

 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 julho de 2025 a CBRE concluiu a implantação dos serviços condominiais como Segurança Patrimonial, Limpeza e Conservação, Manutenção Predial e Conservação de Áreas verdes, juntamente com o avanço no BID para contratação dos sistemas de segurança eletrônica com a escolha do fornecedor ATGB para implantação do sistema que compreende CFTV, controle de acesso e alarme perimetral com previsão de conclusão para final de Dezembro/2025. Além disso, ainda no mês de Julho foi implementado o plano de manutenção, limpeza e conservação de áreas vagas do empreendimento visando dar suporte aos esforços do time comercial na locação.

ATUALIZAÇÕES COMERCIAIS

Durante o mês de julho, período marcado pelas férias, observamos uma diminuição natural no volume de novas visitas no KLOG Guarulhos. Aproveitamos essa desaceleração para concentrar nossos esforços nas três negociações mencionadas no relatório anterior e que estão em fases mais avançadas.

As condições comerciais foram devidamente ajustadas, e ao longo do mês alcançamos avanços significativos nas minutas de contrato. Nossa previsão é que até o final de agosto estas locações sejam formalizadas, permitindo que o empreendimento alcance uma taxa de ocupação de 54%.

As ações de divulgação, como campanhas nas redes sociais e e-mail marketing, continuam ativas e têm apresentado um bom desempenho. Permanecemos otimistas quanto à possibilidade de captar novas empresas e gerar resultados positivos em breve.

DEMANDAS

Demanda em potencial (segmento)	Área (m ²)
Alimentício	27.500
Logística	12.600
Equipamentos	12.600
Transporte	15.120

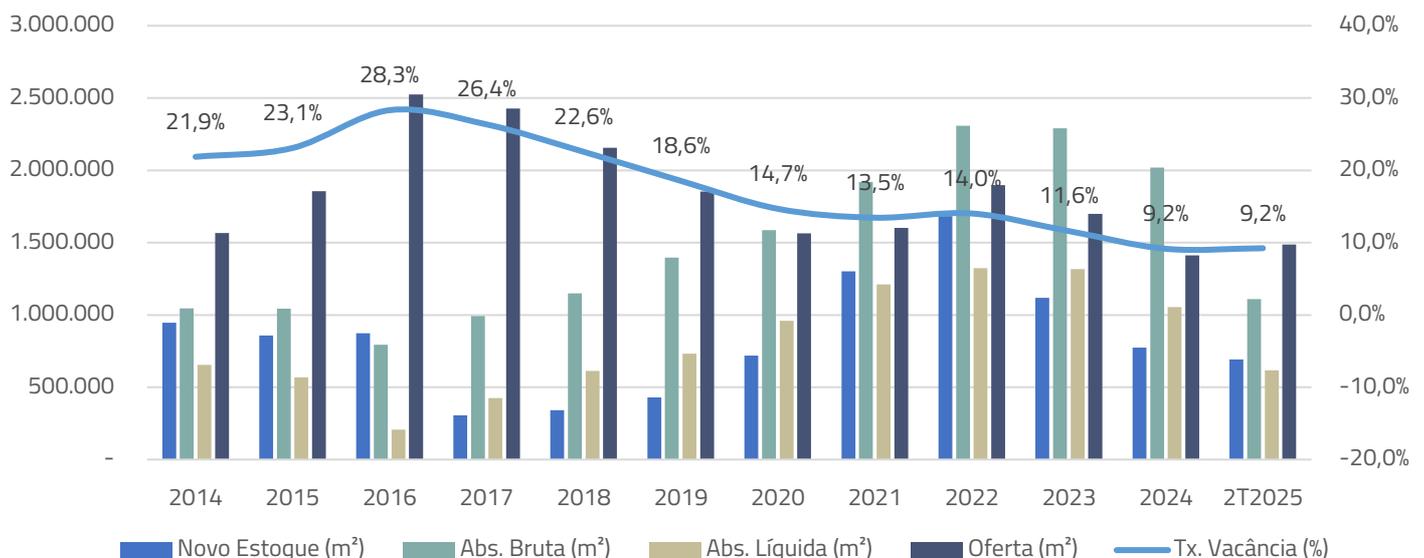
Legenda:

