


 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

41,05%

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 integralmente concluídas, permanecendo apenas algumas etapas finais relacionadas à implementação do condomínio e à quitação de obrigações remanescentes, como pagamentos vinculados ao terreno, retenções e garantias. Em função disso, serão necessárias novas chamadas de capital para honrar esses compromissos finais.

Atualmente, 41% da área está locada para empresas nacionais e multinacionais de grande porte, e seguimos em negociações avançadas que podem elevar a ocupação para aproximadamente 50% nos próximos meses.

Embora as conversas comerciais para novas locações tenham avançado de forma consistente, o ambiente macroeconômico permanece desafiador. A taxa Selic elevada ao longo de 2025 reduz o volume de transações imobiliárias, o que faz com que potenciais compradores passem a demandar retornos mais altos. Esse movimento pressiona os preços de venda e dificulta uma transação no cap rate previsto originalmente na viabilidade, de 7,45% a.a.

É importante destacar que, caso o cap rate da viabilidade seja mantido, o Fundo permanece apto a entregar o retorno inicialmente projetado, com TIR de 20% a.a., uma vez que tanto a performance operacional quanto a execução do projeto têm ocorrido em linha com o planejado.

Abaixo a atualização dos 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

Conforme mencionado no relatório anterior, avançamos em dezembro nas tratativas com a Kuehne+Nagel para uma possível expansão no KLOG Guarulhos. As negociações comerciais já foram alinhadas e a expectativa é de que, no início de 2026, tenhamos um posicionamento concreto sobre o projeto. A equipe de gestão segue acompanhando de perto a evolução junto ao cliente.

Adicionalmente, a empresa de logística interessada no módulo G103 formalizou a solicitação da minuta contratual. Ao longo de dezembro, realizamos a análise e a discussão das cláusulas, com o objetivo de concluir o processo até janeiro de 2026. Em breve, traremos atualizações sobre o andamento dessa negociação.





Por outro lado, no caso da empresa de e-commerce que havia demonstrado interesse em uma área de 30 mil m², não houve novos avanços até o momento. Seguimos monitorando o potencial cliente, considerando os desafios operacionais previamente identificados para adequação do galpão às suas necessidades.

No período, o condomínio também recebeu duas visitas relevantes, cada uma com interesse em módulos específicos. As visitas foram realizadas por empresas de destaque em seus segmentos — uma líder no setor de e-commerce e outra do setor de logística, que avalia a instalação de uma nova operação na região de Guarulhos.

DEMANDAS

Demanda em potencial (segmento)	Área (m²)
Logística	12.600
Logística	15.000
E-commerce	30.000
E-commerce	15.181
Logística	12.660

Legenda:

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

ATUALIZAÇÕES OPERACIONAIS

No mês de dezembro, houve um avanço significativo na obra de segurança eletrônica do empreendimento, incluindo a implementação do aditivo mencionado no relatório anterior. A execução alcançou 85% de progresso, com grande parte da infraestrutura física já concluída.

Ainda nesse período, foram instaladas as paredes de isopainel para a segregação do módulo, permitindo o início da operação do ocupante, que também avançou na implantação do seu layout interno.

FINANCEIRO

Como mencionado no início deste relatório, e considerando o atual cenário econômico do país, o foco da equipe de gestão permanece na conclusão das negociações de locação atualmente em andamento. Esse trabalho é fundamental para materializar o valor comercial do empreendimento e consolidar uma das principais variáveis utilizadas na correta precificação do ativo.

