

 [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

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.

ATUALIZAÇÕES OPERACIONAIS

Em julho, o empreendimento atingiu 100% de ocupação, conforme antecipado no relatório anterior, com o início das operações da LMX, último locatário a ocupar espaço no ativo. Para suportar a entrada dos novos ocupantes, foi contratada a empresa Sharp para a execução das divisórias entre os galpões 101 e 102 e entre os galpões 102 e 103. A primeira etapa já foi concluída, enquanto a segunda encontra-se em fase final de execução. Apesar das intervenções em andamento, todas as empresas já operam normalmente em seus respectivos galpões.

Também houve avanços relevantes nas iniciativas de segurança do empreendimento, com a implementação e revisão de procedimentos em parceria com consultoria especializada. Os dois novos postos de segurança foram concluídos e já estão em operação. O sistema Acellero segue sendo utilizado para o controle de acesso de visitantes e colaboradores, tendo recebido melhorias adicionais, como ajustes no tempo de abertura das cancelas, ativação da funcionalidade anti-passback e aprimoramento da comunicação entre os periféricos do sistema.

No período, foi iniciado o processo de concorrência para seleção da nova operadora do restaurante do empreendimento. Para conduzir a RFP, foi contratada uma consultoria especializada, com expectativa de conclusão do processo nos próximos 60 dias. A nova operadora deverá iniciar suas atividades em setembro e, até sua mobilização, será mantido o modelo atual de alimentação transportada.

Por fim, todas as manutenções preventivas programadas para julho foram executadas conforme o cronograma, abrangendo bombas hidráulicas, gerador, sistema de combate a incêndio, equipamentos de ar-condicionado e sistemas de segurança eletrônica.

FINANCEIRO

Como mencionado no início do relatório, e considerando o atual cenário econômico do país, com o ativo integralmente locado, o foco da equipe de gestão passa a estar concentrado no acompanhamento da operação dos inquilinos e na avaliação da precificação do ativo. 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.

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

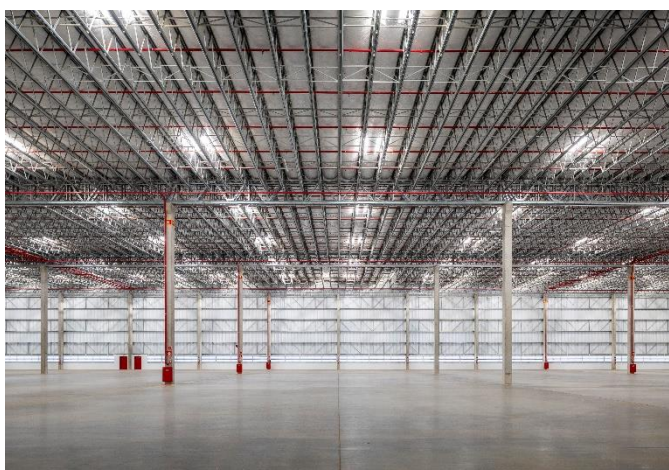
Com a chamada de capital de 7,73% realizada em junho/26 tivemos o encerramento das integralizações do capital comprometido.

