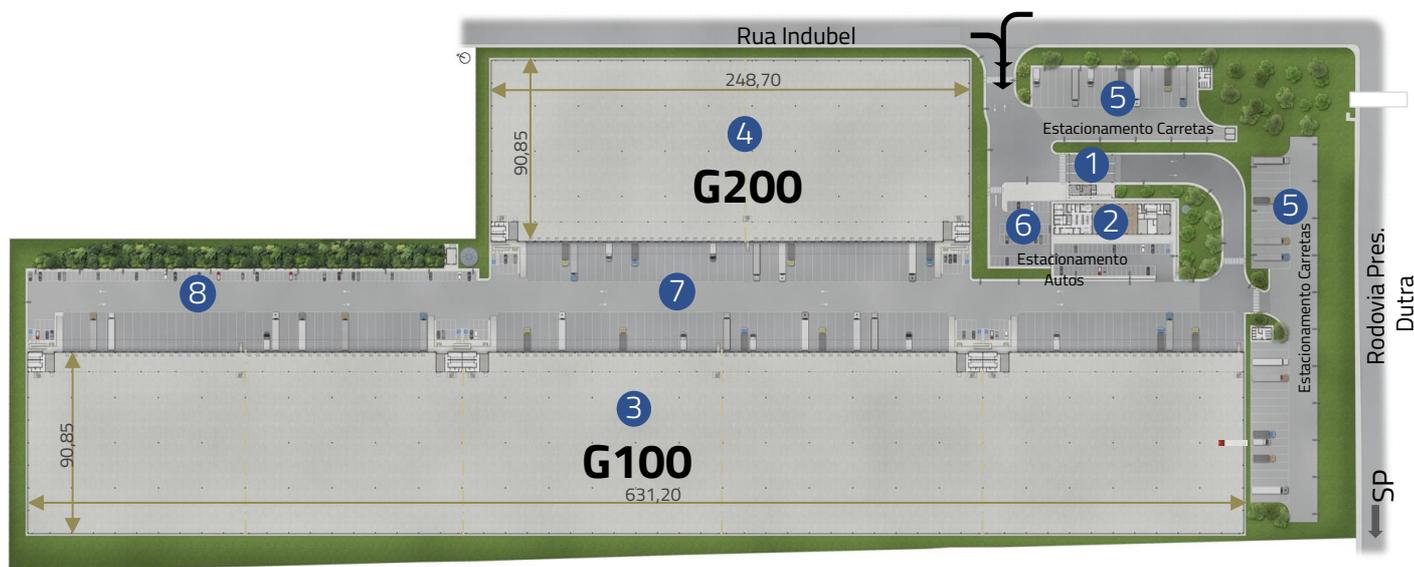
 [Clique e acesse o vídeo do andamento da obra](#)



ARQUITETURA⁶



IMPLANTAÇÃO



IMPLANTAÇÃO

- 1 Portaria
- 2 Administração e Refeitório
- 3 G100
- 4 G200
- 5 Estacionamento Carretas
- 6 Estacionamento Automóveis
- 7 Pátio Interno
- 8 Estacionamento Automóveis Interno

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Área de Terreno	154.000 m ²
ABL	98.529 m ²
Quantidade de Galpões	2
Capacidade de Piso	6 toneladas / m ²
Pé Direito	11,75 a 12,7 metros
Quantidade de Docas	1 doca para cada 480m ²

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 – São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

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