

 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

No mês de dezembro, com o avanço das obras do empreendimento, observamos um aumento na demanda de empresas interessadas na locação do KLOG Guarulhos, com 3 das empresas interessadas sinalizando futuras visitas estratégicas.

Vale destacar que entre as empresas interessadas temos uma empresa do setor de e-commerce com intenção de ocupar 70.000 m², uma empresa do setor de logística que busca 40.000 m² e uma empresa do setor alimentício interessada em 40.000m².

DEMANDAS

Demanda em potencial	Área (m ²)
Empresa de E-commerce	70.000
Empresa de Logística	40.000
Empresa de Alimento	40.000
Empresa de Logística	15.000
Empresa de Alimentos	30.000
Empresa de Transformação	40.000
Empresa de Alimentos	27.500

Legenda:

-  Em proposta
-  Em visita
-  Interesse forte

Conforme divulgado anteriormente, a evolução da obra do ativo segue superando as expectativas iniciais do projeto. Observamos ainda uma tendência de economia no custo total da obra.

Com isso, a integralização de capital prevista para fev./25 será postergada em um mês. Com a evolução do tema, traremos maiores detalhes nos próximos relatórios.

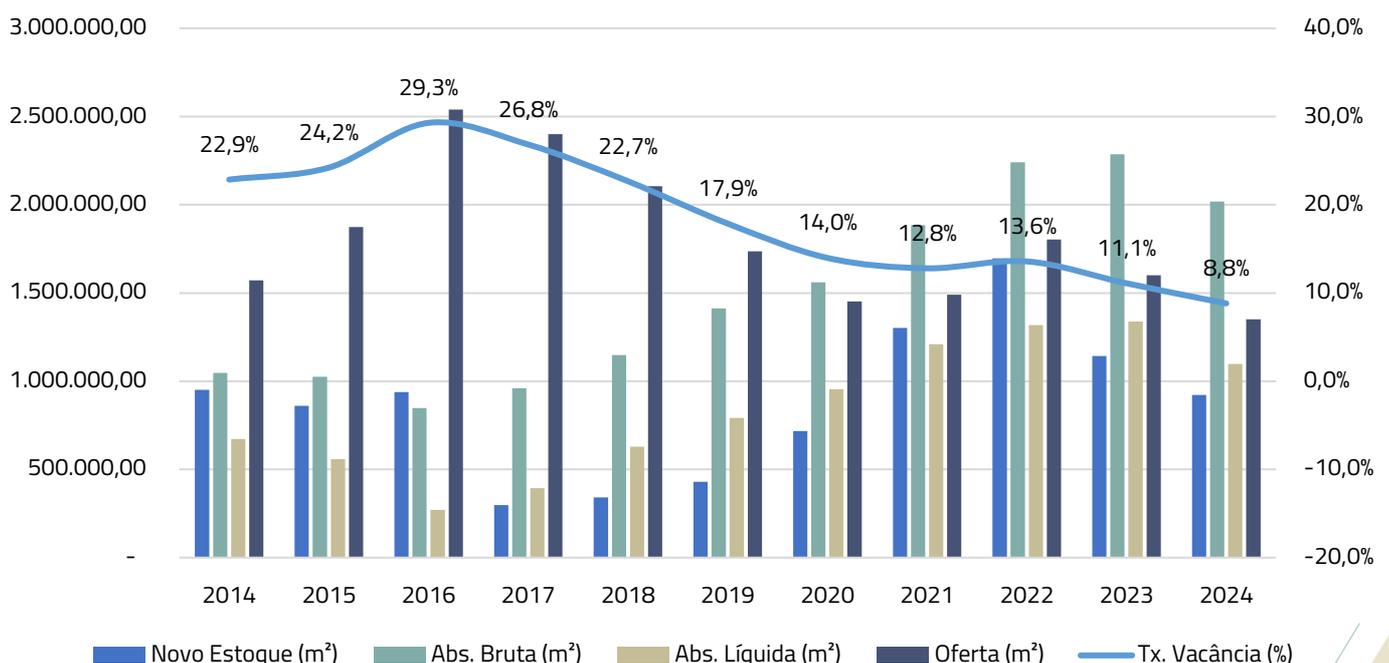
INFORMAÇÕES DE MERCADO - SÃO PAULO

O mercado logístico ao longo do ano de 2024 manteve a trajetória ascendente, impulsionado principalmente pelo crescimento do segmento de e-commerce/varejo, bem como pela retomada do setor industrial.

