

 [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

INFORMAÇÕES DE MERCADO - GUARULHOS

Durante o mês de junho, seguimos com as ações comerciais para divulgação do empreendimento. Foram realizadas as reuniões regulares com as principais consultorias do setor. O objetivo desses encontros é divulgar a atualização do andamento das obras do KLOG Guarulhos e identificar empresas interessadas em projetos de pré-locação. Paralelamente, iniciamos diálogos estratégicos acerca da possibilidade dessas consultorias desempenharem um papel ativo na comercialização do empreendimento mediante contrato de exclusividade. Adicionalmente, fomos procurados por empresas de diferentes segmentos (logística terceirizada, e-commerce e setor automotivo) que manifestaram interesse em espaços para locação que variam de 20.000 m² a 98.500 m². Atualmente, nos encontramos em fase de negociação e discussão comercial com esses potenciais locatários.



INFORMAÇÕES DE MERCADO - SÃO PAULO

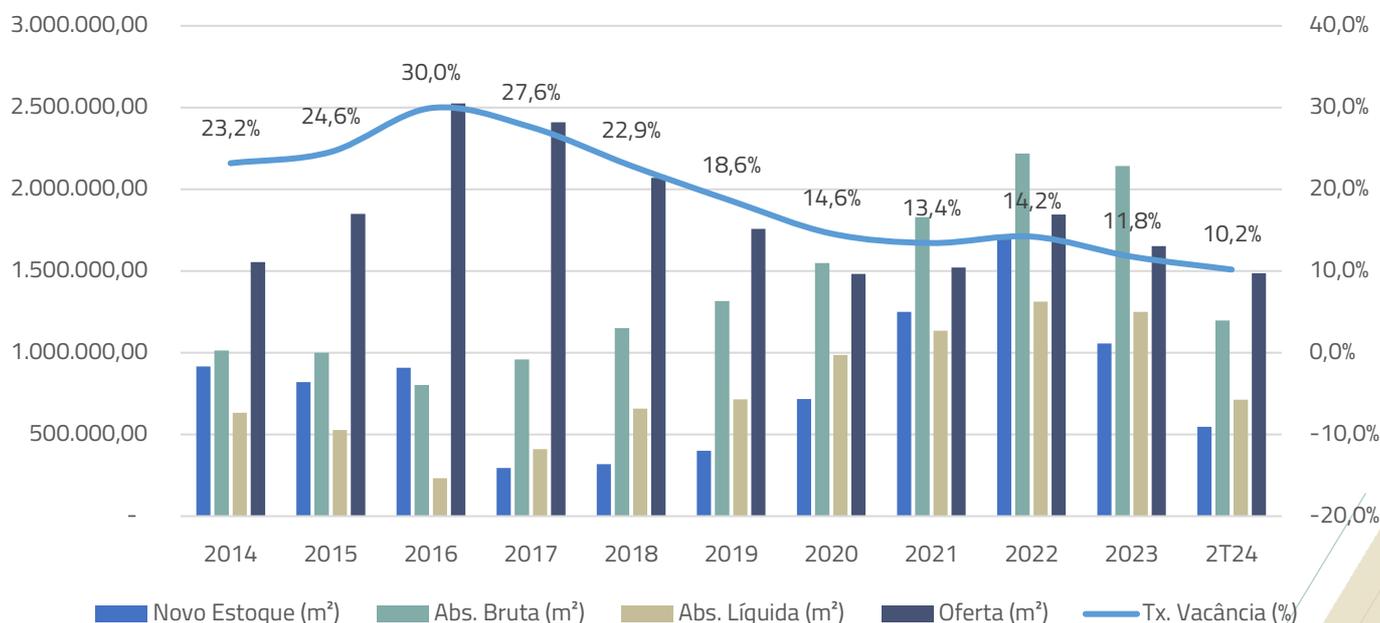
No segundo trimestre de 2024, o mercado logístico Classe A no Estado de São Paulo apresentou um ótimo desempenho, totalizando um estoque de 14,5 milhões de metros quadrados distribuídos em 230 empreendimentos. Observou-se uma diminuição na taxa de vacância para 10,20% versus 11,88% ao final do 1º trimestre e 10,73% no segundo trimestre do ano anterior. Nota-se uma melhora em relação ao trimestre anterior, mesmo diante do acréscimo de 286.971 metros quadrados ao novo estoque no período. O acumulado de novas áreas entregues em 2024 chegou a 546.698 metros quadrados.

A maior parte deste novo estoque foi concentrada em entregas localizadas num raio de 30 km de São Paulo, destacando-se pela alta qualidade dos produtos. O mercado mantém-se dinâmico, alcançando níveis comparáveis aos do quarto trimestre de 2021 (melhor da série histórica) para Absorção Líquida e alcançando no 2T24 a melhor Absorção Bruta do mercado.