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

INFORMAÇÕES DE MERCADO - SÃO PAULO

No segundo trimestre de 2025, o mercado logístico Classe A no Estado de São Paulo apresentou um estoque de 16,1 milhões de m² distribuídos em 253 empreendimentos. No segundo trimestre de 2025 tivemos um aumento relevante no volume de novo estoque que atingiu os 650.760 m² versus 42.042 m² no trimestre anterior. Mesmo com esse incremento relevante tivemos uma alta marginal na taxa de vacância que que atingiu 9,23% ante 8,50% no trimestre anterior. Apesar do aumento na vacância tivemos também um aumento nos preços pedidos que passaram de R\$29,04/m² no primeiro trimestre de 2025 para R\$30,22/m² ao final do segundo trimestre de 2025 uma vez que o mercado continua bastante aquecido do lado da demanda, em especial das empresas de e-commerce e varejo que vem ampliando constantemente suas operações e trazendo eficiência para as operações de armazenagem e distribuição.

Mercado Logístico SP - Classe A

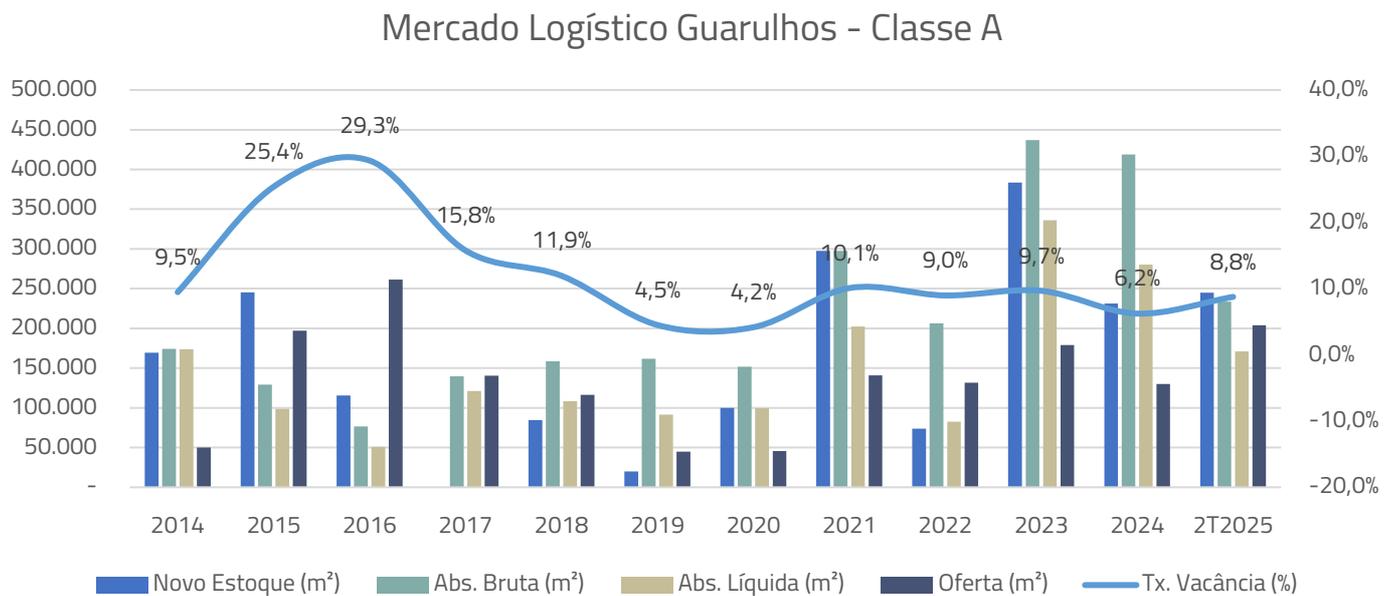


Fonte: Buildings

INFORMAÇÕES DE MERCADO - GUARULHOS

O mercado imobiliário Classe A na região de Guarulhos concluiu o segundo trimestre de 2025 com o estoque de 2,3 milhões de m² distribuídos em 26 empreendimentos. O trimestre apresentou um incremento significativo no estoque de 226 mil m² de novos empreendimentos, fazendo com que a vacância apresentasse um incremento saindo de 7,2% no primeiro trimestre de 2025 para 8,7% no segundo trimestre de 2025.