O mercado logístico Classe A no Estado de São Paulo encerrou 2024 com um estoque total de 15,3 milhões de m² distribuídos em 246 empreendimentos. A taxa de vacância continuou a sua trajetória de queda atingindo 8,8% ao final do quarto trimestre, ante 11,10% ao final de 2023, o menor índice desde 2012. Por conta da melhora nos indicadores de vacância tivemos um novo aumento no preço pedido médio no Estado de São Paulo que atingiu R\$27,97/m² versus R\$27,47/m² no terceiro trimestre e R\$26,39/m² no mesmo período do ano anterior.

O mercado logístico de São Paulo encerrou 2024 com uma pequena desaceleração na absorção de imóveis de alto padrão (Classe A/A+), ocasionada pela falta de novas construções nessas categorias. Com isso a absorção líquida e bruta atingiram respectivamente 1.097.096 m² e 2.018.403 m² no ano de 2024, versus 1.338.048 m² e 2.286.971 m² em 2023.

Mercado Logístico SP - Classe A



Fonte: Buildings

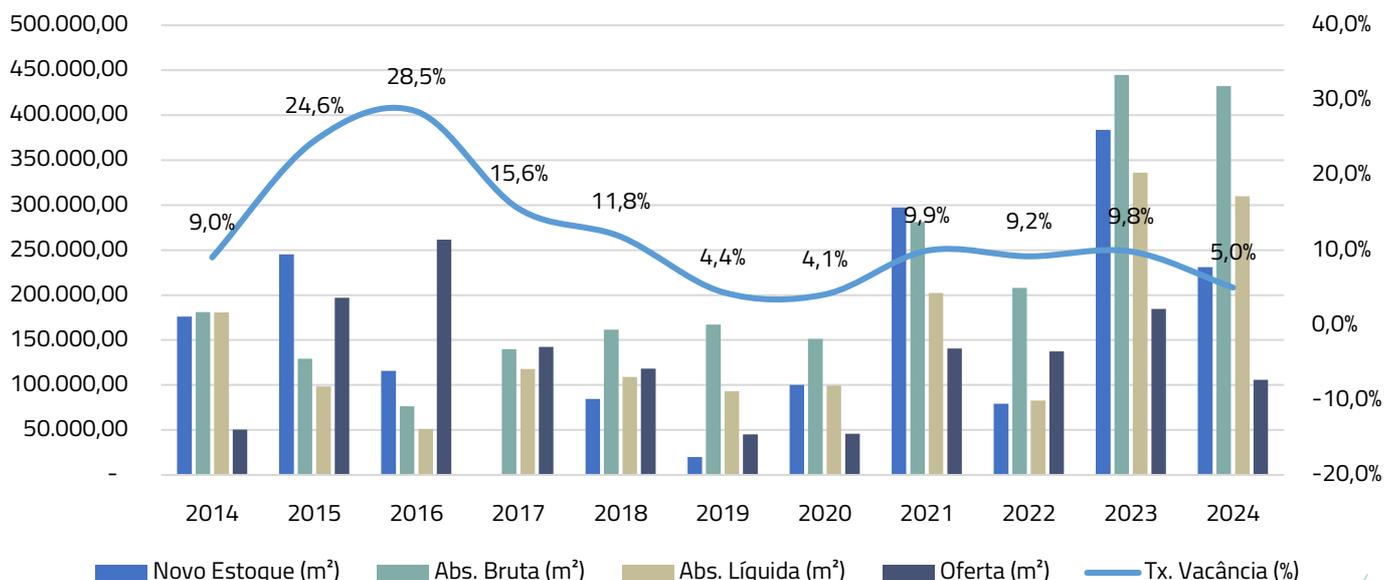
INFORMAÇÕES DE MERCADO - GUARULHOS

O mercado imobiliário Classe A na região de Guarulhos encerrou o ano de 2024 com um estoque de 2,1 milhões de m², distribuídos em 24 empreendimentos. O quarto trimestre apresentou um incremento modesto no inventário, com a adição de apenas 17 mil m² de novo estoque. Já a absorção de espaços nesse trimestre apresentou uma redução marginal impactando a taxa de vacância que atingiu 5,0% versus 4,4% ao final do trimestre anterior entretanto notamos uma queda expressiva quando comparamos com a taxa de vacância ao final de 2023 que foi de 9,8%.

A expectativa é de que ao longo dos próximos dois anos, sejam entregues na região novos empreendimentos que totalizam 514.563 m². Apesar do expressivo volume de entregas, nossa expectativa é de que a região continuará apresentando níveis relevantes de busca por novos espaços, mantendo a robusta absorção bruta e líquida média que identificamos ao longo dos últimos anos.

