Kinea
uma empresa itaú

IMOBILIÁRIO TIJOLO

KINEA DEV. LOGÍSTICO FII – KLOG11

Outubro de 2026

CNPJ: 51.734.924/0001-52

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 Silver[1].

PROSPECTO DO FUNDO →

VÍDEO OFICIAL DO PROJETO →

CADASTRE-SE PARA RECEBER O RELATÓRIO MENSAL →

TAXA DE OCUPAÇÃO
100%

RESULTADO ESPERADO[2]
20% a.a.

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

PRODUTO
Galpão Logístico AAA

ATUALIZAÇÕES DO FUNDO

Com as obras concluídas, restam em aberto apenas algumas obrigações remanescentes, como pagamentos vinculados à aquisição do terreno, retenções contratuais e comissões.

No período pós-eleitoral, o ambiente macroeconômico permanece desafiador, com perspectivas econômicas menos favoráveis e um cenário global ainda volátil. Esse contexto mantém os compradores mais seletivos e exigentes em relação aos retornos, dificultando a venda do imóvel ao cap rate de 7,45% a.a. inicialmente previsto na viabilidade.

Diante desse cenário, a Gestão segue com as tratativas para transferir o imóvel para o Fundo. A efetivação da transferência permitiria aos cotistas receber dividendos provenientes dos aluguéis enquanto se aguarda um momento mais favorável para a venda. A expectativa é de crescimento desses dividendos à medida que as carências dos contratos de locação forem se encerrando.

A seguir, apresentamos os cenários de resultado atualizados, que já consideram essa estratégia.

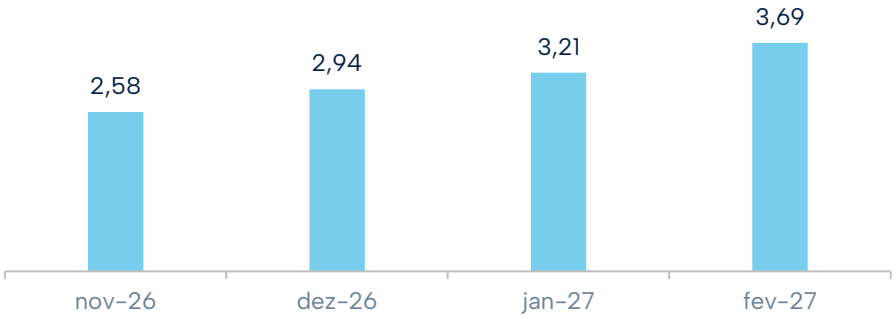
	CAP RATE[3]		
DESINVESTIMENTO	**7,45%**	**7,75%**	**8,00%**
dez/26	16,9%	15,3%	13,9%
mar/27	16,1%	14,6%	13,4%
jun/27	16,0%	14,6%	13,5%

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. 3. Tendo em vista a legislação atual, o cálculo da TIR não inclui previsão de pagamento de ITBI.

PROJEÇÃO DE RECEBIMENTO DAS RECEITAS DE ALUGUEL[4]

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

Durante outubro, foram realizadas ações de manutenção e adequação da infraestrutura do KLOG, com foco na segurança, conservação e eficiência operacional. As atividades incluíram melhorias nas áreas de apoio aos motoristas e intervenções nos sistemas de abastecimento e tratamento de água.

No abastecimento de água, foi instalado um filtro na entrada da rede para reter partículas e impurezas, protegendo os componentes hidráulicos e preservando as condições operacionais das instalações.

O empreendimento também recebeu a visita de um consultor especializado para avaliação do sistema e emissão de laudo técnico, visando apoiar o monitoramento da qualidade da água, identificar ajustes e orientar a manutenção.

Todas as atividades preventivas de manutenção predial previstas para outubro foram concluídas conforme o planejamento, incluindo inspeção, conservação e manutenção dos sistemas e equipamentos. O cumprimento do cronograma ajuda a prevenir falhas, reduzir intervenções corretivas e assegurar a continuidade operacional.

