

OBJETIVO DO FUNDO

O Kinea Desenvolvimento Logístico FII (KLOG11) visa desenvolver um galpão logístico AAA em Guarulhos, a 15 minutos de São Paulo, com 98.500 m² de área construída e elevados padrões técnicos e ESG, buscando a certificação LEED® CS Silver¹.

PROSPECTO DO FUNDO →

VÍDEO OFICIAL DO PROJETO →

CADASTRE-SE PARA RECEBER O RELATÓRIO MENSAL →

TAXA DE OCUPAÇÃO
100%

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 concluídas, restando apenas etapas relacionadas à estruturação do condomínio e à liquidação de obrigações remanescentes, incluindo pagamentos vinculados à aquisição do terreno, retenções contratuais e garantias. Os recursos necessários para essas liquidações já foram integralizados, não havendo, neste momento, previsão de novas chamadas de capital.

Atualmente, o empreendimento encontra-se 100% locado. Com isso, o foco da equipe de gestão está na administração do relacionamento com os locatários, na preservação da qualidade operacional do ativo e na avaliação contínua das condições de mercado e da precificação para o processo de desinvestimento.

Apesar de a performance operacional e a execução do projeto terem ocorrido em linha com o esperado, a locação dos módulos se destacou positivamente, com aluguéis firmados em patamares superiores aos projetados na viabilidade inicial.

Ainda assim, o ambiente macroeconômico permanece desafiador, marcado pela lentidão 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.

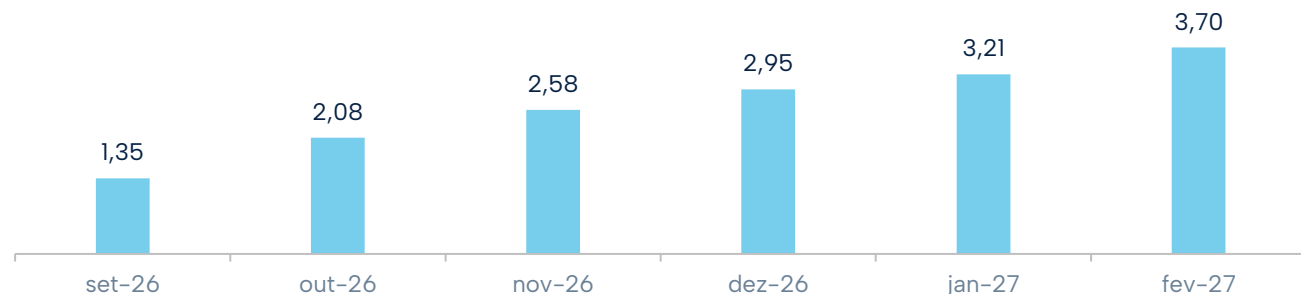
CAP RATE			
DESINVESTIMENTO	7,45%	7,75%	8,00%
set/26	18,2%	16,3%	14,8%
dez/26	17,0%	15,3%	13,9%
mar/27	16,0%	14,5%	13,3%

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

1. O sistema de classificação LEED avalia edifícios em oito categorias principais, incluindo localização e transporte, uso do solo, eficiência energética, qualidade do ar interior, uso dos materiais e recursos, qualidade ambiental do local, inovação e créditos regionais. 2. Valor esperado de acordo com a viabilidade inicial do projeto e pode sofrer alterações.

PROJEÇÃO DE RECEBIMENTO DAS RECEITAS DE ALUGUEL³

Projeção do recebimento das receitas de aluguel (em R\$ MM) conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação.



Importante destacar que, após o encerramento dos períodos de carência previstos nos contratos de locação, será iniciado, no último trimestre de 2026, o processo de reorganização societária do Fundo, que permitirá o recebimento direto das receitas de locação pelo Fundo, com maior eficiência tributária. A expectativa é que a distribuição de rendimentos aos cotistas seja iniciada entre o final de 2026 e o início de 2027.

ATUALIZAÇÕES OPERACIONAIS

Ao longo de agosto, foram realizadas ações de manutenção, adequação e melhoria na infraestrutura do KLOG, com foco em segurança, funcionalidade, conservação e conforto dos usuários.

Nas áreas administrativas, foram executadas adequações, incluindo remanejamento e instalação de tomadas.

Na segurança patrimonial, foi iniciada a operação com equipe de segurança armada, reforçando o controle de acesso e a proteção das instalações, usuários e empresas do empreendimento. A iniciativa representa um avanço nas medidas de segurança do KLOG, proporcionando maior suporte e tranquilidade à operação diária.

Quanto à manutenção predial, todas as atividades preventivas programadas foram concluídas conforme o planejamento. Os serviços abrangeram bombas hidráulicas, gerador, bomba de incêndio, sistemas de ar-condicionado, controle de pragas e equipamentos de segurança eletrônica. Também foram substituídas luminárias queimadas em áreas comuns, como banheiros, portarias e outros pontos do empreendimento.