Com o avanço dessas tratativas e com maior visibilidade sobre o ambiente macroeconômico, será possível alcançar um nível mais elevado de previsibilidade quanto aos cenários efetivos de desinvestimento e venda do ativo.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ³	GESTOR	LANÇAMENTO
0,80%	Kinea Investimentos	Agosto/2023
TAXA DE PERFORMANCE ⁴	INÍCIO DO INVESTIMENTO	DESINVESTIMENTO ²
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Dezembro/2023	2026

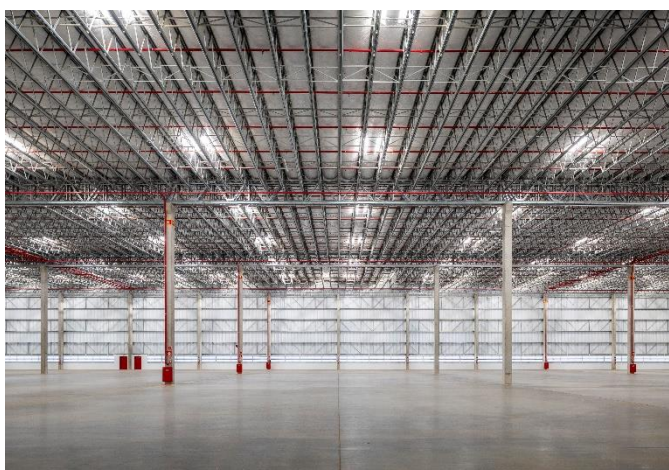
A próxima chamada de capital está prevista para 02/2026, e deverá representar cerca de 8,9% do capital comprometido pelos investidores.

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



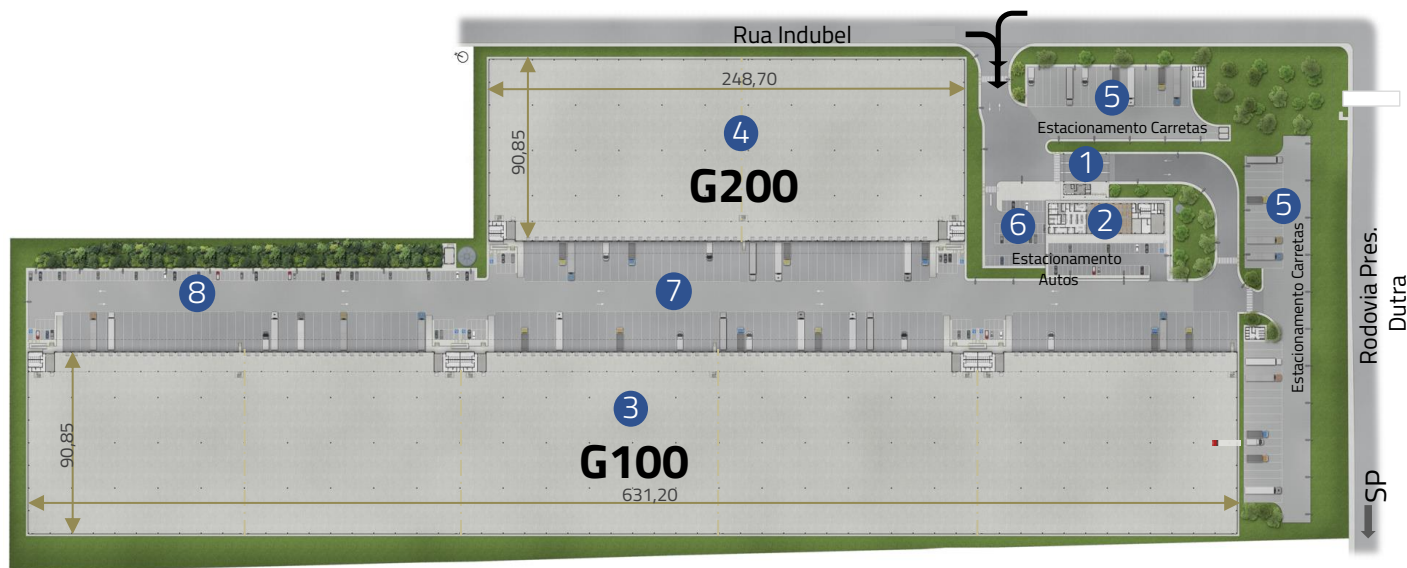
FOTOS DA OBRA



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