Essas ações reforçam o compromisso do KLOG com a conservação patrimonial, a segurança e a eficiência das instalações, atendendo às necessidades dos usuários e das empresas presentes no empreendimento.

4. 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.

FINANCEIRO

A equipe de Gestão mantém o acompanhamento da operação dos inquilinos e o trabalho de avaliação e precificação do ativo, considerando as condições consolidadas dos contratos de locação e o atual ambiente macroeconômico. Esse trabalho segue sendo fundamental para a correta aferição do valor do empreendimento e para embasar as decisões sobre a futura venda.

Paralelamente, a Gestão dá continuidade às tratativas para transferir o imóvel para o Fundo. Essa estratégia busca viabilizar o recebimento de dividendos provenientes dos aluguéis pelos cotistas, enquanto se aguarda um cenário mais favorável para o desinvestimento. O acompanhamento da performance do imóvel e de sua precificação seguirá orientando a avaliação das oportunidades de venda, com o objetivo de capturar o melhor valor para os cotistas.

Agosto/2023 LANÇAMENTO	**0,80%** TAXA DE ADMINISTRAÇÃO[5]	**20% do que exceder IPCA+ 6% aa** TAXA DE PERFORMANCE[6]
Dezembro/2023 INÍCIO DO INVESTIMENTO	**Kinea Investimentos Ltda.** GESTOR	**2026** DESINVESTIMENTO[2]

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[7]	% 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. 5. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes. 6. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. 7. Valor de chamada de capital líquido do custo B3.