Adicionalmente, foram realizadas manutenções corretivas em quatro vazamentos na tubulação do sistema de incêndio do Galpão 100, contribuindo para a confiabilidade e o funcionamento adequado das instalações de combate a incêndio.

Como parte das iniciativas de melhoria da infraestrutura e da experiência dos usuários, foi instalado um bicicletário com capacidade para 20 vagas.

Na infraestrutura externa, foram adquiridos refletores solares para o ponto de ônibus, ampliando a visibilidade e contribuindo para a segurança dos usuários à noite. Também foi realizada a limpeza quadrimestral dos dois reservatórios de água, assegurando melhores condições de higiene e conservação do sistema.

Quanto à qualidade da água, foi locado um equipamento clorador para aprimorar o controle dos níveis de

3. As datas apresentadas no gráfico correspondem aos meses de recebimento dos aluguéis, considerando o término das carências previstas nos contratos de locação. Os valores indicados referem-se exclusivamente à receita de locação. As distribuições de rendimentos do Fundo, por sua vez, considerarão a dedução de despesas, incluindo a taxa de administração, os custos de manutenção dos ativos e demais despesas recorrentes, além da inclusão das receitas financeiras.

cloro na água potável. Complementarmente, foram realizadas duas análises de potabilidade, permitindo o acompanhamento contínuo da qualidade do abastecimento.

As iniciativas de agosto reforçam o compromisso do KLOG com a segurança patrimonial, a manutenção preventiva e corretiva, a conservação da infraestrutura, a qualidade dos serviços e a melhoria contínua das condições de operação e utilização do empreendimento.

FINANCEIRO

Como mencionado no início do relatório, e considerando o atual cenário econômico do país, com a locação do último módulo disponível no projeto já concluída, o foco da equipe de gestão passa a estar concentrado no acompanhamento da operação dos inquilinos e na avaliação mais apurada da precificação do ativo, a partir da consolidação das condições da última locação. Esse trabalho será fundamental para sustentar a correta percepção de valor do empreendimento e embasar, com maior segurança, o processo de desinvestimento e venda do ativo.

Com maior visibilidade sobre a performance do imóvel, o comportamento dos inquilinos e o ambiente macroeconômico, será possível avançar de forma mais estruturada na definição da estratégia de venda, buscando capturar o melhor valor no processo de desinvestimento.

Agosto/2023
LANÇAMENTO

0,80%
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO⁴

20% do que exceder
IPCA+ 6% aa
TAXA DE PERFORMANCE⁵

Dezembro/2023
INÍCIO DO INVESTIMENTO

Kinea Investimentos Ltda.
GESTOR

2026
DESINVESTIMENTO²

Com a chamada de capital de 7,73% realizada em junho/26 tivemos o encerramento das integralizações do capital comprometido.

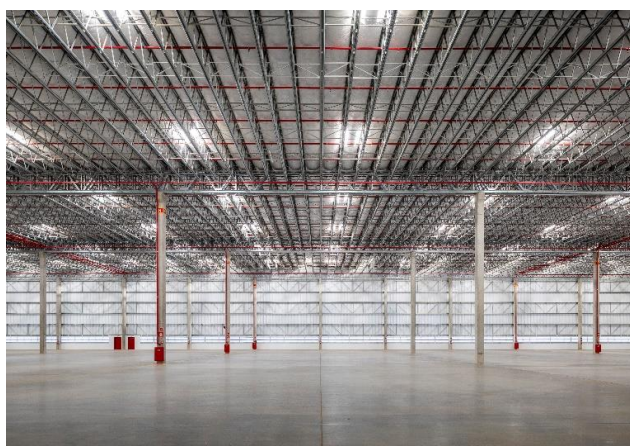
CHAMADAS DE CAPITAL – REALIZADAS	Data	Valor ⁶	% do capital comprometido
PRIMEIRA	dez/23	R\$ 193.999.815	44,05%
SEGUNDA	mai/24	R\$ 39.985.795	9,08%
TERCEIRA	ago/24	R\$ 69.999.837	15,89%
QUARTA	nov/24	R\$ 50.999.883	11,58%
QUINTA	mar/25	R\$ 37.499.939	8,51%
SEXTA	set/25	R\$ 8.899.753	2,02%
SÉTIMO	mar/26	R\$ 4.999.869	1,14%
OITAVA	jun/26	R\$ 34.050.820	7,73%
TOTAL		R\$ 440.435.711	100,00%

