


 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 m<sup>2</sup> e uma área construída de 98.500 m<sup>2</sup> e contará com as melhores especificações técnicas do mercado, bem como adotará as melhores práticas ESG visando a obtenção de certificação LEED® CS Silver<sup>1</sup>

## INFORMAÇÕES GERAIS

### TAXA DE OCUPAÇÃO

**69,31%**

### RESULTADO ESPERADO<sup>2</sup>

**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 nova chamada de capital de 7,73% do capital comprometido em junho/26<sup>3</sup>.

Em abril, o empreendimento manteve taxa de ocupação em torno de 70%, e as negociações dos dois últimos módulos disponíveis seguem evoluindo de forma positiva.

Apesar da performance operacional, a execução do projeto e o avanço das negociações comerciais seguirem em linha com o esperado, o ambiente macroeconômico permanece desafiador, marcado pela postergação do ciclo de queda da Selic, incertezas eleitorais e um cenário macro global ainda instável, pressionado por conflitos geopolíticos e elevada volatilidade.

Esse contexto segue restringindo o volume de transações imobiliárias e levando potenciais compradores a demandarem retornos mais elevados, o que exerce pressão sobre os preços de venda e dificulta uma transação ao cap rate originalmente previsto na viabilidade, de 7,45% a.a.

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%
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

Em abril, observamos uma retomada significativa da demanda por espaços para locação. Ao longo do mês, recebemos diversas visitas de potenciais interessados em busca de um a dois módulos, com interesse em empreendimentos que reúnam boas especificações técnicas e localização estratégica.

Nesse contexto, seguimos trabalhando ativamente as demandas comerciais com o objetivo de viabilizar a locação dos 2 módulos que encontram-se vagos visando atingirmos 100% de ocupação no KLOG Guarulhos.





Como resultado desse trabalho, avançamos comercialmente com duas empresas do setor logístico e, em abril, iniciamos as discussões das minutas contratuais, com expectativa de conclusão das locações ainda no 1º semestre de 2026.

Adicionalmente, as 2 negociações acima descritas, recebemos uma consulta de um dos locatários do KLOG Guarulhos interessado em expandir a sua operação no empreendimento. Neste momento, trata-se de uma sondagem inicial, motivada por demanda potencial de um cliente do setor farmacêutico, cuja operação poderá ser implementada até o final de 2026.

### DEMANDAS

Demanda em potencial (segmento)	Área (m <sup>2</sup> )
Logística	15.121
Logística	15.121
Papel e Celulose	30.242
Transporte	15.121
Transporte	30.242
E-commerce	30.242
Transporte	15.121

Legenda:

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

## INFORMAÇÕES DE MERCADO – SÃO PAULO

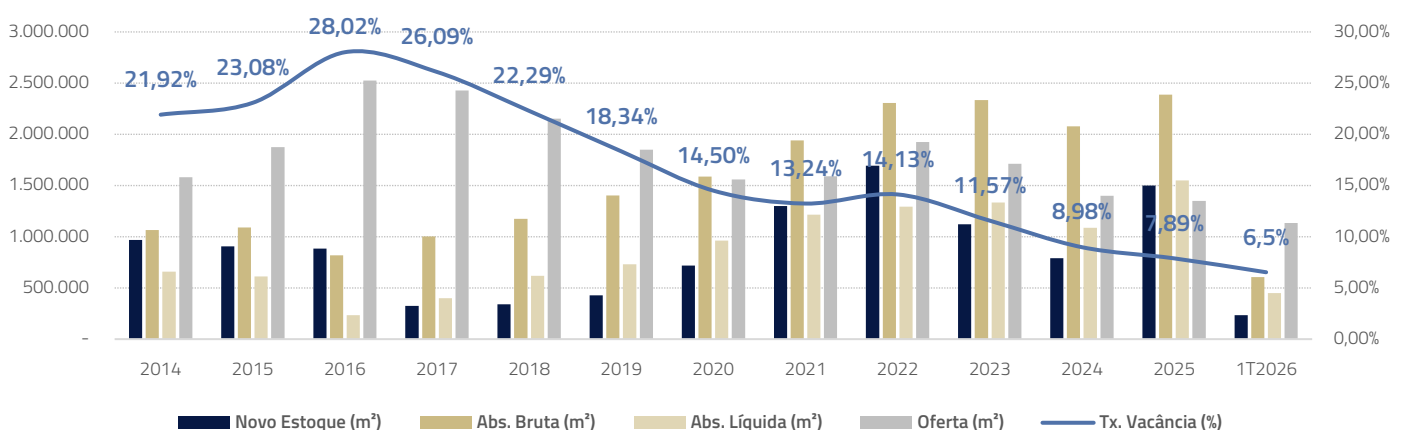
No primeiro trimestre de 2026, o mercado logístico Classe A no Estado de São Paulo registrou um estoque total de 17,3 milhões de m<sup>2</sup>, distribuídos em 276 empreendimentos. O período foi marcado pela entrega de 234.217 m<sup>2</sup> de novo estoque, volume inferior ao observado no trimestre anterior (564.592 m<sup>2</sup>), e superior ao primeiro trimestre de 2025 (36.425 m<sup>2</sup>).

Com o menor acréscimo de área, a taxa de vacância apresentou queda, encerrando o trimestre em 6,5%, frente aos 7,9% registrados no quarto trimestre de 2025 e 8,39% no 1º trimestre de 2025. Essa redução na vacância impulsionou uma valorização nos preços pedidos, que passaram de R\$ 32,64/m<sup>2</sup> no 4T2025 para R\$ 33,52/m<sup>2</sup> ao final do 1T2026.

A demanda segue aquecida neste início de 2026, com os setores de e-commerce, varejo e operadores logísticos como os principais tomadores de áreas em especial nas regiões próximas a capital.

O 1T2026 manteve níveis saudáveis de absorção, mesmo diante de uma leve retração em relação ao trimestre anterior. A absorção líquida foi de 450.577 m<sup>2</sup>, ante 549.982 m<sup>2</sup> no 4T25 e de 124.645 m<sup>2</sup> no 1T2025, enquanto a absorção bruta totalizou 605.033 m<sup>2</sup>, comparada aos 683.910 m<sup>2</sup> do período anterior e 422.432 m<sup>2</sup> em relação a igual período do ano anterior.

### PRINCIPAIS INDICADORES MERCADO LOGÍSTICO SÃO PAULO 276 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 17.324.285,16 M<sup>2</sup>