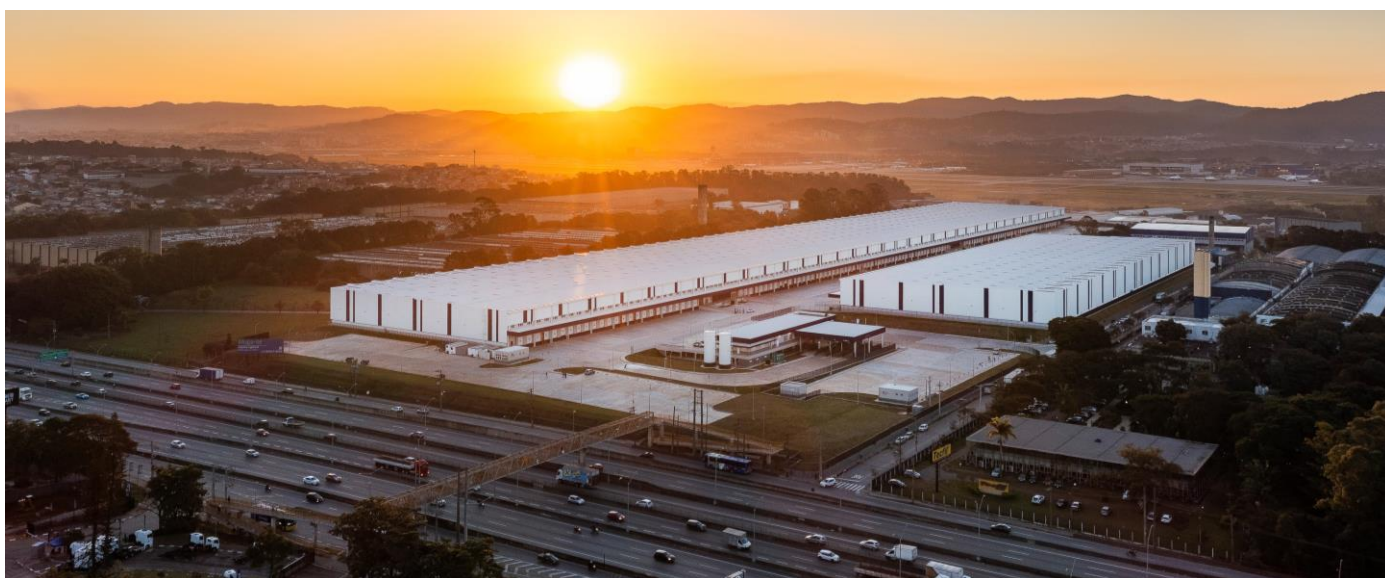
CHAMADAS DE CAPITAL - REALIZADAS	Data	Valor ⁵	% do capital comprometido
PRIMEIRA	dez/23	R\$ 193.999.815	44,05%
SEGUNDA	mai/24	R\$ 39.985.795	9,08%
TERCEIRA	ago/24	R\$ 69.999.837	15,89%
QUARTA	nov/24	R\$ 50.999.883	11,58%
QUINTA	mar/25	R\$ 37.499.939	8,51%
SEXTA	set/25	R\$ 8.899.753	2,02%
SÉTIMO	mar/26	R\$ 4.999.869	1,14%
OITAVA	jun/26	R\$ 34.050.820	7,73%
TOTAL		R\$ 440.435.711	100,00%

CRONOGRAMA ESTIMADO

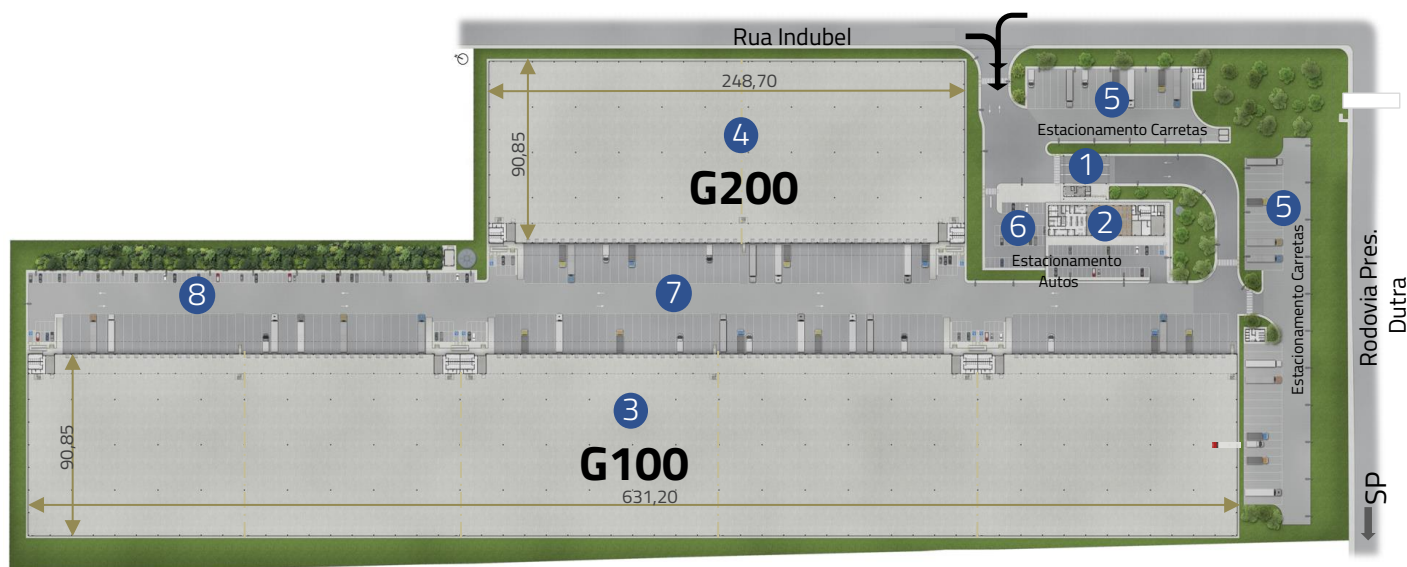


FOTOS DO PROJETO





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	154.000m ²
ABL	98514m ²
Quantidade de Galpões	2
Capacidade de Piso	6toneladas /m ²
Pé Direito	11,75a12,7 metros
Quantidade de Docas	1docaparacada480m 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