



# Genial Logística FII

GLOG11

genial



ABRIL DE 2023

Relatório Gerencial



O **informe de rendimentos dos ativos escriturados pela Genial** (fundos negociados na Bolsa) está disponível em um novo site neste ano: [ir.genial.com.vc](http://ir.genial.com.vc).

Para acessar o portal e baixar o informe de rendimentos, você **precisará usar os dados de login e senha enviados para o e-mail cadastrado na B3** pela sua corretora com o assunto "O Informe de Rendimentos 2022 já está disponível".

Caso não tenha recebido o e-mail, entre em contato por meio do [atendimento@genial.com.vc](mailto:atendimento@genial.com.vc) com o seguinte assunto: "**Preciso de senha - Informe Bolsa**".

## Índice

<b>1) Dados Gerais .....</b>	<b>4</b>
<b>2) Destaques do Fundo .....</b>	<b>5</b>
<b>3) Mensagem do Gestor.....</b>	<b>5</b>
<b>4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos .....</b>	<b>8</b>
<b>5) Liquidez.....</b>	<b>9</b>
<b>6) Rentabilidade .....</b>	<b>9</b>
<b>7) Portfólio do Fundo.....</b>	<b>10</b>
<b>8) Indicadores Operacionais.....</b>	<b>11</b>
<b>9) Resumo dos Ativos .....</b>	<b>12</b>
<b>10) Reforma dos Taludes .....</b>	<b>15</b>
<b>11) Mercado Logístico Pernambuco .....</b>	<b>16</b>
<b>12) Tese de Investimentos .....</b>	<b>18</b>
<b>13) Lives sobre o Fundo .....</b>	<b>19</b>
<b>14) Saiba mais sobre a Genial Gestão .....</b>	<b>20</b>
<b>15) Saiba mais sobre o grupo Genial.....</b>	<b>21</b>
<b>16) Comunicados.....</b>	<b>22</b>
<b>17) Contatos.....</b>	<b>23</b>
<b>18) Glossário .....</b>	<b>23</b>
<b>19) Notas .....</b>	<b>24</b>

## 1) Dados Gerais

<b>Nome do Fundo</b>	Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário	<b>DATA BASE</b>
<b>Código de Negociação</b>	GLOG11	<b>28/04/2023</b>
<b>CNPJ</b>	36.501.198/0001-34	<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b>
<b>Site do Fundo</b>	<a href="https://www.plog11.com.br/">https://www.plog11.com.br/</a>	<b>3.284</b>
<b>Objetivo do Fundo</b>	Obtenção de renda por meio da aquisição de ativos imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, de imóveis no segmento logístico localizados em todo o território nacional	<b>COTA PATRIMONIAL</b>
<b>Início das Atividades</b>	Março de 2021	<b>R\$ 106,20</b>
<b>Público Alvo</b>	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior	<b>COTA DE MERCADO</b>
<b>Tipo ANBIMA</b>	FII Renda Gestão Ativa Segmento Logístico	<b>R\$ 70,96</b>
<b>Administradora</b>	Banco Genial S.A.	<b>NÚMERO DE COTAS</b>
<b>Gestora</b>	Genial Gestão Ltda	<b>750.000</b>
<b>Taxa de Administração</b>	0,7% a.a. (sete décimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 44.322,87, reajustado anualmente pelo IGP-M.	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>
<b>Ofertas Públicas</b>	<p><b>1ª Emissão de Cotas – Março/2021</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta ICVM 400</li> <li>▪ Emissão de 750.000 (setecentos e cinquenta mil) cotas</li> <li>▪ Volume total de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais)<sup>1</sup></li> </ul>	<b>R\$ 79.648.072</b>
		<b>VALOR DE MERCADO</b>
		<b>R\$ 53.220.000</b>
		<b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b>
		<b>R\$ 0,70/cota</b>
		Anúncio em 28/04/23 e data de pagamento de proventos em 15/05/2023.

<sup>1</sup> Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas.

## 2) Destaques do Fundo

ABL PRÓPRIA	Nº DE GALPÕES	OCUPAÇÃO FÍSICA	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA*	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
35.111 m <sup>2</sup>	3	100%	R\$ 1.430 / m <sup>2</sup>	~R\$ 45 mil
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,55 / cota	R\$ 0,32 / cota	3,00%	11,84% a.a.	7,91% a.a.



**3 galpões logísticos**, padrão construtivo A/A+, 100% locados, com **WAULT de 7 anos**

Ativo de Qualidade



Imóvel com **relevância estratégica**, localizado a apenas **9 km** do Porto de Suape, que é o **principal porto do Nordeste** e um dos poucos **Terminais Alfandegados (Porto Seco)** da região

Localização Favorável



Aquisição de ativo com **cap rate de 10,1%** e preço de **R\$ 1.890/m<sup>2</sup>**, abaixo do custo de reposição

Valor de Aquisição Competitivo



Vacância financeira garantida nos primeiros **2 anos**, limitada a **R\$ 4 milhões** (valor depositado em conta garantia), em caso de rescisão de qualquer um dos locatários

Locação Garantida



**Dividend yield** projetado em **8,2% a.a.** (cota R\$ 100) no primeiro ano, acima da média de mercado de aprox. 5,5% a.a. O **Dividend yield médio** projetado para o prazo de 10 anos é de **8,41% a.a.**

Retornos Atrativos

## 3) Mensagem do Gestor

### ➤ Cenário Macroeconômico

Em abril, o governo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar do novo arcabouço fiscal, prevendo o crescimento das despesas em termos reais em, no mínimo, 0,6% e, no máximo, 2,5% no ano. De acordo com o Projeto de Lei, o crescimento de despesas estará correlacionado ao crescimento das receitas recorrentes acumuladas em 12 meses até junho do ano anterior e do cumprimento da meta de resultado primário. A regra apresentada pelo governo por si só pode não ser capaz de estabilizar a dívida pública em um patamar razoável nos próximos anos, de modo que seu sucesso venha a depender da capacidade de aumentar a arrecadação em cerca de R\$ 250 bilhões nos próximos anos. A relação dívida/PIB projetada pelo governo é de 77,3% ao final de 2026.

Neste mês o mercado financeiro voltou a apresentar crescimento após 2 meses consecutivos de queda. Refletindo, entre outros, os resultados positivos do IBC-Br, o Índice de Atividade Econômica do Banco Central - Brasil, e do *payroll* norte americano, que reflete a criação de empregos do Estados Unidos, que ficaram acima das expectativas do mercado, o Ibovespa avançou 2,50% no fechamento do abril, atingindo 104.431 pontos. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, registrou um crescimento mais expressivo de 3,52% na comparação com março.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15) – considerada a prévia da inflação oficial do país, subiu 0,57% em abril. Dessa forma o país passa a ter uma inflação acumulada de 4,16% para os últimos 12 meses, dentro das metas de inflação do país (3,25% com tolerância de 1,5 ponto percentual). No ano de 2023 o acumulado é de 2,57%. Todos os grupos pesquisados pelo IBGE apresentaram alta na variação mensal. Ainda com reflexo da reoneração nos preços da gasolina, o grupo de Transportes apresentou a maior alta percentual no mês, de 1,44%.

