

 [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

INÍCIO DA OBRA

JAN/24

RESULTADO ESPERADO²

20% a.a.

LOCAL

Rodovia Presidente Dutra x Rua Indubel – Guarulhos/SP

PRODUTO

Galpão Logístico AAA

INFORMAÇÕES DO FUNDO

Em março de 2025, iniciamos a etapa de entrega do empreendimento, com a realização do checklist de recebimento, para posterior vistoria final da obra. Além disso, contratamos a CBRE para implantar o condomínio do imóvel e iniciar a operação e a gestão predial do ativo, coordenada pelo time de property management da Kinea.

Ainda que sigamos observando os indicadores operacionais do mercado logístico apresentarem números positivos com taxas de vacância em declínio e aluguéis crescentes, o atual cenário macroeconômico com taxas de juros em patamares elevados, poderá estender o processo de desinvestimento do ativo para além do inicialmente previsto, no segundo semestre de 2025, de forma a acontecer em uma janela de mercado onde tenhamos maior liquidez no mercado comprador de ativos performados, potencializando, assim a maximização do preço de venda e o retorno esperado para o Fundo.



ATUALIZAÇÕES COMERCIAIS

No mês de março observamos um crescimento na procura pelo empreendimento, após a implementação das ações descritas no relatório anterior. Com isto, tivemos um aumento no número de visitas e de propostas comerciais.

Destacamos o trabalho intensivo com uma empresa do segmento de alimentos, em busca de uma área de 27.500 m². Estamos empenhados em avançar nas negociações para concluir a locação no menor prazo.

DEMANDAS

Demanda em potencial	Área (m ²)	
Empresa de Alimentos	27.500	
Empresa de Alimentos	45.000	
Empresa de Logística	12.600	
Empresa de Logística	30.300	
Empresa de Alimentos	28.000	
Empresa de Distribuição	15.200	
Empresa de Transformação	12.600	
Empresa de Logística	12.600	
Empresa de Atacado e Varejo	70.600	

Legenda:

- Em proposta
- Em visita
- Interesse forte

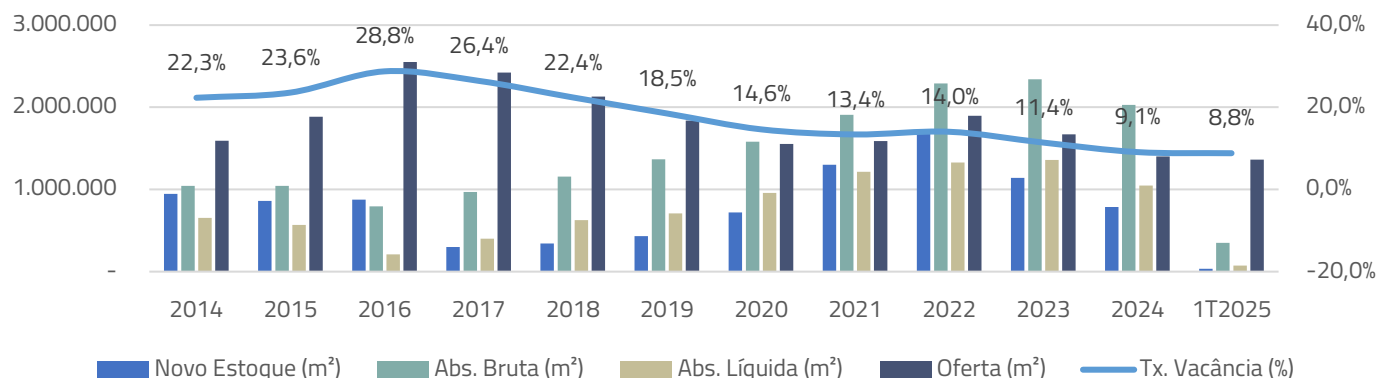
INFORMAÇÕES DE MERCADO - SÃO PAULO

No primeiro trimestre de 2025, o mercado logístico Classe A no Estado de São Paulo apresentou um estoque de 15,4 milhões de m² distribuídos em 247 empreendimentos. A taxa de vacância continuou a sua trajetória de queda atingindo 8,8%, menor índice desde 2012. Como consequência da redução na taxa de vacância tivemos um novo incremento no preço pedido médio que passou de R\$27,94/m² no quarto trimestre de 2024 para R\$28,68/m² ao final do primeiro trimestre de 2025.

