

 [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 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

## ATUALIZAÇÕES COMERCIAIS

Prosseguimos com as iniciativas comerciais para a locação dos espaços vagos do KLOG Guarulhos. Neste mês focamos no contato direto com as 10 (dez) principais empresas que possuem projetos de nova operação, expansão ou consolidação, com o objetivo principal de estabelecer um contato inicial que permita agendar reuniões para apresentar as vantagens e atributos do empreendimento.

Durante o mês, registramos um aumento na atividade, com consultas e corretores parceiros visitando o imóvel. O objetivo dessas visitas é apresentar mais detalhes do projeto bem como fornecer aos clientes atualizações sobre o progresso da obra. Como resultado deste trabalho, identificamos uma empresa do setor logístico com um projeto de 40.000 m<sup>2</sup> para uma operação terceirizada de uma farmacêutica.

## INFORMAÇÕES DA OBRA

Conforme divulgado anteriormente, a evolução da obra do ativo está superando as expectativas iniciais do projeto.

Adicionalmente, observamos uma tendência de economia no custo total da obra. Conforme o tema evolua, traremos maiores detalhes nos próximos relatórios

## INFORMAÇÕES DA OBRA

Em novembro de 2024, a obra manteve o bom ritmo, com um avanço mensal de 9,8% e com acumulado executado de 82,4%, ante o previsto acumulado para o mesmo período de 52,0%, um descolamento positivo de 30,4%. A obra alcançou o efetivo de 275 profissionais e concluiu a montagem da estrutura pré-moldada dos dois galpões e do prédio administrativo. Os pisos internos e externos em concreto evoluíram bem. As instalações elétricas e hidráulicas também apresentaram boa evolução, especialmente o sistema de combate a incêndio e iluminação.

As estruturas de cobertura e fechamento metálicos foram concluídas no galpão G200 e prosseguem em ritmo acelerado no galpão G100 e no prédio administrativo. A execução do piso intertravado das vias internas foi iniciada.

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

## FINANCEIRO

O retorno esperado para o projeto permanece em **20,0% a.a.<sup>2</sup> isento de impostos e líquido dos 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

A próxima chamada de capital está prevista para 02/2025, e deverá representar cerca de 8,4% do capital comprometido pelos investidores<sup>2</sup>.

CHAMADAS DE CAPITAL - REALIZADAS	Data	Valor	% do capital comprometido
PRIMEIRA	Dez - 2023	R\$ 193.999.815	44,0%
SEGUNDA	Mai - 2024	R\$ 39.985.795	9,1%
TERCEIRA	Ago - 2024	R\$ 69.999.837	15,9%
QUARTA	Nov - 2024	R\$ 50.999.883	11,6%
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 354.985.330</b>	<b>80,6%</b>

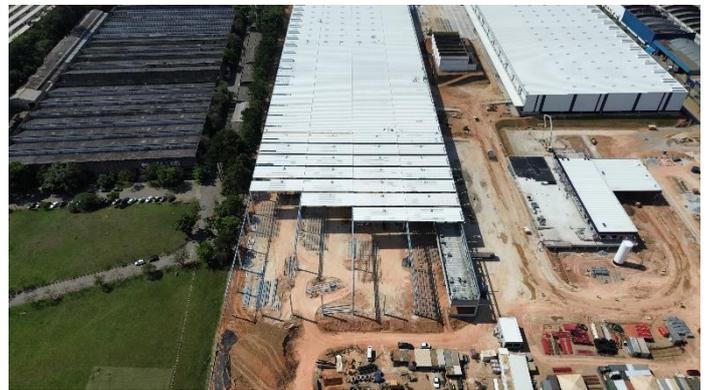
CHAMADAS DE CAPITAL – PROJEÇÃO <sup>6</sup>	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25
% do capital comprometido	-	-	8,4%	-	-	5,7%	-	-	5,3%

**CRONOGRAMA ESTIMADO**



**FOTOS DA OBRA**

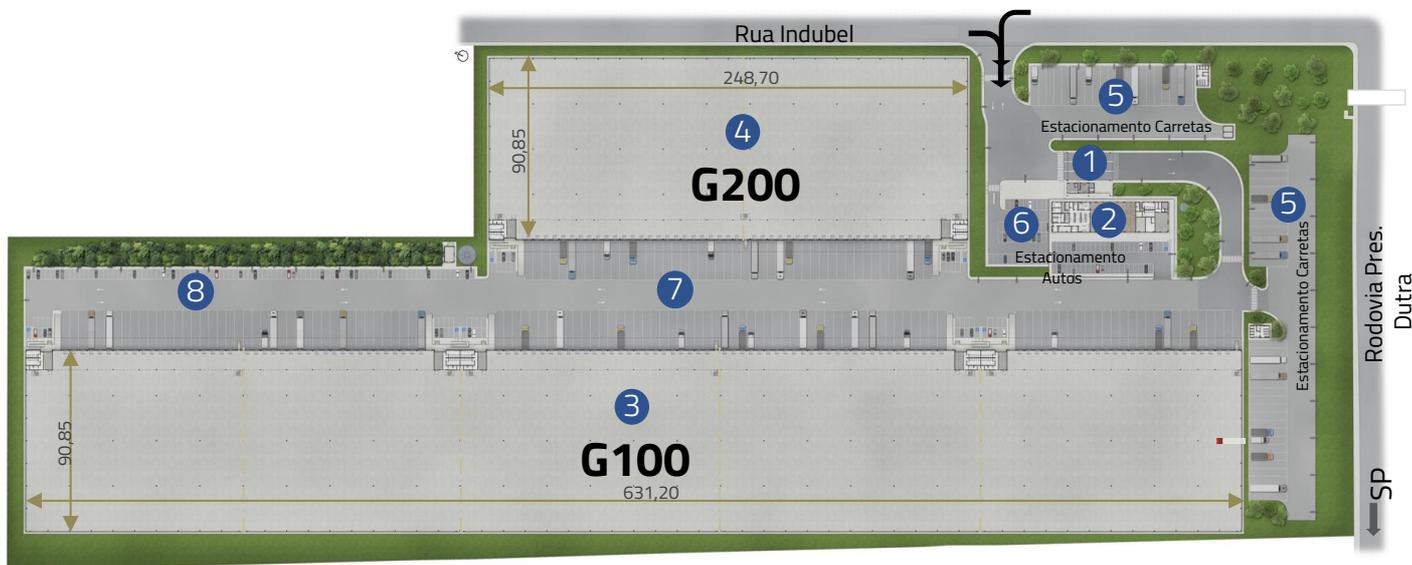
 [Clique e acesse o vídeo do andamento da obra](#)



## ARQUITETURA<sup>6</sup>



## 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

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

## 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)