Em março, o indicador de criação de postos de trabalho formal superou o teto das projeções do mercado. Apesar disso, destacamos que esta pode não ser a dinâmica que o mercado de trabalho desempenhará nas próximas leituras. Como embasamento para esta tese, ressaltamos a desaceleração do número de postos criados no acumulado no ano até março, que

\* Valor de mercado do Fundo, subtraído do caixa disponível, dividido pela ABL própria.

passou de 619,3 mil em 2022 para 526,2 mil em 2023. Ademais, o bom desempenho do resultado geral foi liderado pelo setor de serviços, cuja dinâmica de preços apresenta maior inércia inflacionária, reforçando o argumento que defende a manutenção da postura firme por parte do BC no que diz respeito à condução da política monetária.

No cenário internacional, a primeira prévia do PIB norte americano demonstra uma economia resiliente, avançando 1,1% t/t no 1º trimestre de 2023. A combinação de dois fatores, métricas de consumo fortes tanto das famílias como do governo aliadas a uma variação de estoques negativa, contribuiu para que os dados do PIB apresentassem um viés inflacionário. O índice de preços ao consumidor norte-americano (CPI) avançou 0,1% na comparação mensal, vindo levemente abaixo das expectativas do mercado (0,2%, Bloomberg) e o dólar fechou o mês cotado a R\$ 4,98, uma retração de 1,63% m/m.

### ➤ Resultados do mês

No mês de abril, o Genial Logística FII fez um resultado no mês de **R\$ 0,55** por cota, e a sua distribuição foi de **R\$ 0,70<sup>2</sup>** por cota. Isso representa um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **11,84%** e **7,91%**, respectivamente.

No mês, o Fundo teve um resultado abaixo dos patamares apresentados nos últimos meses devido a inadimplência de um dos locatários. Conforme [Fato Relevante](#) divulgado, a locatária do Galpão B, inadimpliu com 50% (cinquenta por cento) do pagamento do aluguel de competência março/23 (efeito caixa – abril/23). A Gestora reforça que está envidando os melhores esforços para recuperar os valores inadimplentes e buscará negociar com o locatário visando a melhor alternativa possível para o Fundo e seus cotistas.

### ➤ Mercado Logístico

Em relação ao mercado de galpões logísticos no Brasil, os últimos dois anos foram muito positivos para o setor. Analisando o mercado de galpões classe A/A+, entre o 4º trimestre de 2020 e o 1º trimestre de 2023 o mercado teve uma entrega de aproximadamente 5,0 milhões de m<sup>2</sup> (crescimento de 36% no inventário nacional), enquanto a vacância física reduziu de, aproximadamente, 13,8% para 10,1%<sup>3</sup>. A pandemia da COVID-19 acelerou fortemente o crescimento do setor em função do comércio eletrônico, que juntamente com a demanda das grandes varejistas, foram as forças motrizes do setor logístico.

#### Dados Setor Logístico – Brasil (Galpões Classe A/A+)<sup>4</sup>

Trimestre	Inventário (milhão de m <sup>2</sup> )	Vacância (%) (%)	Preço pedido por m <sup>2</sup> (R\$)
4º tri/20	13,49	13,82	18,98
1º tri/21	13,77	12,48	19,24
2º tri/21	14,06	11,02	19,60
3º tri/21	14,57	9,60	19,97
4º tri/21	15,66	11,20	20,63
1º tri/22	15,82	10,50	20,84
2º tri/22	16,60	9,98	21,94
3º tri/22	17,40	11,37	23,06
4º tri/22	18,30	13,52	22,36
1º tri/23	18,44	10,12	23,43

### ➤ Transações em Pernambuco

- No dia 21 de outubro de 2020, o CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (HGLG11) [divulgou a aquisição](#) de um galpão localizado no município de Cabo de Santo Agostinho/PE, macrorregião em que a cidade de Ipojuca está inserida. A transação em questão representou um investimento de R\$ 2.278,52/m<sup>2</sup>, valor 20,5% superior à aquisição

<sup>2</sup> A distribuição de R\$ 0,70/cota, acima do resultado mensal auferido, contribuiu para uma queda na base acumulada de resultados para R\$ 0,32/cota. O fundo teve que utilizar parte do saldo disponível na base acumulada do Fundo para linearizar a distribuição após a inadimplência de parte do aluguel da CT Botelho.

<sup>3</sup> Fonte: SiiLa Brasil

<sup>4</sup> Fonte: SiiLa Brasil

realizada do Parque logístico Pernambuco, pelo Genial Logística FII, que representou um investimento de R\$ 1.890,71/m<sup>2</sup>.

- No dia 04 de julho de 2022, o XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII (XPLG11) através da venda de 100% das cotas do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário, [divulgou a alienação](#) dos módulos 1 a 9, representando 19.887 m<sup>2</sup> do Cone MultiModal 1, localizado em Cabo de Santo Agostinho/PE, próximo ao Parque Logístico Pernambuco. A alienação foi realizada num valor de R\$ 6.360,46/m<sup>2</sup>, tal valor é 236% superior à aquisição do Parque Logístico Pernambuco (cumprir observar que parte dos galpões aqui alienados possuem áreas refrigeradas).
- No dia 11 de novembro de 2022, o CSHG Logística – FII (HGLG11), [divulgou a alienação](#) de uma fração ideal representando 70% do Cone G04, localizado em Cabo de Santo Agostinho/PE, próximo ao Parque Logístico Pernambuco. A alienação foi realizada num valor de R\$ 7.945,73/m<sup>2</sup>, tal valor é 329% superior à aquisição do Parque Logístico Pernambuco (vale ressaltar que o galpão aqui alienado possui áreas refrigeradas).

### ➤ Histórico do Fundo

Conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado](#), em 11/03/2021, foi concluída a primeira oferta pública de emissão de cotas do Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário, tendo captado o volume de R\$ 75.000.000,00. Conforme mencionado em [Fato Relevante](#) divulgado no dia 12/03/2021, o Fundo adquiriu, 50% da fração ideal do imóvel Parque Logístico Pernambuco, empreendimento imobiliário logístico localizado na cidade de Ipojuca, Estado de Pernambuco, na Rodovia PE-060, com 70.222,15 m<sup>2</sup> (setenta mil duzentos e vinte e dois vírgula quinze metros quadrados) de área bruta locável (“ABL”), composto por 3 galpões logísticos independentes. A área proporcional correspondente à fração ideal objeto da aquisição é de 35.111,08 m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil, cento e onze vírgula zero oito metros quadrados). A aquisição foi realizada em conjunto com o Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII na proporção de 50% para cada Fundo. O valor total da aquisição para 100% do imóvel foi de R\$ 132.769.550,00 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e sessenta e nove mil e quinhentos e cinquenta reais), sendo que cada Fundo pagou o valor proporcional à sua participação no Ativo, 50% (cinquenta por cento), ou seja, R\$ 66.384.775,00 (sessenta e seis milhões, trezentos e oitenta e quatro mil setecentos e setenta e cinco reais).

