

 [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 m<sup>2</sup> e uma área construída de 98.500 m<sup>2</sup> e contará com as melhores especificações técnicas do mercado, bem como adotará as melhores práticas ESG visando a obtenção de certificação LEED® CS Silver<sup>1</sup>

## INFORMAÇÕES GERAIS

### TAXA DE OCUPAÇÃO

**41,05%**

### RESULTADO ESPERADO<sup>2</sup>

**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, permanecendo apenas algumas atividades finais relacionadas à implementação do condomínio e à quitação de obrigações remanescentes, como pagamentos vinculados ao terreno, retenções e garantias. Por esse motivo, haverá necessidade de novas chamadas de capital para quitação desses compromissos. Atualmente, 41% da área já está locada para grandes empresas nacionais e multinacionais, e há negociações avançadas que podem elevar a ocupação para aproximadamente 50% nos próximos meses.

Apesar do avanço nas tratativas comerciais para locação, o cenário macroeconômico segue desafiador, com a taxa Selic elevada ao longo de 2025, o que reduz o volume de transações imobiliárias. Como consequência, potenciais compradores tendem a exigir retornos mais altos, pressionando os preços de venda e tornando mais desafiador concretizar a venda pelo cap rate projetado na viabilidade de 7,45% a.a.

É importante ressaltar que, caso o cap rate da viabilidade seja mantido, o Fundo entregará o retorno inicialmente projetado, com TIR de 20% a.a., considerando que a performance operacional e a execução do projeto têm ocorrido de forma satisfatória.

Dada a postergação da venda do ativo e considerando que o empreendimento se encontra concluído, por mera liberalidade, reduziremos a taxa de administração/gestão de 1,25% a.a. para 0,80% a.a., reforçando nosso total alinhamento e compromisso com a geração de valor aos cotistas do Fundo.

A partir deste mês, passaremos a divulgar potenciais cenários de resultado para o Fundo, considerando os pontos mencionados acima.

Desinvestimento	Cap Rate		
	7,45%	7,75%	8,00%
mar/2026	20,0%	17,5%	15,6%
jun/2026	17,9%	15,8%	14,1%
set/2026	16,5%	14,6%	13,1%

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.

Seguimos atentos às condições de mercado e às oportunidades que possam maximizar o retorno do Fundo.

## ATUALIZAÇÕES COMERCIAIS

Em novembro, concluímos a locação do módulo G104 para a Kuehne Nagel, que utilizará o espaço para operação farmacêutica. O galpão receberá investimentos em climatização para atender às exigências do segmento, marcando o início do hub farmacêutico no KLOG Guarulhos. Essa iniciativa visa atrair novos clientes e impulsionar futuras expansões no condomínio, cujas tratativas comerciais já foram iniciadas.

Quanto à empresa de logística mencionada no relatório anterior, avançamos significativamente nas negociações e estamos prontos para formalizar as condições contratuais, com expectativa de consolidação até dezembro.

No início do mês, realizamos um evento de inauguração com parceiros e corretores para apresentar o empreendimento, destacar os diferenciais do KLOG Guarulhos e fomentar novas oportunidades. O encontro reuniu 70 participantes e deve contribuir para geração de novas demandas de locação.

Estamos também em negociação com uma das maiores empresas de e-commerce. Além disso, seguimos em tratativas com uma empresa do setor alimentício que busca relocalizar suas operações atualmente na Rodovia Fernão Dias.

## DEMANDAS

Demandas em potencial (segmento)	Área (m <sup>2</sup> )
Logística	12.600
Logística	15.000
E-commerce	30.000
Alimentos	15.200

### Legenda:

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

## ATUALIZAÇÕES OPERACIONAIS

Em novembro, realizamos a contratação para instalação de duas paredes de isopainel, destinadas à segregação do módulo no galpão 100, com o objetivo de acomodar a primeira ocupante da nave. O fornecedor selecionado foi a Kingspan Isoeste, responsável pelo fornecimento dos painéis, atualmente em fase de fabricação. A montagem será executada por empresa parceira da Kingspan, com conclusão prevista até o final de dezembro/2025.

As obras dos Sistemas de Segurança Eletrônica encontram-se 76% concluídas, com término estimado para 31/12/2025. Nesse período, finalizamos a instalação dos equipamentos de controle de acesso, incluindo treinamento da equipe local, e avançamos na implementação do sistema de CFTV e do alarme perimetral com fibra sensitiva.

Cabe destacar que, considerando o perfil de ocupação projetado para o ativo (logística de produtos com alto valor agregado) e seguindo orientação da consultoria, contratamos um incremento de escopo para a segurança eletrônica, contemplando:

- Ampliação das zonas de alarme perimetral, passando de 4 para 12 zonas;
- Expansão do período de armazenamento das imagens gravadas, de 30 para 90 dias;
- Inclusão de 2 câmeras speed dome de alta resolução, com Inteligência Artificial integrada.

## FINANCIERO

Como mencionado no início do relatório, o foco da equipe de gestão permanece na conclusão das negociações para as locações em andamento. Esse esforço visa concretizar o valor comercial do empreendimento e consolidar uma das principais variáveis para a precificação adequada do ativo.

