

 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, restando agora, etapas relacionadas à implementação do condomínio e à quitação de obrigações remanescentes, como por exemplo pagamentos vinculados ao terreno, retenções e garantias. Em função disso, estão previstas chamadas de capital de 1,14% do capital comprometido em março/26 e de 7,76% em abril/26³ ou maio/26³.

Atualmente, 41% da área encontra-se locada, com contratos firmados junto a empresas nacionais e multinacionais de grande porte. As negociações em andamento continuam evoluindo de forma consistente e estamos em tratativas avançadas com uma empresa de logística para o módulo G103, o que levaria a taxa de ocupação para 56%. Além disso, caso se confirme a locação do módulo G105, esse índice poderá chegar a 69%, reforçando a dinâmica comercial positiva e a crescente atratividade do empreendimento.

Embora as conversas comerciais tenham avançado de forma contínua, o ambiente macroeconômico ainda se mostra desafiador. A manutenção da taxa Selic em patamares elevados ao longo de 2025 e início de 2026 segue restringindo o volume de transações imobiliárias, levando potenciais compradores a demandarem retornos mais altos. Esse movimento pressiona os preços de venda e dificulta a concretização de uma transação no cap rate originalmente previsto na viabilidade, de 7,45% a.a.

É importante reforçar 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 seguem em linha com o planejado.

Abaixo a atualização dos potenciais cenários de resultado para o Fundo, considerando os pontos mencionados acima.

	CAP RATE		
DESINVESTIMENTO	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

Durante o mês de janeiro de 2026, período tradicionalmente marcado por férias e pela ausência de equipes de Real Estate e tomadores de decisão envolvidos nos projetos de expansão, concentramos nossos esforços nos negócios já em andamento.

Nesse contexto, avançamos significativamente nas negociações com uma locatária do setor logístico, em especial com os esclarecimentos sobre aspectos comerciais e técnicos relacionados à operação planejada para o módulo G105.

Em relação à empresa de logística refrigerada interessada no módulo G103, recebemos em janeiro a minuta de contrato revisada com os comentários do departamento jurídico da locatária. Estamos trabalhando para responder prontamente às solicitações e avançar nas tratativas, com o objetivo de concluir a locação no menor prazo possível.

No decorrer do mês de janeiro, recebemos visitas de potenciais locatários interessados em áreas entre 15.000 m² e 30.000 m². Tão logo as tratativas evoluam traremos a atualização em nossos relatórios.

DEMANDAS

Demanda em potencial (segmento)	Área (m²)
Logística Refrigerada	15.120
Logística	12.660
Distribuidor	12.000
E-commerce	15.181
E-commerce	15.00

Legenda:

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

ATUALIZAÇÕES OPERACIONAIS

No mês de janeiro, avançamos na implantação dos sistemas de segurança eletrônica do empreendimento, que seguem em fase final de execução, com conclusão prevista para o mês de fevereiro. Paralelamente, mantivemos a rotina de manutenção periódica da edificação, assegurando a plena operação dos sistemas e a preservação das condições técnicas do ativo.

Evoluímos também com o processo de concorrência para a segurança patrimonial, estruturado para definir o dimensionamento da equipe necessária ao suporte das operações dos futuros ocupantes. Esse planejamento está alinhado à estratégia e supervisão da consultoria especializada contratada, garantindo elevado padrão de segurança corporativa. O escalonamento operacional definido no BID terá início em fevereiro, com implantação gradual até o atingimento do escopo completo previsto para junho/2026.