O valor citado acima representa um investimento de R\$ 1.890,71/m<sup>2</sup> e *cap rate* anual de aquisição de 10,1% (dez vírgula um por cento), considerando o valor total dos aluguéis vigentes de R\$ 1.114.355,54 (um milhão, cento e quatorze mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos) por mês, para 100% dos galpões.

### Imagem 1: Foto Aérea do Imóvel



#### 4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

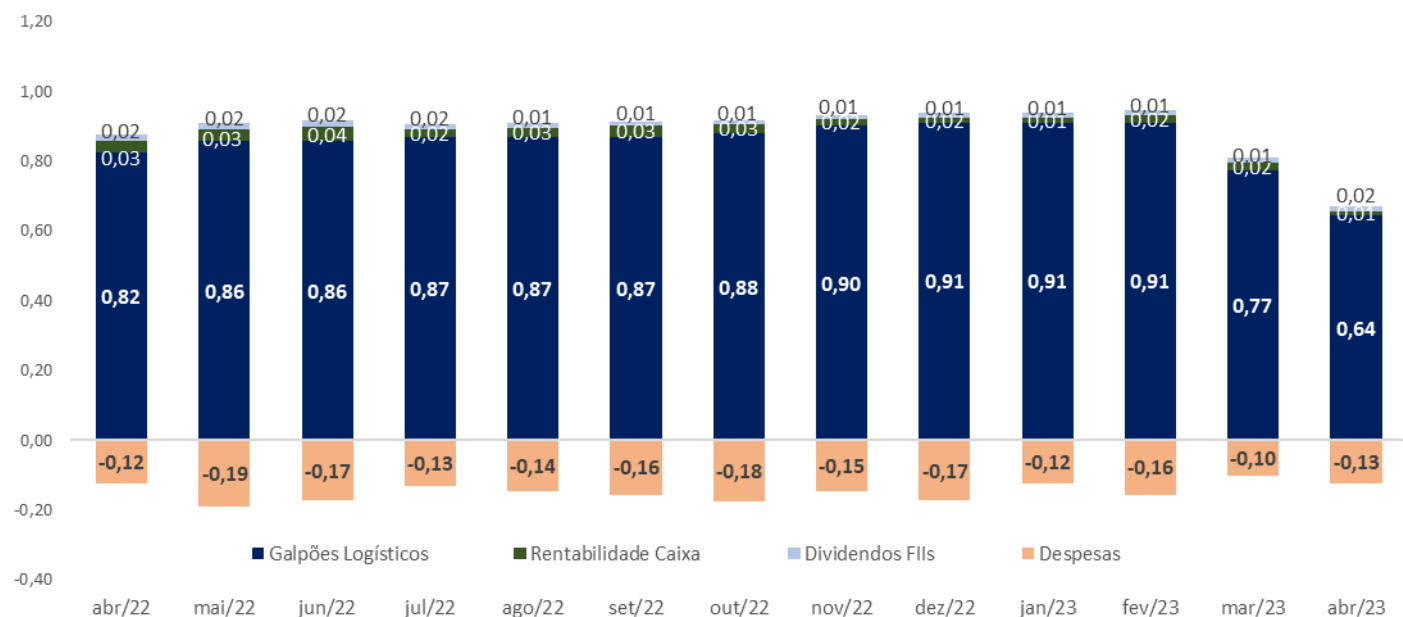
A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores: (i) aluguéis dos empreendimentos imobiliários, ou seja, geração de caixa dos ativos; (ii) rentabilidade das aplicações financeiras; e (iii) resultados acumulados não distribuídos.

Em 28/04/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de **R\$ 0,70** por cota, cujo pagamento aos cotistas será realizado no dia **15/05/2023**.

Valores em R\$	abr/23	Ano 2023	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	482.722	2.427.690	7.687.394	(a)
Receita Financeira	21.196	94.312	344.878	(b)
<b>Total das Receitas</b>	<b>503.918</b>	<b>2.522.001</b>	<b>8.032.119</b>	<b>(c) = (a) + (b)</b>
Total de Despesas	94.134	379.207	1.346.944	(d)
<b>Resultado</b>	<b>409.784</b>	<b>2.142.794</b>	<b>6.685.175</b>	<b>(e) = (c) – (d)</b>
<b>Resultado por Cota - Total</b>	<b>0,55</b>	<b>2,86</b>	<b>8,91</b>	
Rendimento Distribuído	525.000	2.175.000	6.675.000	(f)
<b>Rendimento por Cota – Média Mensal</b>	<b>0,70</b>	<b>2,90</b>	<b>8,90</b>	-
<b>Base de Resultados Acumulado – Inicial</b>	<b>358.650</b>	<b>275.639</b>	-	-
<b>Base de Resultados Acumulado – A distribuir</b>	<b>243.434</b>	<b>243.434</b>	<b>243.434</b>	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,32/cota**.

**Gráfico 1: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)**

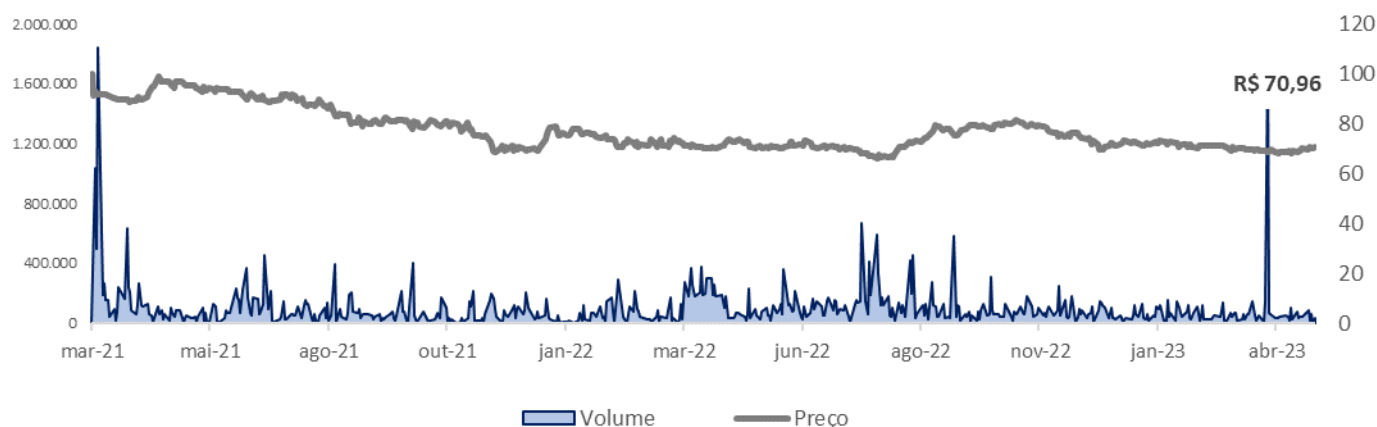




## 5) Liquidez

Em abril, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 45 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 28/04/2023 foi de **R\$ 70,96**.