A região de Guarulhos continua sendo um das principais regiões de procura de espaços logísticos do estado de São Paulo, com empresas de pequeno, médio e grande porte, em busca de expansão, consolidação ou nova operação na região. Guarulhos segue com uma variedade de empresas de 3PLs, e-commerce e varejo em busca de espaços para acomodar seus projetos. A região continuou apresentando um acréscimo nos valores médios de locação, alcançando patamares de R\$37,50/m² no segundo trimestre de 2025, versus R\$36,53/m² no primeiro trimestre de 2025.



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 ADMINISTRAÇÃO³	GESTOR	LANÇAMENTO
1,25%	Kinea Investimentos	Agosto/2023
TAXA DE PERFORMANCE⁴	INÍCIO DO INVESTIMENTO	DESINVESTIMENTO⁵
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Dezembro/2023	2º Semestre 2025

A próxima chamada de capital está prevista para 09/2025, e deverá representar cerca de 2,0% do capital comprometido pelos investidores.

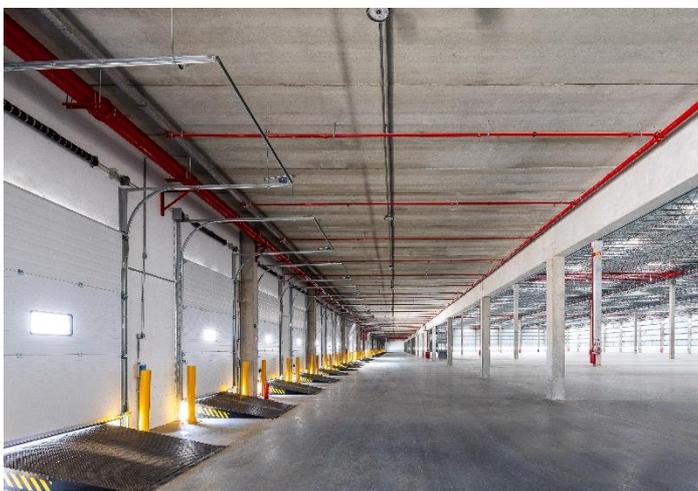
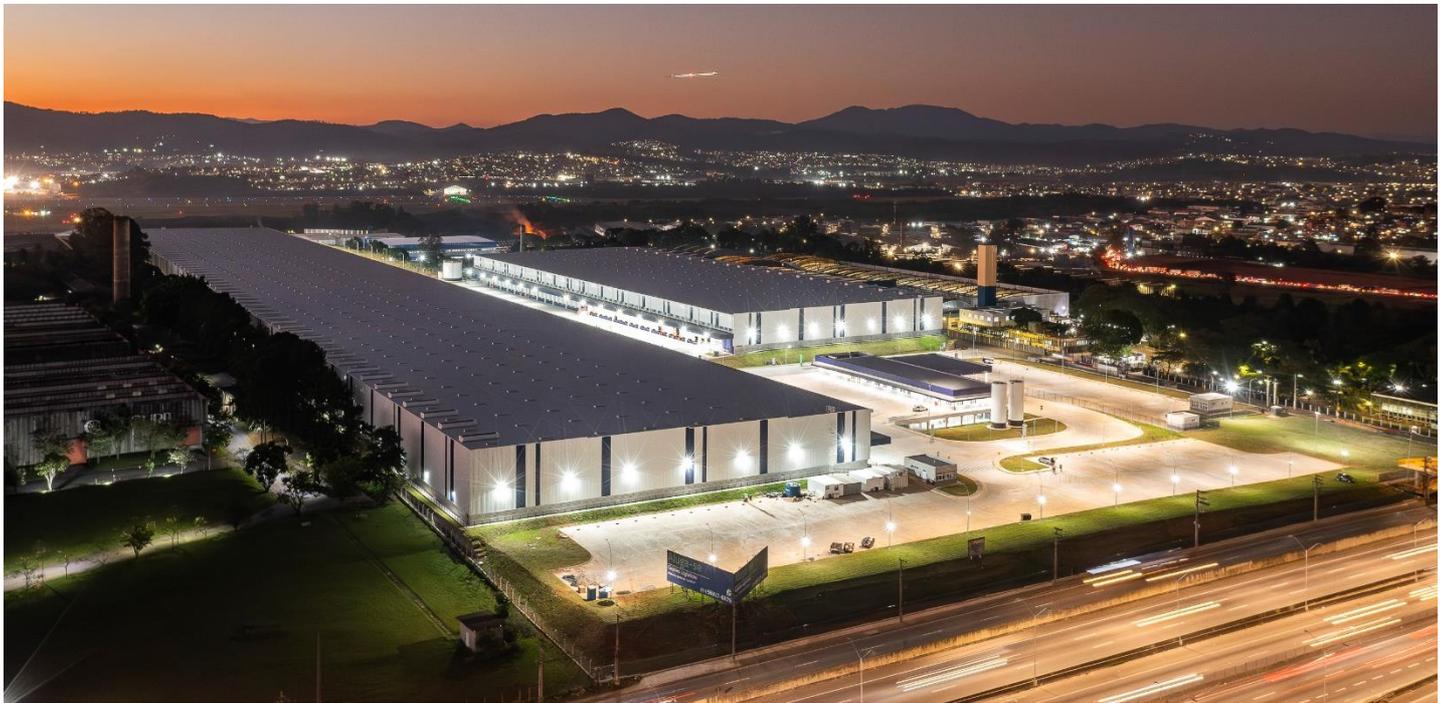
CHAMADAS DE CAPITAL - REALIZADAS	Data	Valor	% do capital comprometido
PRIMEIRA	Dez - 2023	R\$ 193.999.815	44,0%
SEGUNDA	Mai - 2024	R\$ 39.985.795	9,1%
TERCEIRA	Ago - 2024	R\$ 69.999.837	15,9%
QUARTA	Nov - 2024	R\$ 50.999.883	11,6%
QUINTA	Mar - 2025	R\$ 37.499.939	8,5%
TOTAL		R\$ 392.485.269	89,1%