O interesse por novos espaços logísticos continua forte entre as empresas de e-commerce e atacado/varejo. Além disso, há um crescimento notável de empresas do segmento de logística terceirizada (3PL), que estão cada vez mais ativas em processos competitivos de licitação (BIDs).

Essa dinâmica positiva contribuiu para um novo aumento no preço médio de locação, que subiu de R\$26,16 por metro quadrado no primeiro trimestre de 2024 para R\$26,39 por metro quadrado no segundo trimestre do mesmo ano.

Mercado Logístico SP - Classe A



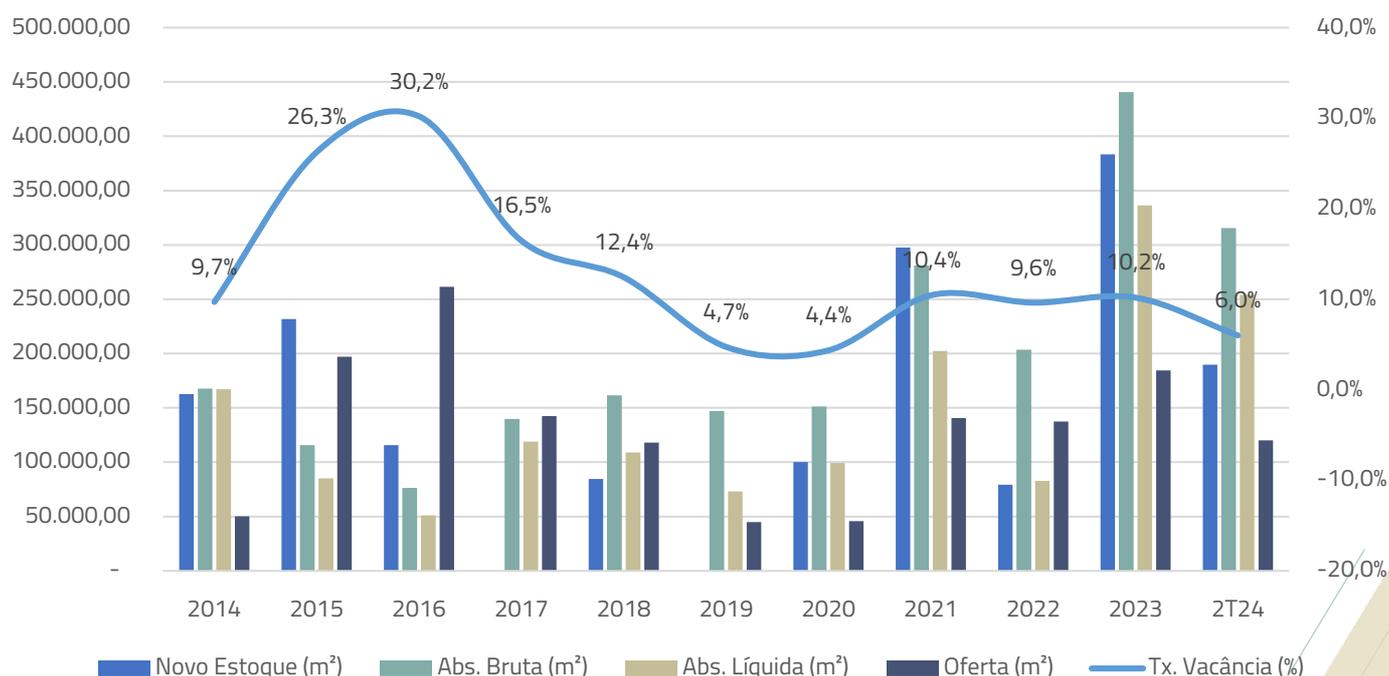
INFORMAÇÕES DE MERCADO - GUARULHOS

O mercado imobiliário Classe A na região de Guarulhos concluiu o segundo trimestre de 2024 com um estoque de 1,9 milhões de metros quadrados, distribuídos em 22 empreendimentos. O trimestre foi caracterizado por um incremento modesto no inventário, com a adição de 30 mil metros quadrados de novo estoque. A absorção expressiva de espaços nesse intervalo de tempo culminou em uma significativa redução da taxa de vacância, que saiu de 13,13% no primeiro trimestre para 6,01% no segundo trimestre de 2024.

Apesar da expressiva diminuição, a região ainda apresenta um volume considerável de empreendimentos tanto em desenvolvimento quanto em fase de construção, o que pode induzir a futuras flutuações nas taxas de vacância. Além disso, registramos uma absorção líquida significativa de 169 mil metros quadrados e uma absorção bruta de 215 mil metros quadrados durante o segundo trimestre do ano em questão.