**Gráfico 2: Preço e Volume Negociado desde o IPO do Fundo (valores em R\$)**



## 6) Rentabilidade

A rentabilidade total das cotas do Genial Logística FII foi de **3,00%** no mês. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera a valorização do preço da cota e os dividendos acumulados no período. A seguir apresentamos as tabelas com os valores de rentabilidade do fundo e do índice de mercado (IFIX)<sup>5</sup>.

	abr/23 <sup>6</sup>	Ano 2022 <sup>7</sup>	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início <sup>8</sup>
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>3,00%</b>	<b>0,49%</b>	<b>8,05%</b>	<b>-10,64%</b>
Ganho de Capital	2,01%	-3,46%	-3,99%	-29,04%
Distribuição de Rendimentos	0,99%	3,95%	<b>12,04%</b>	18,40%
<b>IFIX</b>	<b>3,52%</b>	<b>-0,31%</b>	<b>1,61%</b>	<b>0,96%</b>

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>-0,34%</b>	<b>-2,09%</b>	<b>-3,29%</b>	<b>18,52%</b>	<b>1,43%</b>	<b>1,31%</b>	<b>-4,59%</b>	<b>-1,72%</b>	<b>-0,76%</b>	<b>-0,02%</b>	<b>-1,58%</b>	<b>3,00%</b>
Ganho de Capital	-1,37%	-3,16%	-4,41%	17,57%	0,49%	0,38%	<b>-5,58%</b>	-2,74%	-1,80%	-1,07%	-2,59%	2,01%
Distribuição de Rendimentos	1,03%	1,06%	1,11%	0,95%	0,94%	0,94%	<b>0,99%</b>	1,02%	1,04%	1,05%	1,01%	0,99%
<b>IFIX</b>	<b>0,26%</b>	<b>-0,88%</b>	<b>0,66%</b>	<b>5,76%</b>	<b>0,49%</b>	<b>0,02%</b>	<b>-4,15%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-1,60%</b>	<b>-0,45%</b>	<b>-1,69%</b>	<b>3,52%</b>

Em relação à distribuição de dividendos aos cotistas do GLOG11, a tabela a seguir apresenta os valores anunciados pelo Fundo:

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>

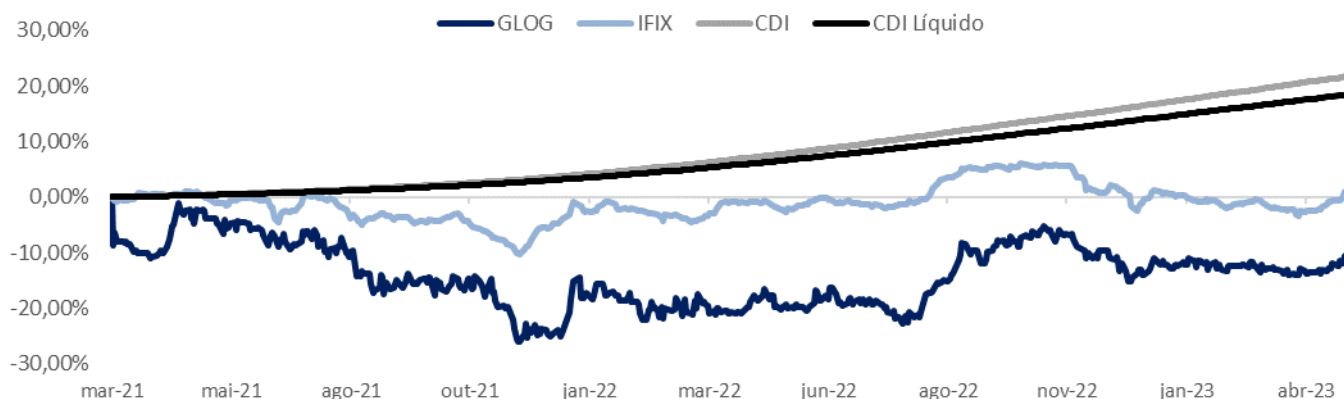
<sup>5</sup> Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo

<sup>6</sup> O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota do último dia útil do mês anterior. A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base o rendimento anunciado no último dia útil do mês alvo da análise comparado ao valor da cota de fechamento no último dia útil do mês alvo da análise.

<sup>7</sup> O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota do mês alvo da análise em comparação com o com o valor de fechamento da cota do último dia útil do mês de dezembro/21. A Distribuição de Rendimentos foi calculada tendo como base a somatória dos rendimentos anunciados no ano comparado ao valor da cota de fechamento no último dia útil do mês alvo da análise.

<sup>8</sup> O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota do mês alvo da análise em comparação com o preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00). A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória de todos os rendimentos anunciados até o mês alvo da análise comparado ao preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

**Gráfico 3: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado<sup>9</sup>**



Fonte: Bloomberg, B3

## 7) Portfólio do Fundo

### ➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação <sup>10</sup>	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m <sup>2</sup> )	
					Total <sup>11</sup>	Própria <sup>12</sup>
<b>Parque Logístico Pernambuco</b>	<b>Ipojuca, Pernambuco</b>	50,00%	R\$ 66.384.775,00	mar/21	70.222,15	35.111,08

### ➤ Aplicações Financeiras

Em **28/04/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 3,0 milhões**. As aplicações financeiras incluem a posição em Fundo de Renda Fixa e a alocação em FIIs.

