

 [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

28,26%

RESULTADO ESPERADO²

20% a.a.

LOCAL

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

PRODUTO

Galpão Logístico AAA

ATUALIZAÇÕES DO FUNDO

Considerando que 2025 tem sido marcado por desafios no cenário macroeconômico, com taxas de juros persistentemente elevadas, mantivemos uma postura cautelosa e atenta frente às movimentações do mercado logístico. Apesar das adversidades, o setor segue apresentando fundamentos sólidos, como a redução da taxa de vacância e a valorização dos preços de locação, reforçando sua resiliência.

Nesse contexto, embora a equipe de gestão permaneça atenta a oportunidades, entendemos que a venda do ativo deverá ocorrer ao longo de 2026, quando o potencial início do ciclo de redução dos juros poderá abrir uma janela de mercado mais favorável.

ATUALIZAÇÕES COMERCIAIS

Durante este mês, alcançamos avanços relevantes no módulo G104. Concluímos as tratativas contratuais com uma importante empresa do segmento de logística, estando prontos para a assinatura do contrato, cuja vigência está prevista para iniciar em novembro de 2025.

Além disso, realizamos visitas estratégicas que resultaram em novas oportunidades comerciais. Entre elas, destacamos o início das negociações com outra empresa do setor logístico, interessada em uma operação voltada para alimentos no módulo G103.

Recebemos também o interesse de duas empresas especializadas em logística terceirizada (Third-Party Logistics) e uma empresa do setor de alimentos e bebidas, que realizaram visitas ao empreendimento com intenção de locação de áreas entre 12.000 m² e 30.000 m².

Por fim, uma grande empresa de e-commerce retomou as análises do projeto para o KLOG Guarulhos, com perspectiva de locação de 30.000 m², sinalizando avanço nas negociações e potencial progresso para os próximos meses.

DEMANDAS

Demanda em potencial (segmento)	Área (m ²)	Legenda:
Logística	12.600	Em minuta de Contrato
Logística	12.600	Em proposta
E-commerce	30.000	Em visita
Logística	30.000	Interesse forte
Alimentos	15.200	
Logística	15.200	

INFORMAÇÕES DE MERCADO - SÃO PAULO

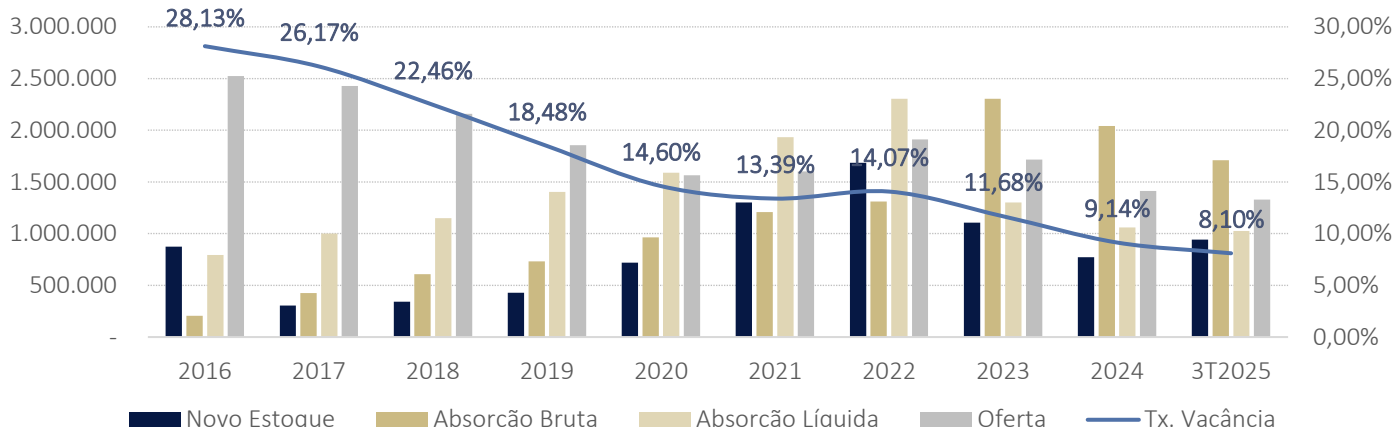
No terceiro trimestre de 2025, o mercado logístico Classe A no Estado de São Paulo registrou um estoque total de 16,4 milhões de m², distribuídos em 260 empreendimentos. O período foi marcado pela entrega de 247.495 m² de novo estoque, volume inferior ao observado no trimestre anterior (652.724 m²). Com o menor acréscimo de área, a taxa de vacância apresentou queda, encerrando o trimestre em 8,10%, frente aos 9,25% registrados no segundo trimestre.