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 ⁴	GESTOR	LANÇAMENTO
0,80%	Kinea Investimentos	Agosto/2023
TAXA DE PERFORMANCE ⁵	INÍCIO DO INVESTIMENTO	DESINVESTIMENTO ²
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Dezembro/2023	2026

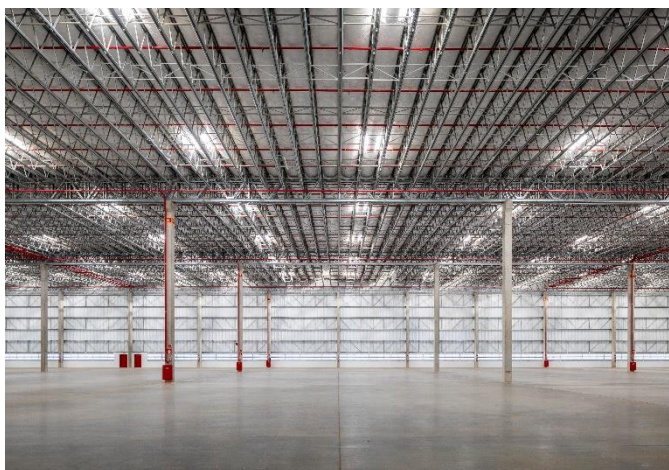
A próxima chamada de capital está prevista para 03/2026, e deverá representar cerca de 1,14% do capital comprometido pelos investidores. A chamada de capital remanescente que representa aproximadamente 7,76% do capital comprometido ocorrerá em 04/2026³ ou 05/2026³.

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



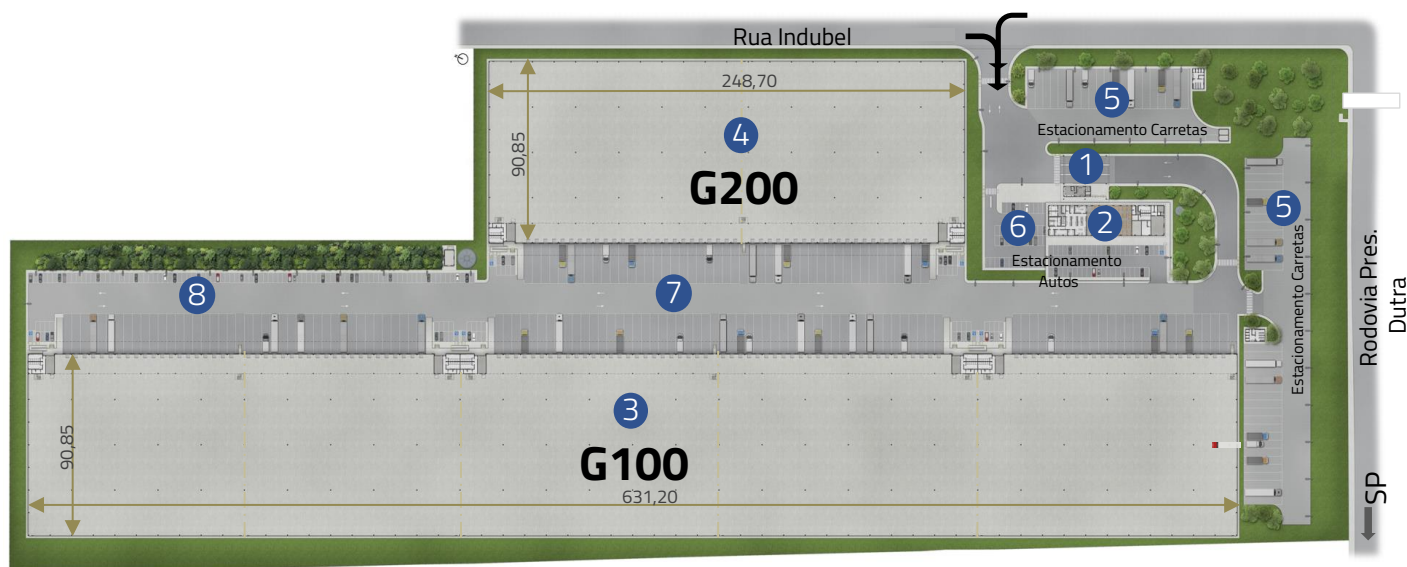
FOTOS DA OBRA



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