**Gráfico 4: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)**



<sup>9</sup> CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade

<sup>10</sup> % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

<sup>11</sup> ABL Total = Área Bruta Locável

<sup>12</sup> ABL Própria = 50,00% do Parque Logístico Pernambuco

## 8) Indicadores Operacionais

Gráfico 5: Ocupação Física

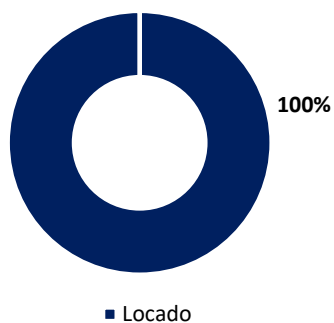


Gráfico 6: Ocupação Física

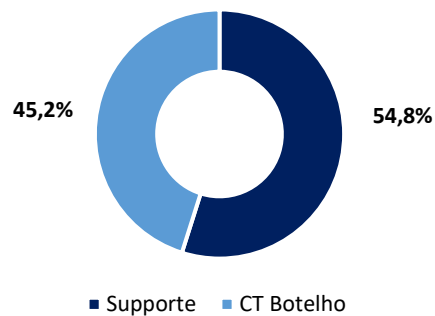


Gráfico 7: Ocupação Financeira

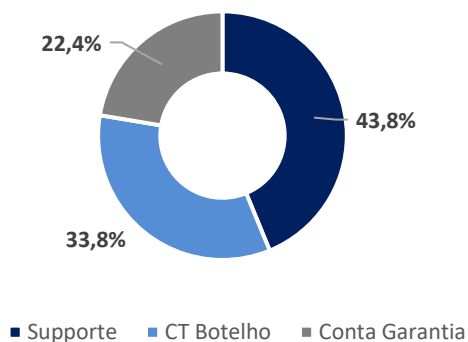


Gráfico 8: Segmento de Atuação

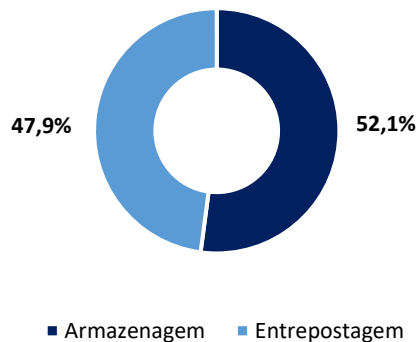


Gráfico 9: Tipicidade dos Contratos

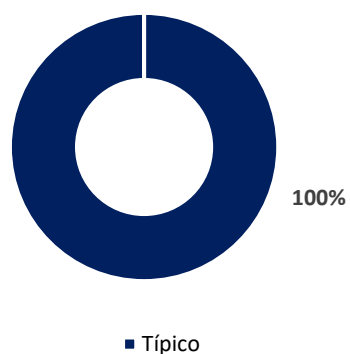


Gráfico 10: Índice de Reajuste

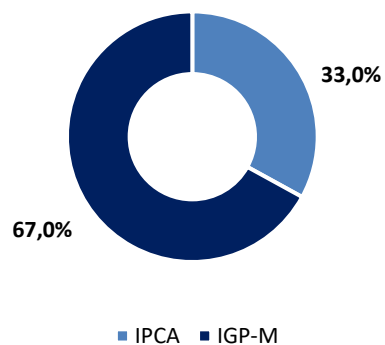
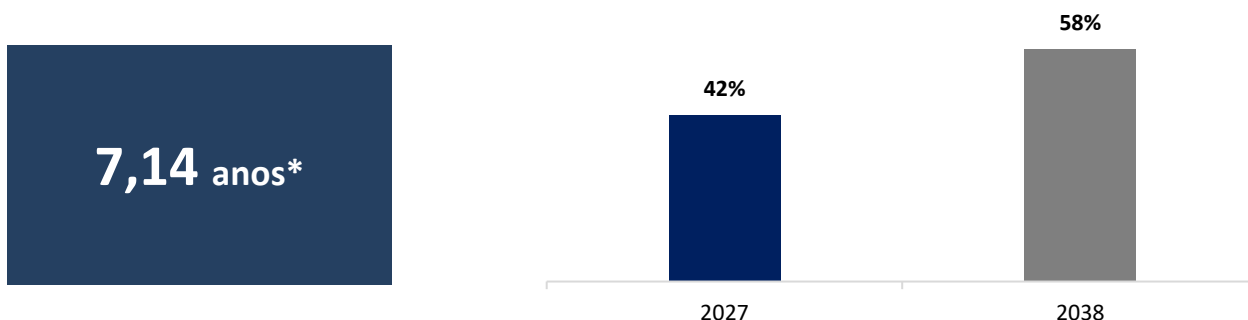


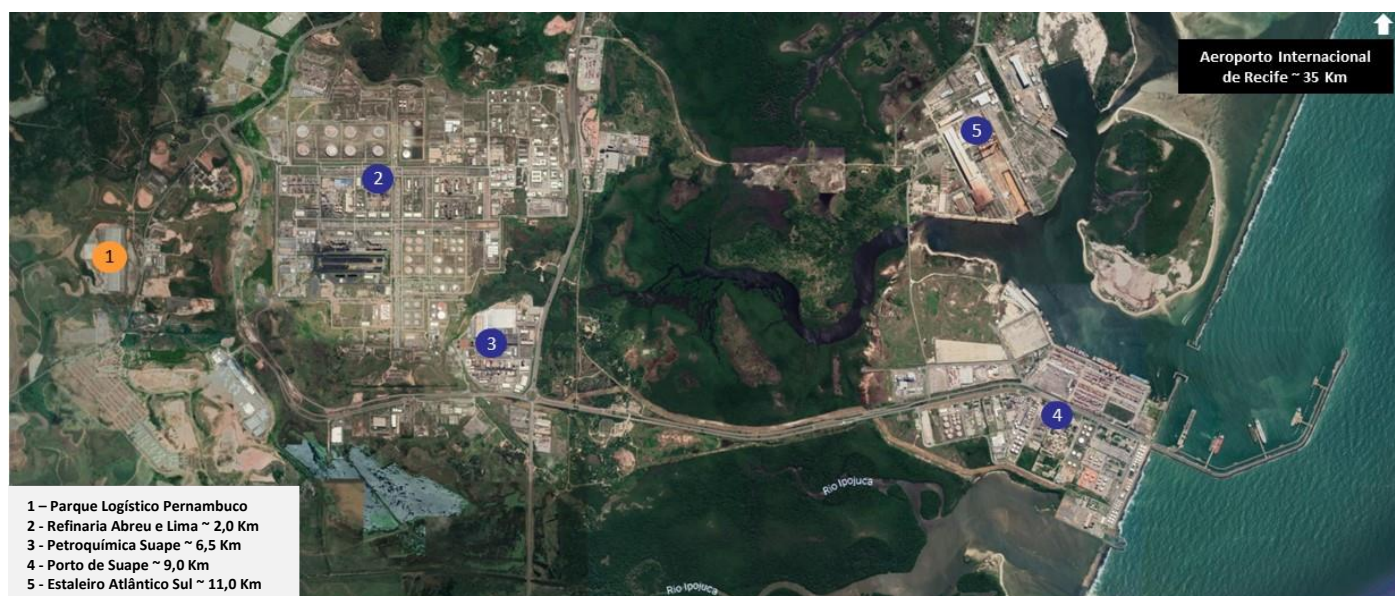
Gráfico 11: WAULT e Vencimento (% Receita Aluguel)<sup>13</sup>



## 9) Resumo dos Ativos

### ➤ Parque Logístico Pernambuco

#### Imagem 2: Mapa da Região



O Ativo está inserido numa localização estratégica, a **9 km do Porto de Suape** e a **35 km do Aeroporto Internacional de Recife**, sendo um dos principais ativos da região. O Porto de Suape é o principal porto público da região Nordeste, sendo uma das principais portas de entrada e saída de mercadorias no país e interligado a mais de 160 outros portos localizados em todos os continentes. O Ativo encontra-se **100% locado**, com 2 locatários de primeira linha: **CT Botelho** (companhia focada em armazenagem, beneficiamento e distribuição de equipamento fotovoltaicos e energia solar) e **Supporte** (companhia com foco em armazenagem alfandegada e distribuição). Todos os galpões contam com capacidade de piso de 5 ton/m<sup>2</sup>, pé direito livre de 12 metros e somados possuem mais de 180 docas. O galpão A, locado para Supporte, possui também uma área de pátio, com área de 26.895,70 m<sup>2</sup> (não contabilizado na ABL de 70.222,15 m<sup>2</sup>), que possui reforço de piso, sendo capaz de suportar 10 ton/m<sup>2</sup>. Adicionalmente, os galpões B e C são *cross docking*.