A demanda segue aquecida ao longo de 2025, com destaque para os setores de e-commerce, varejo e uma retomada das operações de empresas logísticas (3PL). Esses players têm buscado constantemente novas áreas para expansão, com foco em eficiência operacional e qualidade dos ativos.

A performance do trimestre demonstrou resiliência e estabilidade, com destaque para os níveis de absorção, mesmo diante de uma leve retração em relação ao trimestre anterior. A absorção líquida foi de 413.379 m², ante 472.782 m² no 2T25, enquanto a absorção bruta totalizou 592.865 m², comparada aos 684.117 m² do período anterior. Em comparação com o 3T24, os números representam uma evolução significativa, evidenciando o fortalecimento do mercado.

PRINCIPAIS INDICADORES MERCADO LOGÍSTICO SÃO PAULO

260 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 16.391.694 M²



Fonte: Kinea e Buildings

INFORMAÇÕES DE MERCADO - GUARULHOS

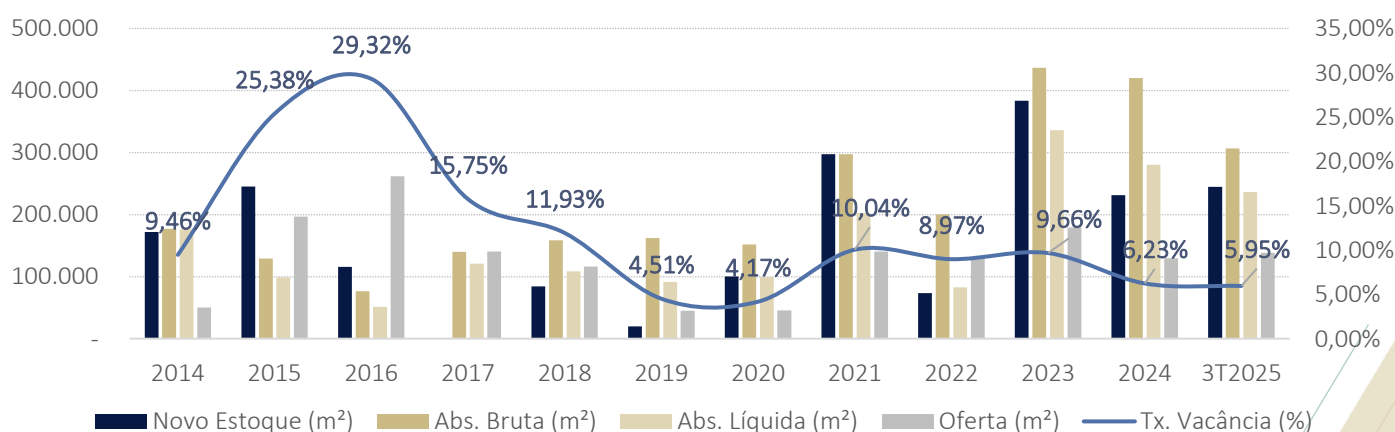
O mercado imobiliário Classe A em Guarulhos encerrou o terceiro trimestre de 2025 com um estoque total de 2,3 milhões de m², distribuídos em 26 empreendimentos. Não houve novas entregas no período, porém o acumulado do ano já supera o volume registrado em 2024. A taxa de vacância manteve a tendência de queda, passando de 8,7% no segundo trimestre para 6,0% no terceiro trimestre de 2025.

Guarulhos segue como a segunda região mais procurada para locação no estado de São Paulo, impulsionada por sua localização estratégica próxima à capital e pelo acesso direto às duas principais rodovias que ligam São Paulo ao Rio de Janeiro. O setor de e-commerce continua liderando a demanda, acompanhado pelo crescimento dos operadores logísticos (3PLs), que ampliam suas operações para atender ao aumento do comércio eletrônico.

Os valores médios de locação também apresentaram alta, atingindo R\$38,49/m² no terceiro trimestre, ante R\$37,67/m² no trimestre anterior.

PRINCIPAIS INDICADORES MERCADO LOGÍSTICO GUARULHOS

26 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 2.327.362,48 M²



Fonte: Kinea e Buildings

ATUALIZAÇÕES OPERACIONAIS

Em outubro, foi concluído o processo de BID para contratação da empresa de segurança patrimonial, incluindo o escopo operacional padrão que será implantado junto à primeira ocupação.

As obras dos Sistemas de Segurança Eletrônica estão 54% concluídas, com término previsto para 31/12/2025. Já foram instaladas leitoras faciais nos torniquetes, e estão em andamento as instalações dos totens das eclusas e da infraestrutura do CFTV. A fase final incluirá o alarme perimetral com fibra sensitiva.