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

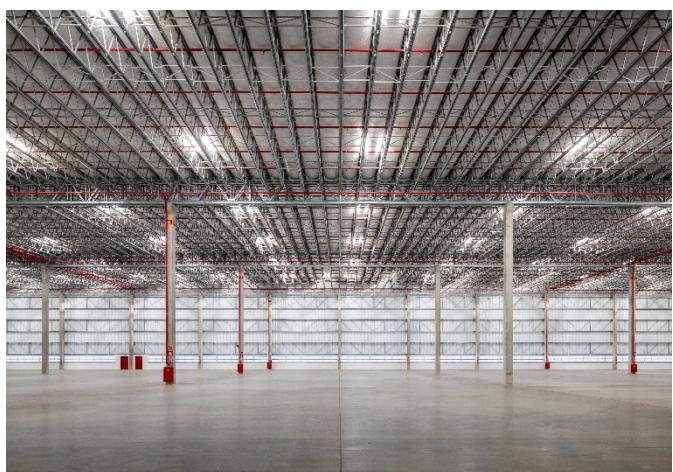
A próxima chamada de capital está prevista para 02/2026, e deverá representar cerca de 8,9% do capital comprometido pelos investidores.

CHAMADAS DE CAPITAL - REALIZADAS	Data	Valor	% do capital comprometido
<b>PRIMEIRA</b>	dez/23	R\$ 193.999.815	44,00%
<b>SEGUNDA</b>	mai/24	R\$ 39.985.795	9,10%
<b>TERCEIRA</b>	ago/24	R\$ 69.999.837	15,90%
<b>QUARTA</b>	nov/24	R\$ 50.999.883	11,60%
<b>QUINTA</b>	mar/25	R\$ 37.499.939	8,50%
<b>SEXTA</b>	set/25	R\$ 8.899..753	2,00%
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 401.385.022</b>	<b>91,10%</b>

## CRONOGRAMA ESTIMADO



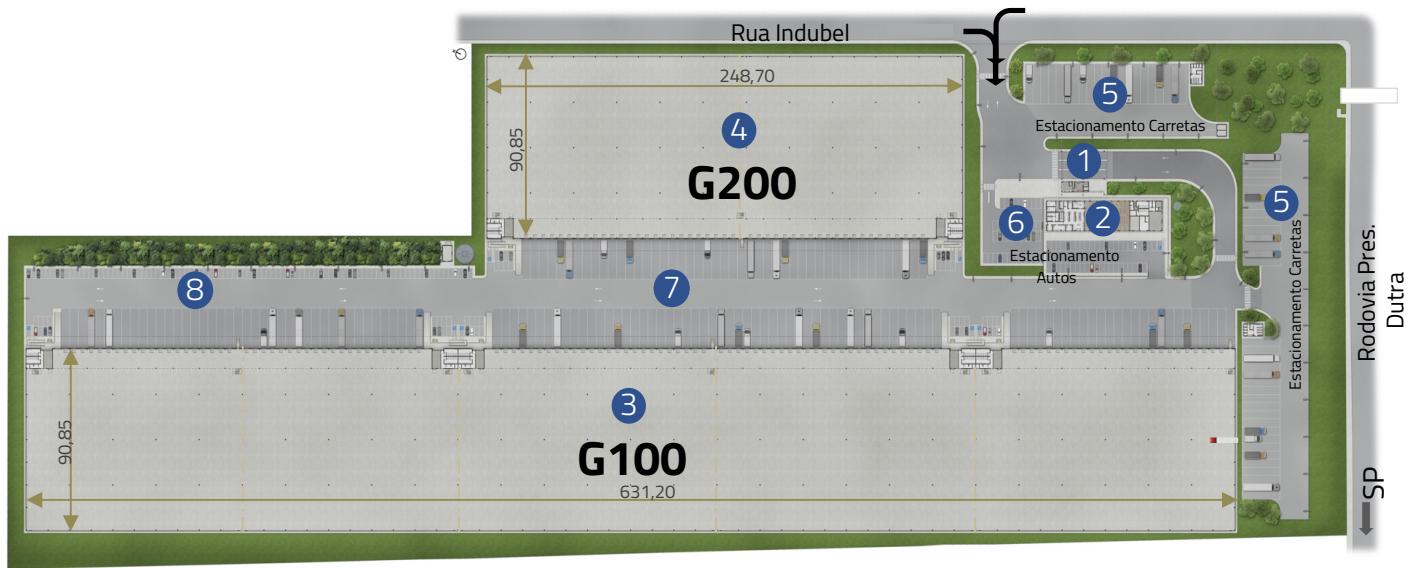
## FOTOS DA OBRA



## **ARQUITETURA<sup>7</sup>**



## IMPLEMENTAÇÃO



## IMPLEMENTAÇÃO

- 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 <sup>2</sup>
ABL	98.514 m <sup>2</sup>
Quantidade de Galpões	2
Capacidade de Piso	6 toneladas / m <sup>2</sup>
Pé Direito	11,75 a 12,7 metros
Quantidade de Docas	1 doca para cada 480m <sup>2</sup>

## **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi  
 CEP: 04552-080 – São Paulo – SP  
[relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)  
[www.kinea.com.br](http://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](mailto:contato@kinea.com.br)