A região de Guarulhos continua apresentando dados de mercado positivos, alinhados com os interesses de empresas focadas em logística terceirizada (3PLs), comércio eletrônico e atacado/varejo e a cada trimestre, observa-se um interesse cada vez maior por parte das empresas na região, especialmente por empreendimentos estrategicamente localizados e que ofereçam um padrão construtivo de elevada qualidade. Esse aumento no interesse tem impulsionado os valores de locação, culminando em um preço médio pedido de R\$32,28 por metro quadrado no segundo trimestre de 2024 versus R\$32,56/m² no trimestre anterior e 30,28/m² no mesmo período do ano passado.

Mercado Logístico Guarulhos - Classe A



INFORMAÇÕES DA OBRA

Em junho de 2024, a obra manteve boa evolução e segue a frente do cronograma original, com um avanço acumulado de 23,06%, ante o previsto de 10,77%, um descolamento positivo de 12,29%. A obra mantém média diária de efetivo de 150 profissionais, com a evolução das atividades de terraplanagem, drenagem, estacas hélice contínua, blocos de fundação, estrutura pré moldada, instalações de combate a incêndio, montagem da estrutura metálica de cobertura do galpão G100 e início da pré montagem da estrutura metálica de cobertura do galpão G200. Para julho/24, a obra projeta uma boa evolução nas estruturas de cobertura do G100 e dará início a montagem da cobertura do G200. [Clique aqui](#) para acompanhar o andamento na obra até o final do mês de junho 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 08/2024, e deverá representar cerca de 15,9% do capital comprometido pelos investidores².

CHAMADAS DE CAPITAL	Data	Valor	% do capital comprometido
PRIMEIRA	Dez - 2023	R\$ 193.999.815	44%
SEGUNDA	Mai - 2024	R\$ 39.985.795	9%
TOTAL		R\$ 233.985.610	53%

CRONOGRAMA ESTIMADO



FOTOS DA OBRA

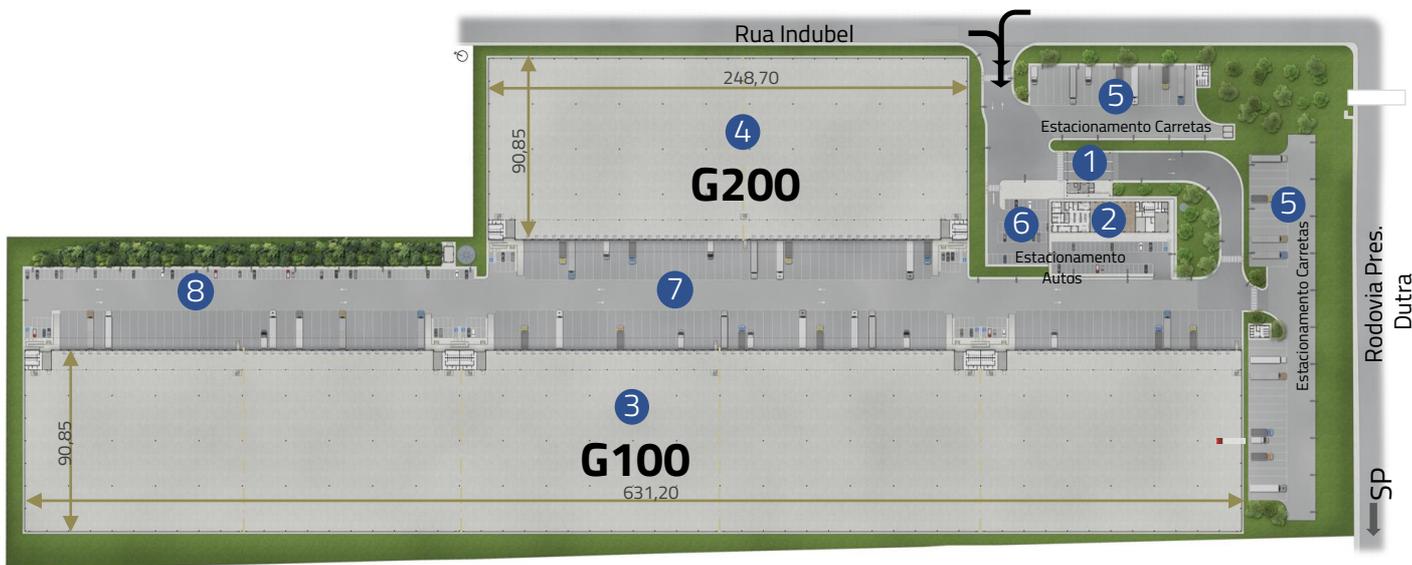
 [Clique e acesse o vídeo do andamento da obra](#)



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