Importante ressaltar ainda o novo estoque entregue no trimestre que ficou bem abaixo do trimestre anterior (36,4 mil m² versus 243,0 mil m² no trimestre anterior) sendo esse um dos fatores que impactaram positivamente o preço pedido e a vacância da região acima descritos.

O mercado logístico neste primeiro trimestre manteve-se robusto, impulsionado principalmente pelo crescimento e pelo alto volume de busca de novas áreas pelos segmentos de e-commerce/varejo, que vem ampliando e trazendo robustez as operações de armazenagem e distribuição.

Mercado Logístico SP - Classe A



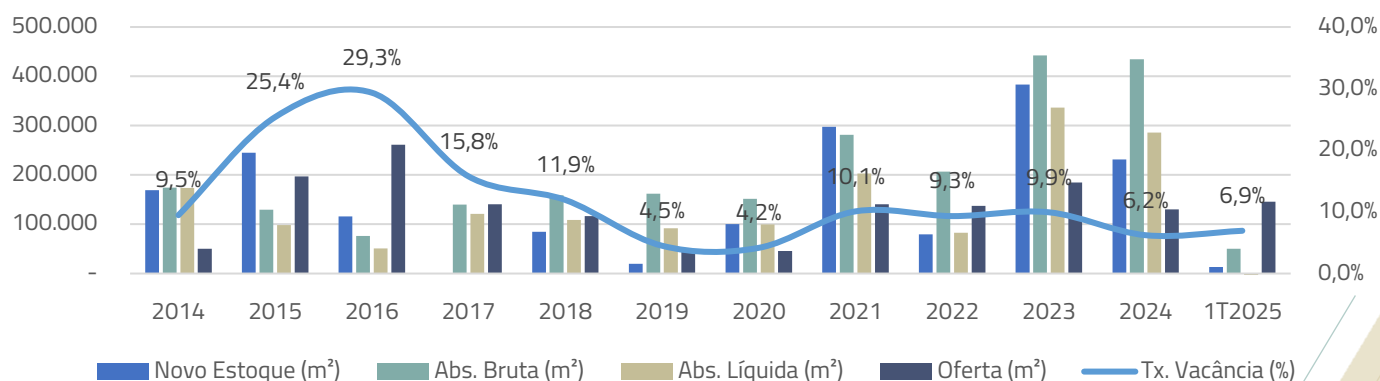
Fonte: Buildings

INFORMAÇÕES DE MERCADO - GUARULHOS

O mercado imobiliário Classe A na região de Guarulhos concluiu o primeiro trimestre de 2025 com o estoque de 2,1 milhões de m² distribuídos em 24 empreendimentos. O trimestre apresentou um incremento modesto no estoque de apenas 13 mil m² de novos empreendimentos. Já a absorção de espaços nesse trimestre teve uma desaceleração em relação ao 1T2024 e como resultado tivemos uma pequena elevação da taxa de vacância, que saiu de 6,2% no quarto trimestre de 2024 para 6,9% no primeiro trimestre de 2025.

A região de Guarulhos continua sendo um dos principais polos logísticos do estado de São Paulo, com empresas locais em busca de expansão, assim como empresas de regiões vizinhas em busca de realocação das operações. A região segue em destaque com empresas do segmento de e-commerce e atacado/varejo, além de um novo movimento de empresas 3PLs, com novas concorrências. A região continuou apresentando um acréscimo nos valores médios de locação, alcançando patamares de R\$36,53/m² no primeiro trimestre de 2025, versus R\$33,24/m² no quarto trimestre de 2024.