A região de Guarulhos segue sendo muito demandada por empresas de diferentes setores em especial dos segmentos de 3PLs, e-commerce/varejo e industrial. Guarulhos segue se destacando em relação as demais regiões com obras viárias, modernização de passarelas, novos retornos e ampliação da Rod. Pres. Dutra. Com esses investimentos e novos produtos de qualidade, Guarulhos manteve, ao longo do ano de 2024, os valores de locação em patamares elevados, concluindo o quarto trimestre de 2024 com um valor médio pedido de R\$32,65/m² versus R\$33,33/m² ao final do terceiro trimestre de 2024 e R\$33,79/m² ao final do ano de 2023.

Mercado Logístico Guarulhos - Classe A



Fonte: Buildings

INFORMAÇÕES DA OBRA

Em dezembro de 2024, a obra manteve bom ritmo, com um avanço mensal de 6,6%, com um acumulado executado de 89,1%, ante o previsto acumulado para o mesmo período de 62,3%, um descolamento positivo de 26,7%. A obra alcançou o efetivo de 210 profissionais, finalizou a estrutura metálica de cobertura do G100 em sua totalidade e avançou na montagem das marquises das docas do G100 e G200. Segue em andamento o piso de concreto interno do G100, pavimentação externa do empreendimento, assim como as instalações prediais e de combate a incêndio. As ligações das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica foram realizadas e já operam em definitivo no empreendimento.

[Clique aqui](#) para acompanhar o andamento na obra até o final do mês de dezembro 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 03/2025, e deverá representar cerca de 8,4% do capital comprometido pelos investidores.

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%
TOTAL		R\$ 354.985.330	80,6%

CHAMADAS DE CAPITAL – PROJEÇÃO ⁶	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25
% do capital comprometido	-	-	8,7%	-	-	3,6%	-	-	7,1%

CRONOGRAMA ESTIMADO



FOTOS DA OBRA

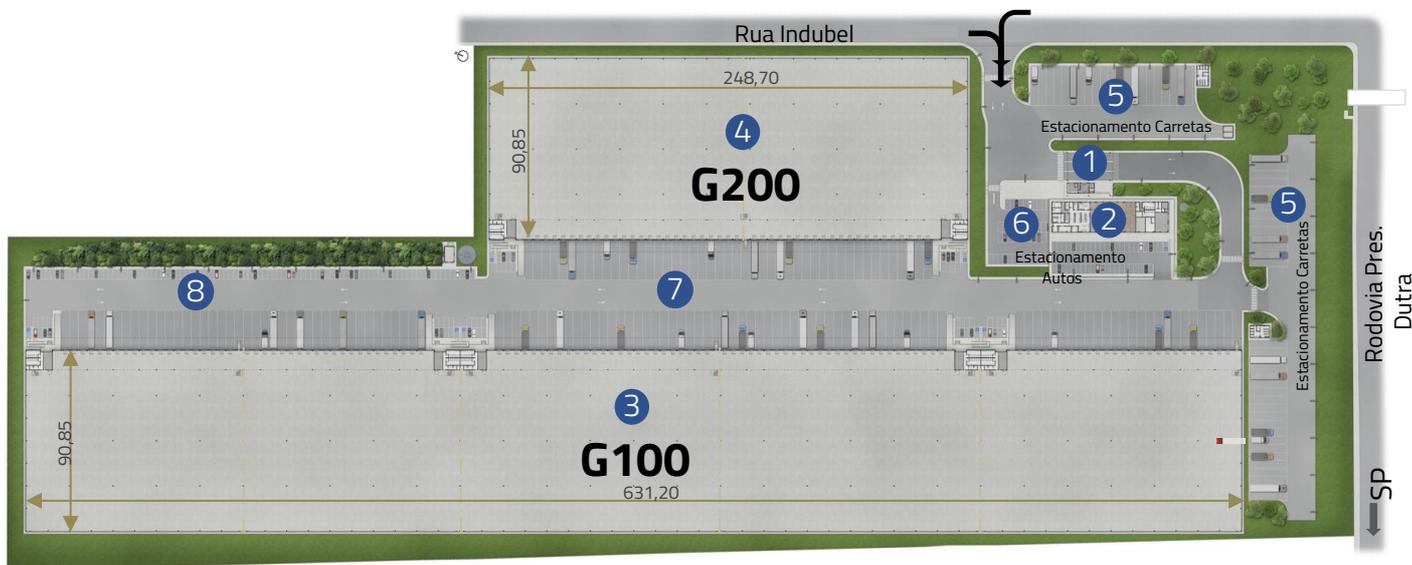
 [Clique e acesse o vídeo do andamento da obra](#)



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	98.529 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