<sup>13</sup> WAULT: *Weithed Average of Unexpired Lease Term* (Média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel). Data-base 28/04/2023. Para efeito de cálculos de vencimentos, foi considerado o prazo de vigência dos contratos de locação que o Fundo possui. Além de considerar os aluguéis advindos de todos os locatários, o cálculo do WAULT também considera o valor utilizado proveniente da conta garantia e seu prazo de duração.

**Imagem 3: Foto Aérea dos Galpões**



**Imagem 4: Fotos Internas dos Galpões**



## ➤ Locatários

Conforme mencionado, o Parque Logístico Pernambuco é composto por 3 galpões logísticos independentes, locados para CT Botelho e Supporte.

### Imagem 5: Galpões e Respective Locatários

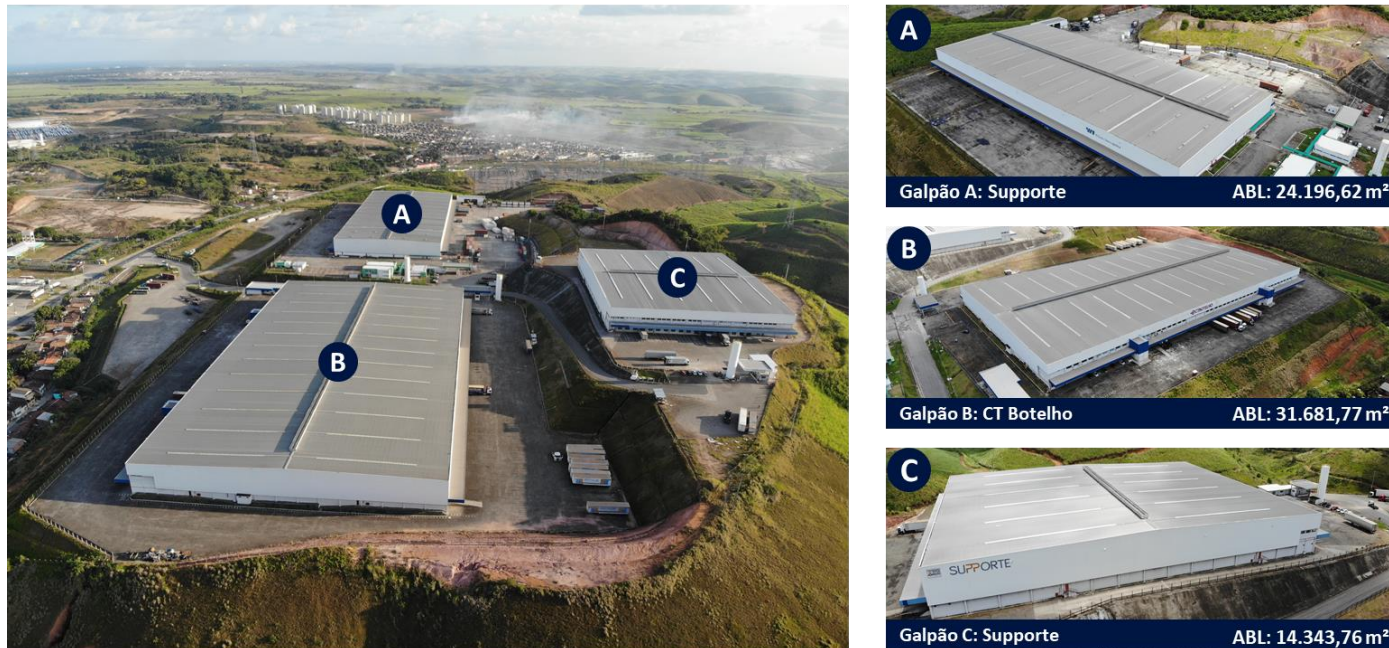


Tabela 1: Informações Locatários

	Galpão A	Galpão B	Galpão C
Locatário	<p><b>SUPPORTE</b></p> <p><a href="http://www.supportelogistica.com.br/">www.supportelogistica.com.br/</a></p>	<p><b>CTBOTELHO</b></p> <p>ARMAZENAGEM • DISTRIBUIÇÃO • TRANSPORTE</p> <p><a href="http://www.ctbotelho.com.br/">www.ctbotelho.com.br/</a></p>	<p><b>SUPPORTE</b></p> <p><a href="http://www.supportelogistica.com.br/">www.supportelogistica.com.br/</a></p>
Descrição	Companhia com foco em armazenagem alfandegada e distribuição. Imóvel funciona como um dos Entrepósitos da Zona Franca de Manaus	Companhia focada em armazenagem, beneficiamento e distribuição de equipamentos fotovoltaicos e energia solar	Companhia com foco em armazenagem alfandegada e distribuição. Imóvel funciona como um dos Entrepósitos da Zona Franca de Manaus
ABL	<p>Total: <b>24.196,62 m<sup>2</sup>*</b></p> <p>*Incluindo área administrativa</p>	<b>31.681,77 m<sup>2</sup></b>	<b>14.343,76 m<sup>2</sup></b>
Prazo do Contrato	Dezembro/38	Março/2027	Março/2027

### ➤ Renda Garantida

A aquisição do Parque Logístico Pernambuco possui locação garantida em caso de rescisão por qualquer dos atuais locatários, pela qual o vendedor obriga-se a pagar aos compradores o valor de locação e encargos equivalente ao previsto nos contratos de locação vigentes, pelo prazo de até (i) 2 anos contados de eventual vacância ou (ii) 3 anos da data da aquisição, limitado a R\$ 8.000.000,00. O valor referente à Locação Garantida refere-se à totalidade da operação, sendo certo que o Fundo faz jus à **Locação Garantida na proporção da fração ideal de 50% do Ativo, ou seja, equivalente a R\$ 4.000.000,00**. O Vendedor manterá o referido valor depositado em conta garantia (*escrow account*) que foi constituída especificamente para esse fim. [Conforme divulgado em Fato Relevante](#), foi concedido um desconto temporário, escalonado e regressivo para um dos locatários. Contudo, esse desconto temporário não reduzirá o recebimento do aluguel pelo Fundo, uma vez que ele será arcado pelo Vendedor do imóvel através da **ampliação do escopo e uso da Conta Garantia**. O saldo atual (28/04/2023) da Conta Garantia é de R\$ 2.949.271,42, cabendo ao Fundo metade desse valor.