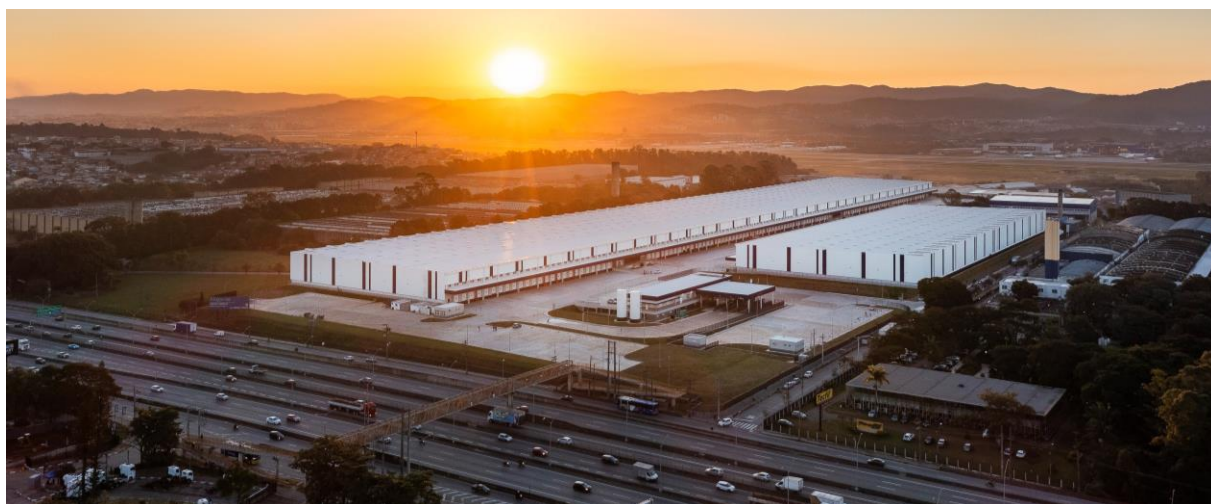
2. Valor esperado pode sofrer alterações durante o projeto. 4. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes. 5. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. 6. Valor de chamada de capital líquido do custo B3.

CRONOGRAMA ESTIMADO

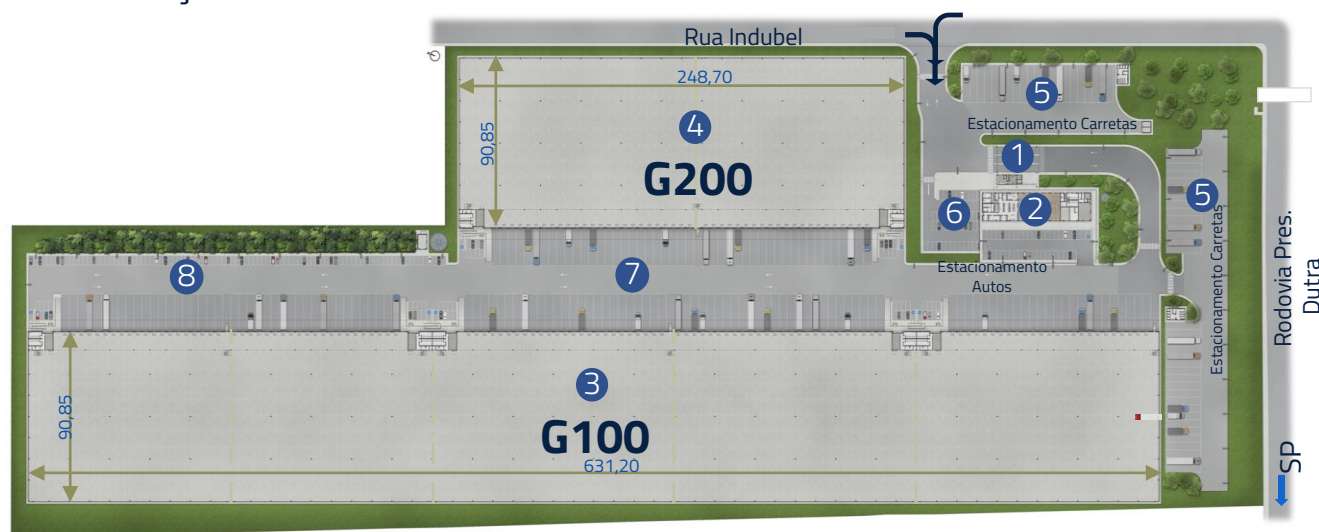


FOTOS DA OBRA





IMPLANTAÇÃO



ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1

PORTARIA

2

ADMINISTRAÇÃO E REFEITÓRIO

3

G100

4

G200

5

ESTACIONAMENTO CARRETAS

6

ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEIS

7

PÁTIO INTERNO

8

ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEIS INTERNO

ÁREA DE TERRENO

154.000 m²

ABL

98.514 m²

QUANTIDADE DE GALPÕES

2

CAPACIDADE DE PISO

6 toneladas/m²

PÉ DIREITO

11,75 a 12,7 metros

QUANTIDADE DE DOCAS

1 doca para cada 480m²

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 ICVM 571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde 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: relacionamento@kinea.com.br.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

KINEA.COM.BR