Mercado Logístico Guarulhos - Classe A



Fonte: Buildings

FINANCEIRO

O retorno esperado para o projeto permanece em **20,0% a.a.² isento de impostos e líquido dos custos do fundo.**

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ³	GESTOR	LANÇAMENTO
1,25%	Kinea Investimentos	Agosto/2023
TAXA DE PERFORMANCE ⁴	INÍCIO DO INVESTIMENTO	DESINVESTIMENTO ⁵
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Dezembro/2023	2º Semestre 2025

A próxima chamada de capital está prevista para 06/2025, e deverá representar cerca de 5,9% do capital comprometido pelos investidores.

CHAMADAS DE CAPITAL - REALIZADAS	Data	Valor	% do capital comprometido
PRIMEIRA	Dez - 2023	R\$ 193.999.815	44,0%
SEGUNDA	Mai - 2024	R\$ 39.985.795	9,1%
TERCEIRA	Ago - 2024	R\$ 69.999.837	15,9%
QUARTA	Nov - 2024	R\$ 50.999.883	11,6%
QUINTA	Mar - 2025	R\$ 37.499.939	8,5%
TOTAL		R\$ 392.485.269	89,1%

CHAMADAS DE CAPITAL – PROJEÇÃO ⁶	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25
% do capital comprometido	-	-	5,9%	-	-	5,0%

CRONOGRAMA ESTIMADO



FOTOS DA OBRA

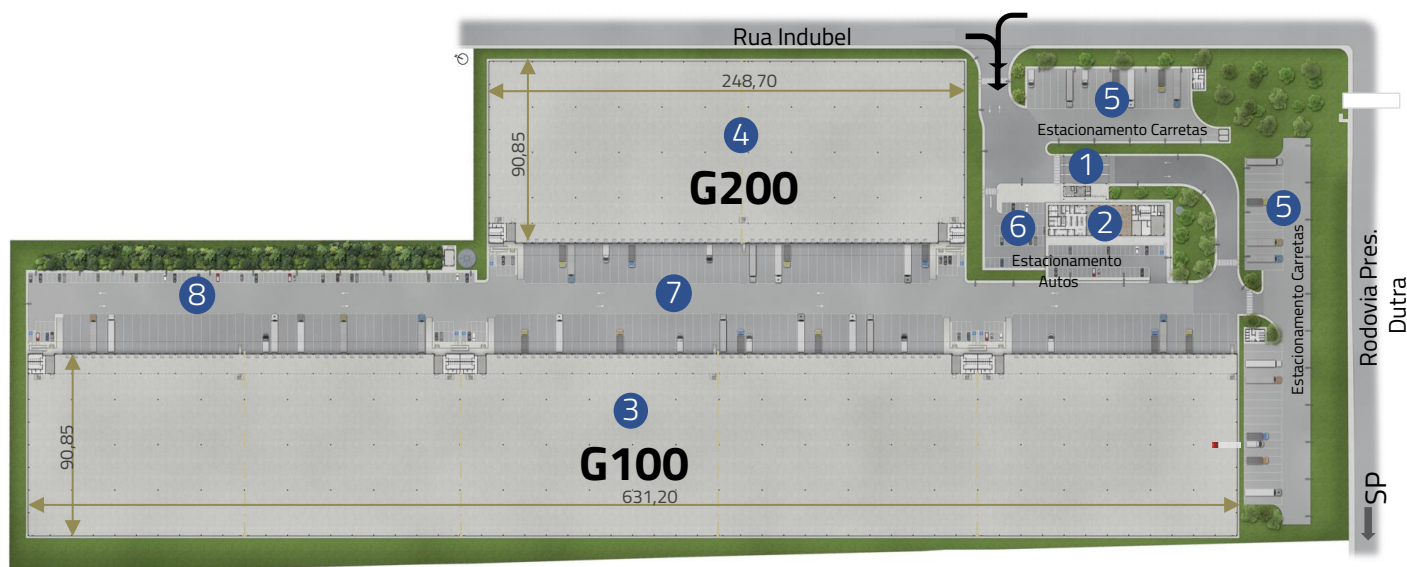
Clique e acesse o vídeo do andamento da obra



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	98.529 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