Fonte: Kinea e Buildings

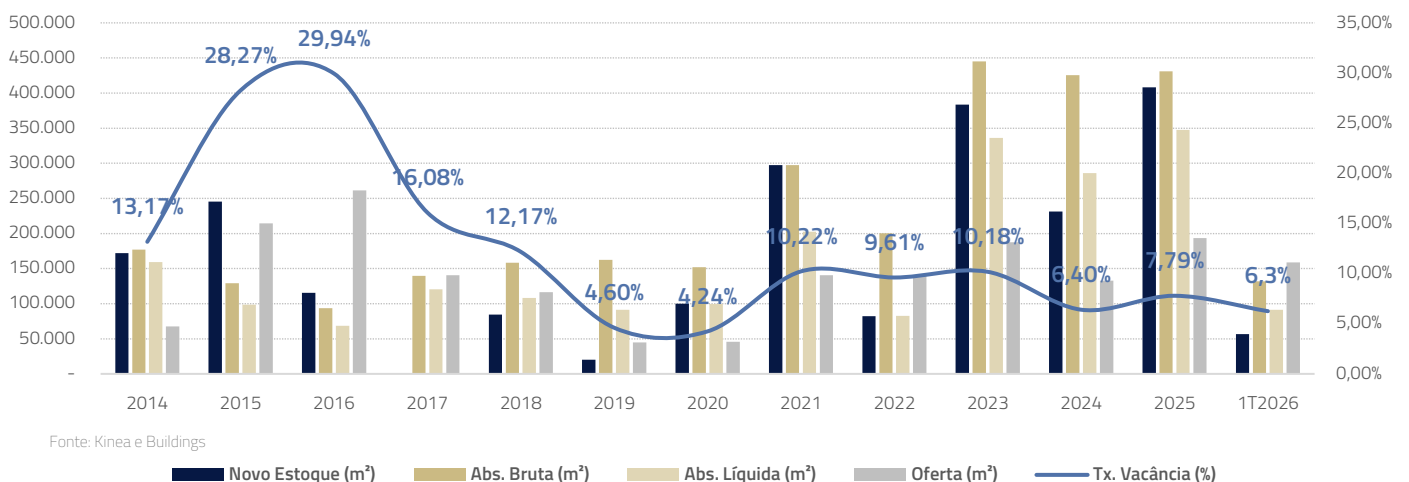
## INFORMAÇÕES DE MERCADO - GUARULHOS

O mercado imobiliário Classe A em Guarulhos encerrou o primeiro trimestre de 2026 com um estoque total de 2,5 milhões de m<sup>2</sup>, distribuídos em 28 empreendimentos. O período foi marcado pela entrega de 56.500 m<sup>2</sup> de novo estoque, volume inferior ao observado no trimestre anterior (168.724 m<sup>2</sup>). A taxa de vacância manteve a tendência de queda, passando de 7,8% no quarto trimestre de 2025 para 6,3% no primeiro trimestre de 2026.

Guarulhos segue como a região mais procurada para locação no estado de São Paulo, impulsionada por sua localização estratégica e por produtos de grande áreas com especificações técnicas de galpões Triple A. O setor de e-commerce continua liderando a demanda, acompanhado pelo crescimento dos operadores logísticos (3PLs), que seguem ampliando a busca por espaços em especial na região metropolitana de São Paulo.

Os valores médios pedidos de locação também apresentaram uma alta neste trimestre na região de Guarulhos atingindo R\$45,22/m<sup>2</sup> ante R\$39,20/m<sup>2</sup> no trimestre anterior.

### PRINCIPAIS INDICADORES MERCADO LOGÍSTICO GUARULHOS 28 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 2.536.298,55 M<sup>2</sup>



## ATUALIZAÇÕES OPERACIONAIS

No mês de abril, tiveram início as primeiras operações logísticas dos ocupantes da Associação KLOG.

No mesmo período, foi concluída a instalação dos mobiliários das salas de apoio ao motorista e da sala de espera destinada ao atendimento ao público, cuja demanda se intensificou em função do início das operações.

Também avançamos com a limpeza dos reservatórios e com a realização das análises de potabilidade da água.

Demos continuidade à operação assistida do sistema de segurança e realizamos o treinamento dos ocupantes para a utilização do sistema de controle de acesso.

Por fim, mantivemos as rotinas preventivas e corretivas dos sistemas de detecção e alarme de incêndio, dos equipamentos de ar-condicionado, do gerador e dos demais sistemas essenciais para o adequado funcionamento da operação logística do empreendimento.

## FINANCEIRO

Como mencionado no início do 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.

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

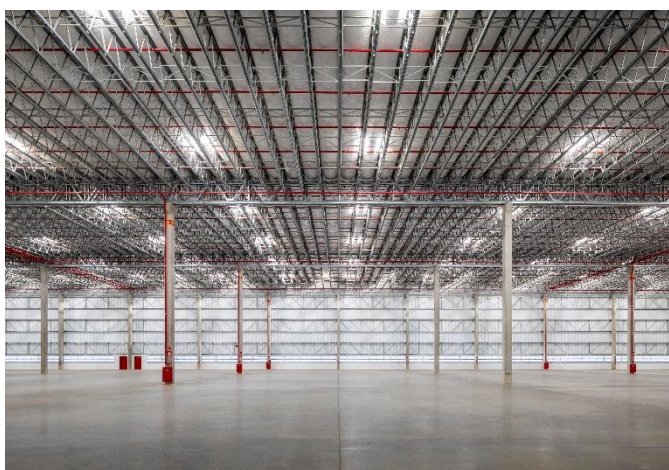
A chamada de capital remanescente que representa aproximadamente 7,73% do capital comprometido ocorrerá em 06/2026<sup>3</sup>.