## 10) Reforma dos Taludes

Em função das fortes chuvas que assolaram a região em 2021 e 2022, foi necessário fazer uma reforma nos taludes para manutenção da estabilidade da área de parte do Galpão B. As obras estão em curso desde o final de novembro de 2021 e estão sendo acompanhadas por uma gerenciadora de obras contratada pelo Fundo. Durante o período de obra, as condições meteorológicas se demonstraram bastante adversas, com índices pluviométricos muito acima da média histórica ([www.apac.pe.gov.br/boletins](http://www.apac.pe.gov.br/boletins)). Neste mês, a obra do talude foi praticamente toda finalizada, ficando pendente apenas a hidrossemeadura em área em que não há a presença de vegetação no solo. No mês de abril, os coproprietários alinharam um cronograma para conclusão da hidrossemeadura e uma obra complementar para garantir o perfeito funcionamento do projeto do talude. O custo total para os proprietários foi revisado e agora está estimado em R\$ 1.469.589,83\*, cabendo ao Fundo arcar com metade desse valor. Até o momento já foi pago pelo Fundo o valor de R\$ 406.232,48<sup>14</sup>. Atualmente, o saldo remanescente que o Fundo irá arcar é de R\$ 328.562,44.

### Imagem 6: Reparos no Talude



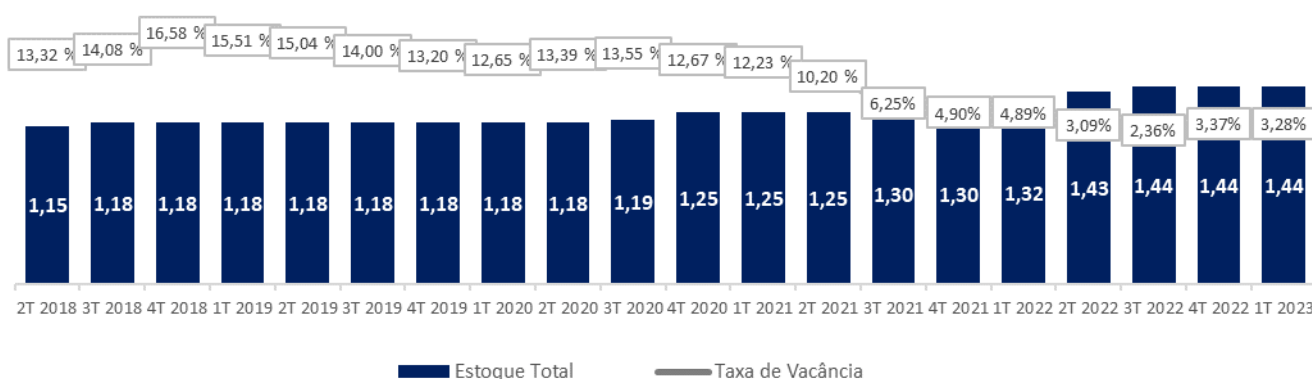
\* Vale ressaltar que o custo mencionado acima será dividido entre o Fundo (GLOG11), o vendedor do ativo e o fundo que detém o restante dos 50% do empreendimento.

<sup>14</sup> Além do valor de R\$ 406,2 mil citado acima, em função das chuvas na região durante o período de obras, foi necessário adquirir insumos (pó de pedra), necessários para compactar a erosão do solo, no valor de R\$ 106 mil.

## 11) Mercado Logístico Pernambuco<sup>15</sup>

O estado de Pernambuco possui uma atividade logística pujante, com aproximadamente 31 empreendimentos logísticos em operação, os quais representam uma área bruta locável superior a 1,4 milhão de metros quadrados. Além disso, **Pernambuco é o principal mercado da região Nordeste e o terceiro do Brasil**. O mercado logístico pernambucano também sempre se mostrou resiliente, com taxas de vacância controladas ao longo do tempo, conforme mostra o gráfico abaixo. No 1º trimestre de 2023, o preço médio pedido nos galpões no estado de Pernambuco está em R\$ 21,25/m<sup>2</sup> por mês, enquanto o aluguel por m<sup>2</sup> no Parque Logístico Pernambuco está em R\$ 16,40/m<sup>2</sup>. Vale ressaltar também que o estado de Pernambuco é o 3º maior inventário de condomínios logísticos no Brasil, estando atrás apenas de São Paulo e Rio de Janeiro. Entretanto, a taxa de vacância de Pernambuco é inferior a dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

**Gráfico 12: Inventário Existente (Milhão de m<sup>2</sup>) e Taxa de Vacância no Mercado Local** <sup>16</sup>



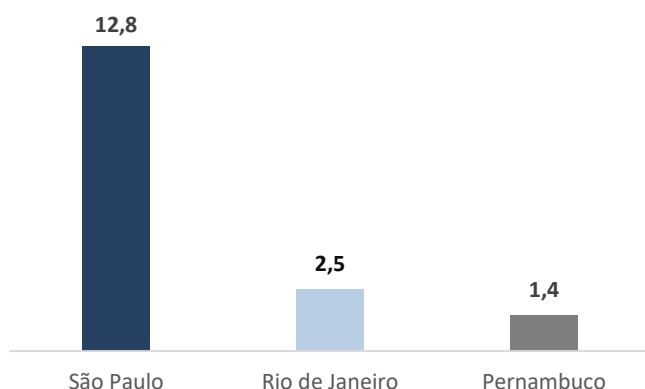
<sup>15</sup> Ipojuca está compreendido na região retro portuária de Pernambuco, próximo do Porto de Suape e da região de Cabo de Santo Agostinho (Classe: A/A+, B e C).

<sup>16</sup> Todos os dados são referentes ao 1T 2023.

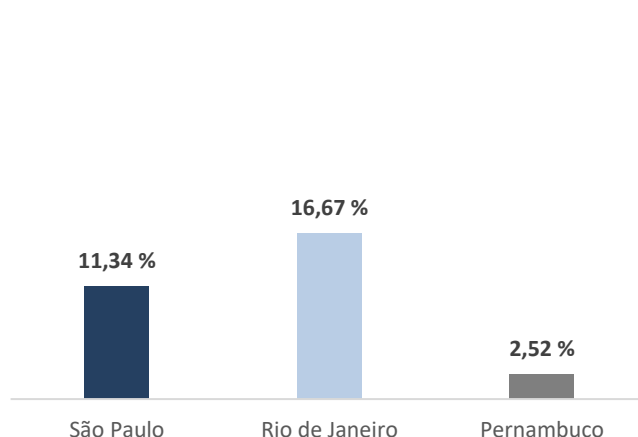
Fonte: SiiLa Brasil



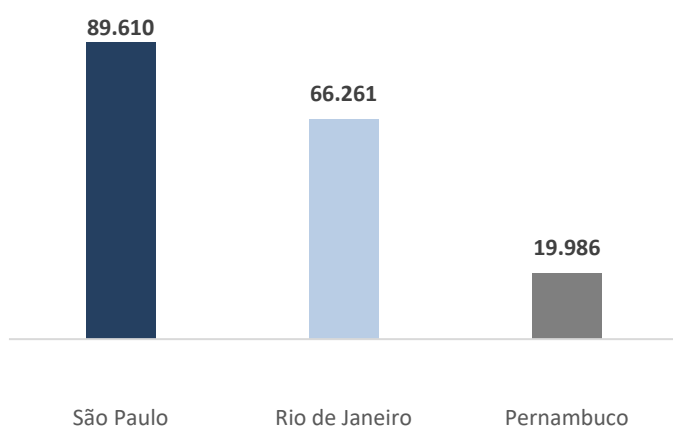
**Gráfico 13: Inventário de Condomínios Logísticos por Estado (milhões de m<sup>2</sup>)<sup>16</sup>**



