


 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

69,31%

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. Neste momento, restam apenas etapas relacionadas à implementação do condomínio e à quitação de obrigações remanescentes, como pagamentos vinculados ao terreno, retenções e garantias. Em função disso, está prevista chamada 7,73% em abril/26³ ou maio/26³.

Conforme detalhado adiante na seção de [Atualizações Comerciais](#) o empreendimento **alcançou 70% de taxa de ocupação, com contratos firmados junto a empresas nacionais e multinacionais de grande porte.** A negociação dos últimos dois módulos disponíveis seguem evoluindo de forma consistente, com tratativas avançadas visando à ocupação integral do empreendimento.

Apesar das novas locações realizadas no mês de março e do avanço contínuo das negociações comerciais, o ambiente macroeconômico segue desafiador. A manutenção da taxa Selic em patamares elevados ao longo de 2025 e no início de 2026 continua restringindo o volume de transações imobiliárias, levando potenciais compradores a exigirem retornos mais elevados. Esse cenário exerce pressão sobre os preços de venda e dificulta a concretização de uma transação ao cap rate originalmente previsto na viabilidade, de 7,45% a.a.

É importante destacar que, caso o cap rate da viabilidade seja mantido, o Fundo permanece capaz de 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% |
| Abr-2026 | 20,0% | 17,4% | 15,5% |
| 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.

ATUALIZAÇÕES COMERCIAIS

No mês de março, foi concluída a locação de mais um módulo para a empresa multinacional de logística Kuehne+Nagel que expandiu a sua operação no empreendimento apenas quatro meses após a assinatura do primeiro contrato de locação. A decisão do locatário de ampliar sua presença no ativo reforça a qualidade da localização e a adequação das especificações do empreendimento às demandas operacionais.

No mesmo período, também foi concluída a locação de um módulo para a Oitava Mall, empresa atuante no segmento de e-commerce. Ao longo das negociações, foi possível direcionar a operação para Guarulhos, em detrimento de Cajamar, região inicialmente considerada, o que evidencia a atratividade e o posicionamento competitivo do empreendimento.

Essas movimentações estiveram acompanhadas de um ambiente comercial aquecido, com elevado volume de visitas técnicas, recebimento de propostas e solicitações de minutas contratuais. Esse contexto reflete a redução gradual da vacância na região, combinada à escassez de ativos disponíveis com áreas entre 15.000 m² e 30.000 m², faixa de metragem atualmente bastante demandada pelo mercado.

Com a conclusão destas locações, o empreendimento alcançou uma taxa de ocupação de, aproximadamente, 70%.





Além disso, seguem em estágio avançado as tratativas comerciais com cinco empresas interessadas na ocupação dos últimos dois módulos vagos.

Diante desse cenário, permanece a expectativa de ocupação integral do empreendimento no curto prazo.

DEMANDAS

| Demanda em potencial (segmento) | Área (m ²) |
|---------------------------------|------------------------|
| Logística | 15.121 |
| Papel e Celulose | 15.121 |
| Logística | 15.121 |
| Automotivo | 15.121 |
| E-commerce | 15.121 |

Legenda:

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

ATUALIZAÇÕES OPERACIONAIS

No mês de março, foi realizada a implantação do restaurante do condomínio, contando inicialmente com um operador provisório. A operação apresentou boa aceitação por parte dos usuários, atendendo de forma satisfatória às demandas iniciais do empreendimento.

No mesmo período, avançamos na fase de treinamento e ajustes da equipe de segurança, com foco na padronização e implantação integral dos procedimentos operacionais. Essas medidas visam assegurar que a estrutura de segurança esteja plenamente preparada para suportar o início da primeira operação logística, prevista para o mês de abril.

Adicionalmente, seguimos com o processo de contratação de serviços essenciais ao pleno funcionamento do empreendimento, incluindo a manutenção preventiva dos sistemas de segurança eletrônica e a implementação do serviço de monitoramento remoto, reforçando a confiabilidade e a continuidade das operações.