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%
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 406.384.891</b>	<b>92,27%</b>

## CRONOGRAMA ESTIMADO



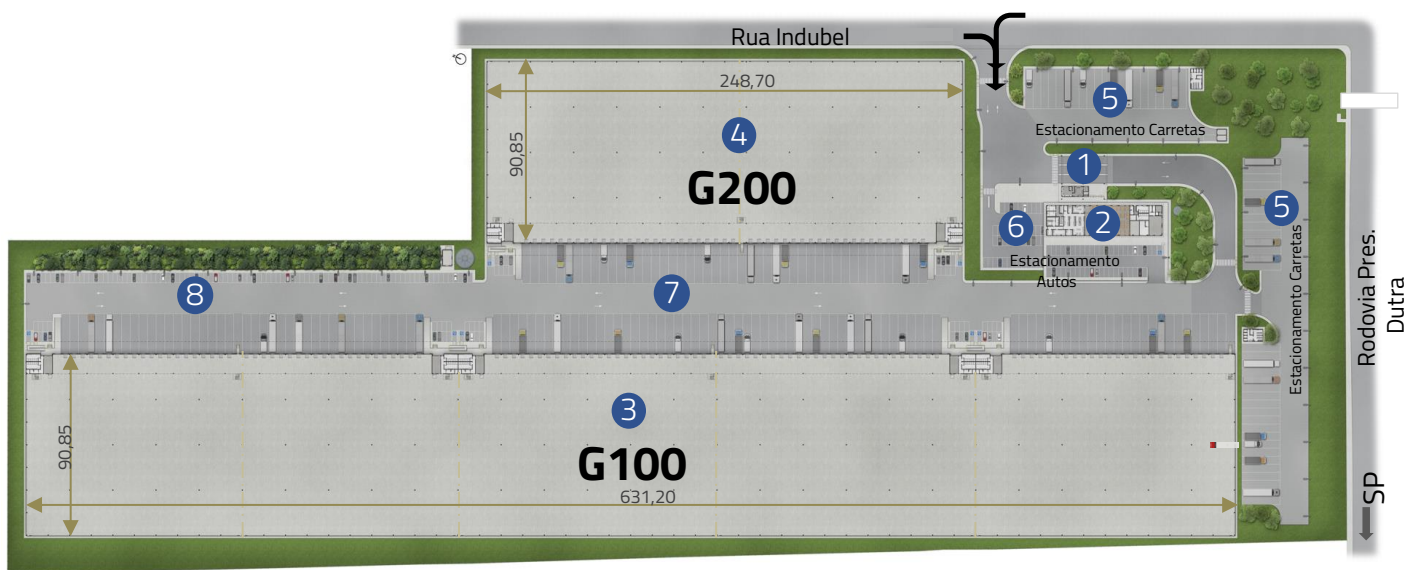
## FOTOS DA OBRA



## ARQUITETURA<sup>7</sup>



## 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 <sup>2</sup>
ABL	98.514 m <sup>2</sup>
Quantidade de Galpões	2
Capacidade de Piso	6 toneladas / m <sup>2</sup>
Pé Direito	11,75 a 12,7 metros
Quantidade de Docas	1 doca para cada 480m <sup>2</sup>

## KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 – São Paulo – SP

[relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

[www.kinea.com.br](http://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](mailto:contato@kinea.com.br)