


 Cadastre-se para receber o relatório mensalmente

 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

TAXA DE OCUPAÇÃO

84,65%

RESULTADO ESPERADO²

20% a.a.

LOCAL

Rodovia Presidente Dutra x Rua Indubel,
940 – Guarulhos/SP

PRODUTO

Galpão Logístico AAA

ATUALIZAÇÕES DO FUNDO

As obras do empreendimento foram integralmente concluídas. Neste momento, restam apenas etapas relacionadas à implementação do condomínio e à quitação de obrigações remanescentes, como pagamentos vinculados ao terreno, retenções e garantias. Em função disso, está prevista nova chamada de capital de 7,73% do capital comprometido em junho/26³ ou julho/26³.

Em maio, **concluímos a locação do módulo 3 do G100 para a GAT Logística, atingindo aproximadamente 85% de taxa de ocupação no empreendimento, restando apenas 1 módulo vago no empreendimento.** As negociações do último módulo disponível seguem evoluindo de forma positiva.

Apesar da performance operacional, a execução do projeto e o avanço das negociações comerciais seguirem em linha com o esperado, o ambiente macroeconômico permanece desafiador, marcado pela postergação do ciclo de queda da Selic, incertezas eleitorais e um cenário macro global ainda instável, pressionado por conflitos geopolíticos e elevada volatilidade.

Esse contexto segue restringindo o volume de transações imobiliárias e levando potenciais compradores a demandarem retornos mais elevados, o que exerce pressão sobre os preços de venda e dificulta uma transação ao cap rate originalmente previsto na viabilidade, de 7,45% a.a.

Abaixo a atualização dos potenciais cenários de resultado para o Fundo, a melhora observada ocorre em função da boa performance comercial do projeto, com as locações tendo sido realizadas em valores superiores aos projetados inicialmente.

CAP RATE			
DESINVESTIMENTO	7,45%	7,75%	8,00%
set/26	18,2%	16,3%	14,8%
dez/26	17,0%	15,3%	13,9%
mar/27	16,0%	14,5%	13,3%

Esses cenários refletem a expectativa atual da Gestão e podem ser revisados conforme a evolução do cenário macroeconômico e demais variáveis que influenciam a venda e locação do empreendimento, não representando garantia de retorno.

ATUALIZAÇÕES COMERCIAIS

O mercado logístico na região de Guarulhos segue aquecido, com diversas empresas buscando espaços para a instalação de operações na região. A demanda do segmento de e-commerce permanece como o principal motor dessa procura, seguida por operadores logísticos (3PLs).





Ao longo do mês, concluímos a locação do módulo G103 para a empresa GAT Logística, que ocupará o módulo com uma operação logística para atender diferentes clientes. A companhia já possui presença relevante na região, com mais de 40 mil m² ocupados em outros empreendimentos, o que contribuiu para uma negociação célere e bem-sucedida, em função de seu histórico e conhecimento consolidado do mercado local.

Além disso, registramos evolução significativa nas tratativas para locação do módulo G102 para uma empresa do setor logístico, que estuda consolidar em uma única operação suas unidades atualmente localizadas em Osasco e Guarulhos. Nossa expectativa é de que essa locação seja concluída no decorrer dos próximos meses, fazendo com que o KLOG atinja 100% de ocupação.

DEMANDAS

Demanda em potencial (segmento)	Área (m ²)
Logística	15.121
Logística	15.121

Legenda:

-  Em minuta de Contrato
-  Em proposta
-  Em visita
-  Interesse forte

ATUALIZAÇÕES OPERACIONAIS

No mês de maio, foi realizada a recarga dos extintores de incêndio de todos os módulos e áreas comuns, além do início dos contratos de manutenção preventiva das bombas de esgoto, em razão do aumento significativo do número de usuários.

Avançamos também na execução do laudo de SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas) e da termografia dos painéis elétricos da Associação.

Adicionalmente, foram iniciados os contratos de monitoramento remoto pela empresa ATGB e de manutenção preventiva dos sistemas de segurança, contemplando CFTV, controle de acesso e proteção perimetral.

Seguimos com a operação assistida do sistema de segurança e realizamos o treinamento da equipe da GAT Logística para a utilização do sistema de controle de acesso. Foi realizada, ainda, a reunião de kick-off com o novo ocupante, para apresentação da estrutura do empreendimento, as diretrizes operacionais e o modelo de gestão da Associação.

Por fim, mantivemos as rotinas preventivas e corretivas relacionadas ao sistema de detecção e alarme de incêndio, aos equipamentos de ar-condicionado, ao gerador e aos demais sistemas essenciais para o adequado funcionamento da operação logística do empreendimento.

FINANCEIRO

Como mencionado no início do relatório, e considerando o atual cenário econômico do país, o foco da equipe de gestão permanece na conclusão das negociações de locação atualmente em andamento para o último módulo disponível no projeto. Esse trabalho é fundamental para materializar o valor comercial do empreendimento e consolidar uma das principais variáveis utilizadas na correta precificação do ativo.