Também concluímos a elaboração dos documentos institucionais, como o Estatuto e o Regimento Interno, e iniciamos o processo de constituição da Associação Civil.

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 para a locação em andamento. Esse esforço visa concretizar o valor comercial do empreendimento e consolidar uma das principais variáveis para a precificação adequada do ativo. Com o avanço dessas tratativas e maior clareza sobre o contexto macroeconômico, será possível alcançar maior previsibilidade quanto aos cenários efetivos de venda do ativo.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ³	GESTOR	LANÇAMENTO
1,25%	Kinea Investimentos	Agosto/2023
TAXA DE PERFORMANCE ⁴	INÍCIO DO INVESTIMENTO	DESINVESTIMENTO ²
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Dezembro/2023	2026

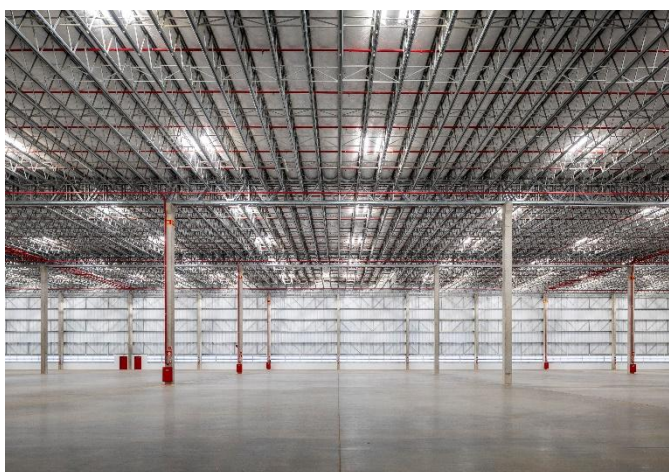
A próxima chamada de capital está prevista para 12/2025, e deverá representar cerca de 8,9% do capital comprometido pelos investidores.

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%
TOTAL		R\$ 401.385.022	91,10%

CRONOGRAMA ESTIMADO



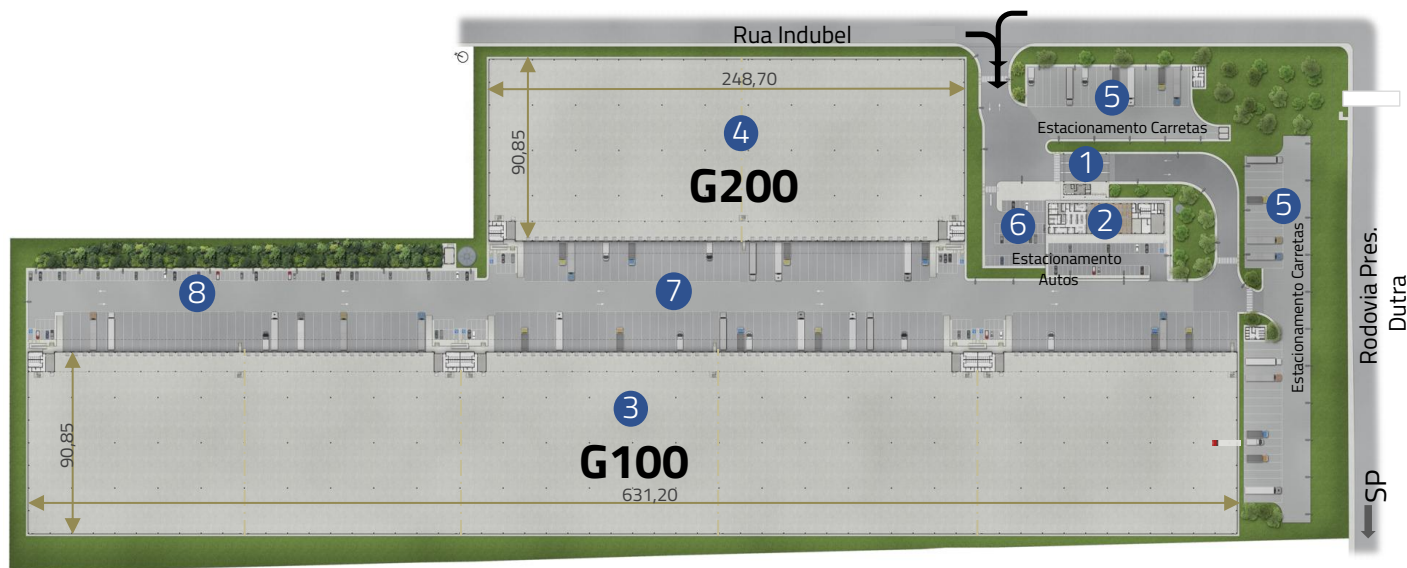
FOTOS DA OBRA



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> 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