KINEA DEV. LOGÍSTICO FII – KLOG11

Outubro de 2026

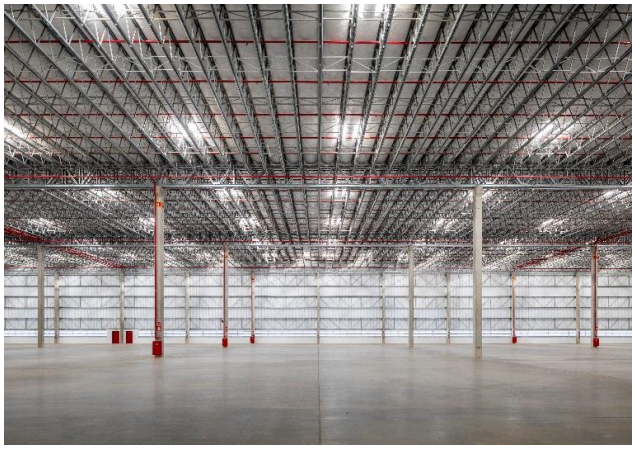
CNPJ: 51.734.924/0001-52

CRONOGRAMA ESTIMADO

DEZEMBRO 2023	2024-2025	FEVEREIRO DE 2025	2026
APROVAÇÃO	CONSTRUÇÃO	HABITE-SE	VENDA DO ATIVO

FOTOS DA OBRA







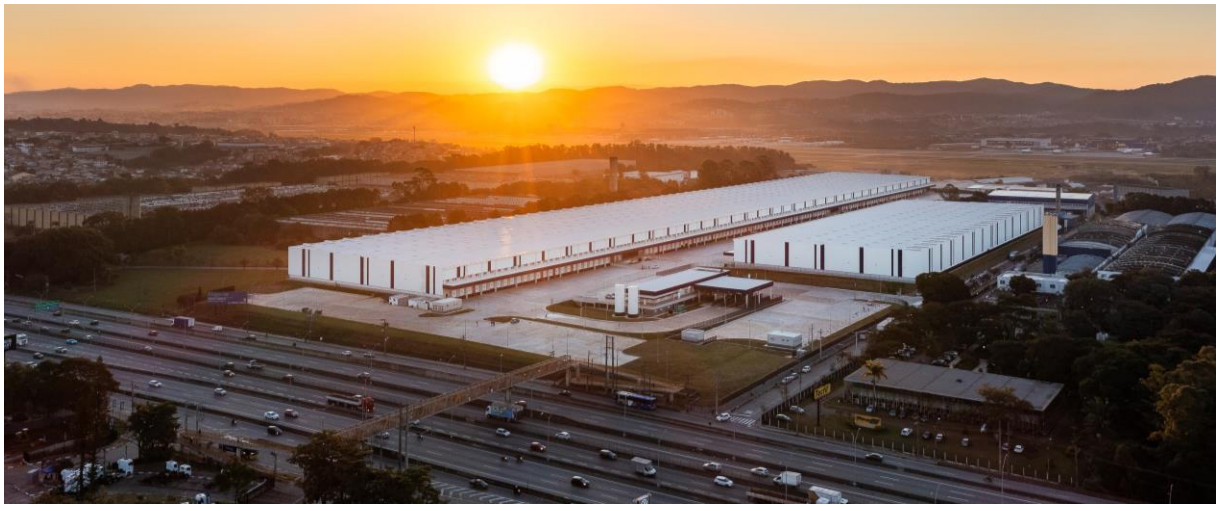
KINEA DEV. LOGÍSTICO FII – KLOG11

Outubro de 2026

CNPJ: 51.734.924/0001-52





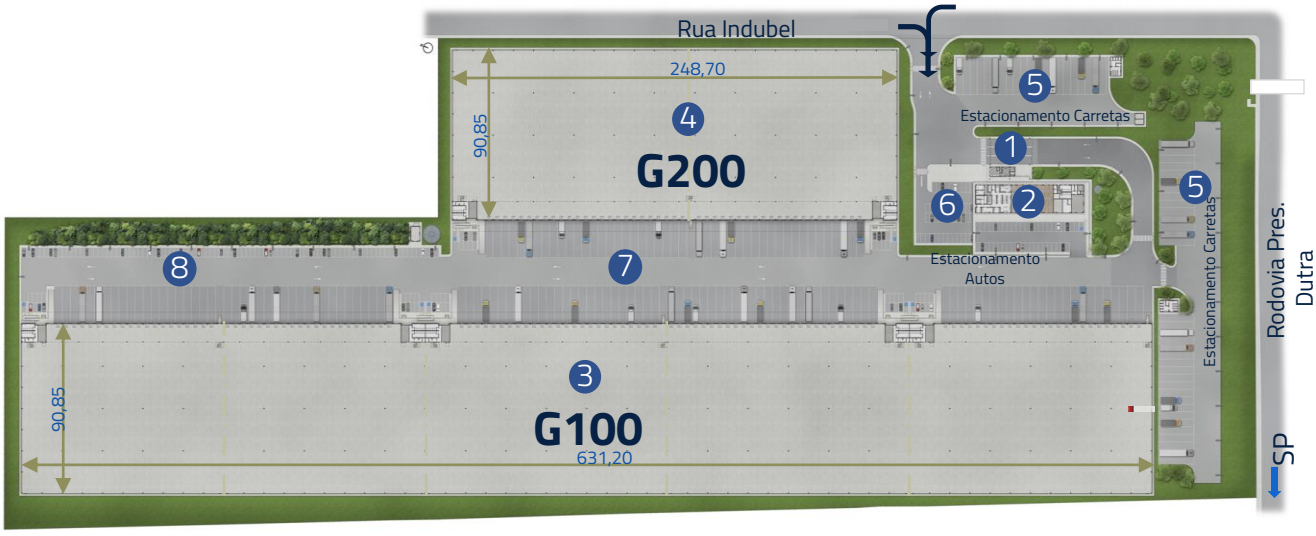


KINEA DEV. LOGÍSTICO FII – KLOG11

Outubro de 2026

CNPJ: 51.734.924/0001-52

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

Kinea

uma empresa itaú

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 ICVM571, 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