Com o avanço dessas tratativas e com maior visibilidade sobre o ambiente macroeconômico, será possível alcançar um nível mais elevado de previsibilidade quanto aos cenários efetivos de desinvestimento e venda do ativo.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO⁴	GESTOR	LANÇAMENTO
0,80%	Kinea Investimentos	Agosto/2023
TAXA DE PERFORMANCE⁵	INÍCIO DO INVESTIMENTO	DESINVESTIMENTO²
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Dezembro/2023	2026

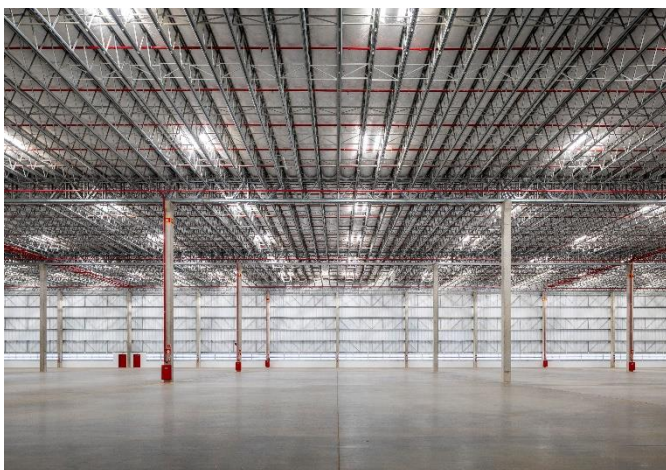
A chamada de capital remanescente que representa aproximadamente 7,73% do capital comprometido ocorrerá em 06/2026³ ou 07/2026³.

CHAMADAS DE CAPITAL - REALIZADAS	Data	Valor	% do capital comprometido
PRIMEIRA	dez/23	R\$ 193.999.815	44,00%
SEGUNDA	mai/24	R\$ 39.985.795	9,10%
TERCEIRA	ago/24	R\$ 69.999.837	15,90%
QUARTA	nov/24	R\$ 50.999.883	11,60%
QUINTA	mar/25	R\$ 37.499.939	8,50%
SEXTA	set/25	R\$ 8.899.753	2,00%
SÉTIMO	mar/26	R\$ 4.999.869	1,14%
TOTAL		R\$ 406.384.891	92,27%

CRONOGRAMA ESTIMADO



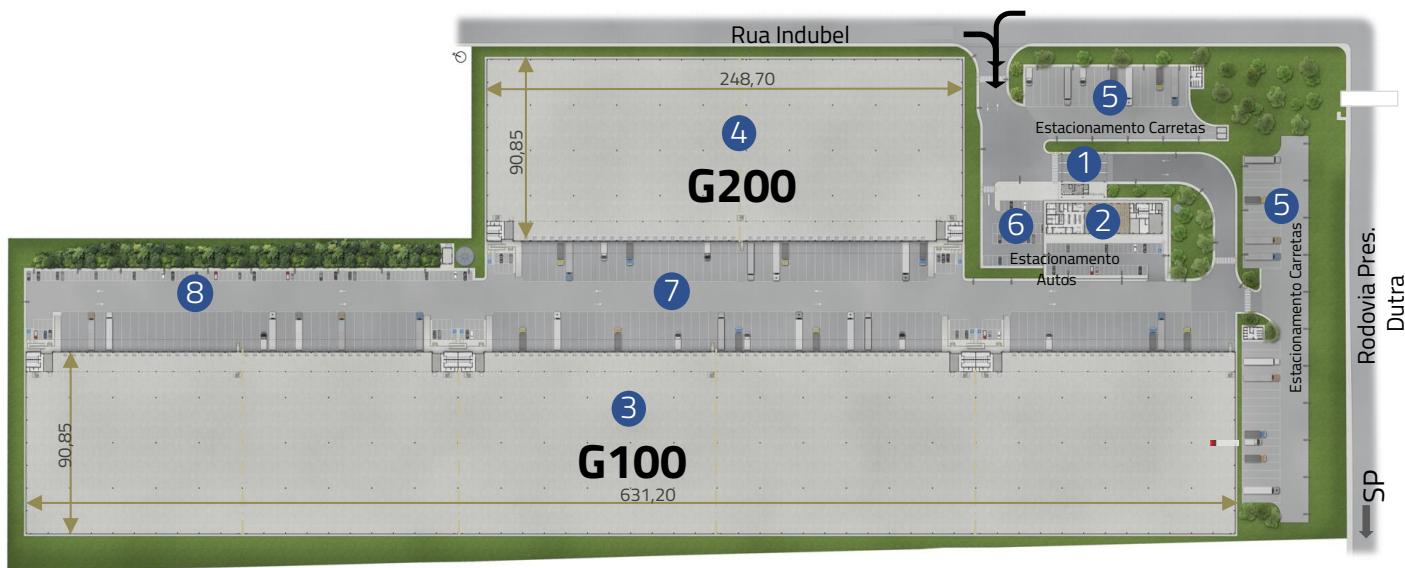
FOTOS DA OBRA



ARQUITETURA⁷



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	98.514 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/](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