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 para os últimos módulos disponíveis no projeto. 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 ADMINISTRAÇÃO⁴ | GESTOR | LANÇAMENTO |
| 0,80% | Kinea Investimentos | Agosto/2023 |
| TAXA DE PERFORMANCE⁵ | INÍCIO DO INVESTIMENTO | DESINVESTIMENTO² |
| 20% do que exceder IPCA+ 6% aa | Dezembro/2023 | 2026 |

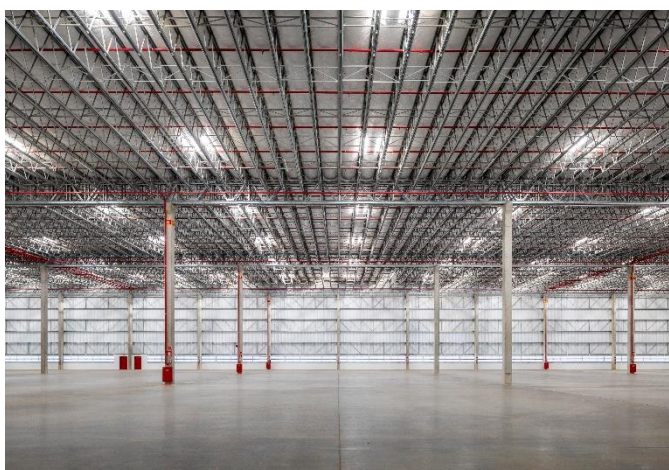
A chamada de capital remanescente que representa aproximadamente 7,73% do capital comprometido ocorrerá em 04/2026³ ou 05/2026³.

| 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% |
| SÉTIMO | mar/26 | R\$ 4.999.869 | 1,14% |
| TOTAL | | R\$ 406.384.891 | 92,27% |

CRONOGRAMA ESTIMADO



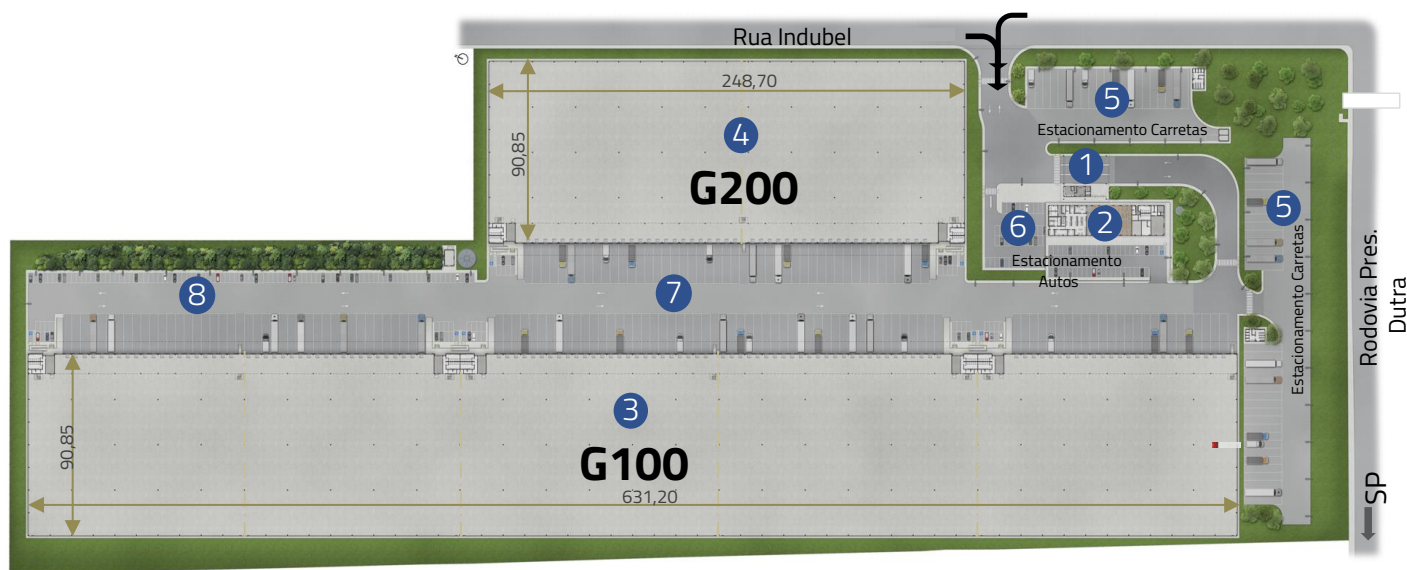
FOTOS DA OBRA



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