CHAMADAS DE CAPITAL – PROJEÇÃO ⁶	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
% do capital comprometido	-	2,0%	-	-	8,9%

CRONOGRAMA ESTIMADO



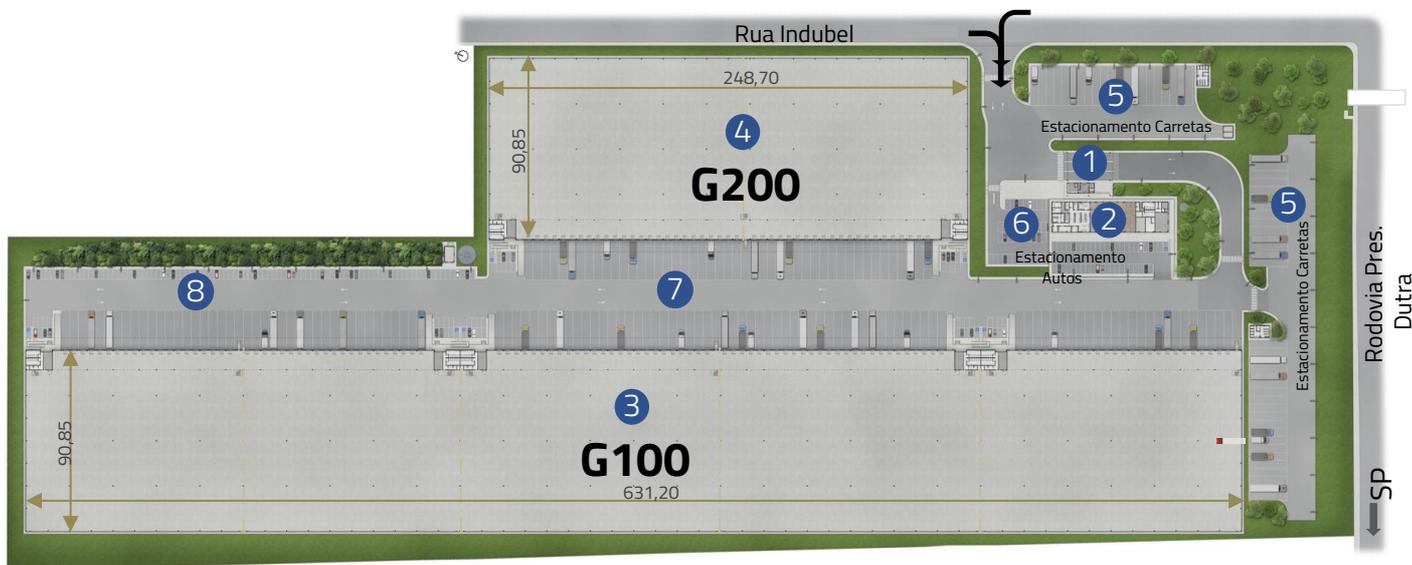
FOTOS DA OBRA



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/](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