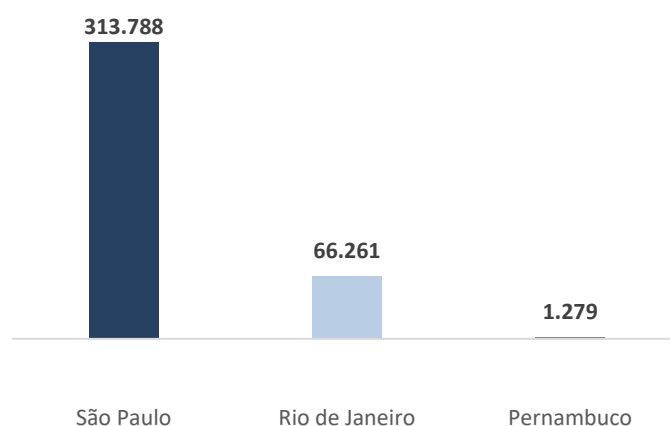
**Gráfico 14: Taxa de Vacância por Estado<sup>16</sup>**



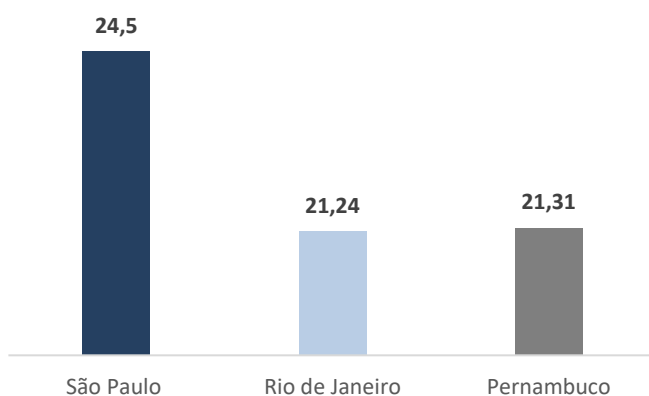
**Gráfico 15: Absorção Bruta (m<sup>2</sup>)<sup>16</sup>**



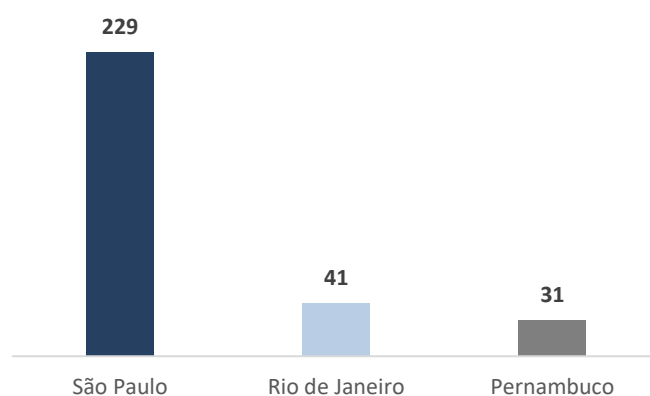
**Gráfico 16: Absorção Líquida (m<sup>2</sup>)<sup>16</sup>**



**Gráfico 17: Preço Médio Pedido (R\$/m<sup>2</sup>/mês)<sup>16</sup>**



**Gráfico 18: Número de Galpões<sup>16\*</sup>**



<sup>16</sup> Todos os dados são referentes ao 1T 2023 (Classe: A/A+ e B).

Fonte: SiLa Brasil

Já Ipojuca (cidade onde está localizado o ativo), é uma cidade localizada ao sul do estado de Pernambuco, bem próxima à capital, Recife, e ao complexo portuário de Suape, com a presença de diversas rodovias como PE060, PE028, PE009 e BR101. O Porto de Suape é o principal porto em movimentação de contêineres das regiões Norte e Nordeste. Adicionalmente, o Complexo Industrial Portuário de Suape abriga hoje mais de 220 empresas instaladas, gerando mais de 40 mil empregos diretos e movimentando mais de R\$ 75 bilhões de investimentos privados.

**Imagem 10: Destaques do Porto Suape**



## 12) Tese de Investimentos

A tese de investimentos do Fundo está direcionada para geração de renda imobiliária aos seus cotistas, por meio de uma gestão ativa focada na aquisição de ativos logísticos observando as seguintes características:

- **Ativos Estratégicos:** prospecção, principalmente, de ativos de classe A/A+, com especificações técnicas de qualidade e com vantagens competitivas frente a concorrentes. Preferência por condomínios logísticos e galpões modulados.
- **Localização:** Ativos com abrangência nacional, nos principais corredores de distribuição doméstica e regiões retroportuárias. Proximidade aos grandes centros de consumo, em regiões com vacância controlada e que possua fácil acesso às principais rodovias de distribuição do país.
- **Qualidade de Inquilinos:** Inquilinos com bom risco de crédito. Escolha de imóveis com relevância estratégica para as operações do locatário. Preferência por contratos atípicos ou típicos com prazos longos remanescentes.
- **Valuation:** *Cap rates* de aquisição em linha com os praticados no mercado (7-10% a.a.). Identificação de potenciais *upsides* de locação e adição de valor aos imóveis. *Valuation* realizados pela gestora para avaliação dos fluxos de caixa futuros e projeção de *yields*.

13) Lives sobre o Fundo



18/05/2022 – [Entrevista com gestores de FIIs | Genial Gestão – MALL11, JFLL11, PLOG11 e SPTW11](#)



15/04/2021 - [Professor Baroni - Conheça mais sobre os Fundos Imobiliários MALL11, JFLL11 e PLOG11 - YouTube](#)



01/06/2021 – [Vamos Pra Bolsa - VISITEI O PLOG11! | Conheça os detalhes de um Fundo Imobiliário de Galpões Logístico](#)



22/04/2021 - [Que fundo é esse? PLOG11](#)



19/04/2023 – [MALL11: O que os investidores precisam saber sobre a ASSEMBLEIA E POSSÍVEIS MUDANÇAS?](#)

14) Saiba mais sobre a Genial Gestão<sup>17</sup>

## Nossos Números



+R\$ 37,2 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+152 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 10,1 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 5 listados na B3), a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (abril/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	25.310
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	23.529
3	BRL DTVM	16.426
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.756
5	CREDIT SUISSE	10.303
<b>6</b>	<b>GENIAL</b>	<b>10.082</b>
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.597
8	HEDGE INVESTMENTS	7.181
9	VINCI PARTNERS	6.125
10	VBI REAL ESTATE	6.071

Para mais informações acesse nosso [site](#)



### MALL11 Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 9 (NE e SE)
- ABL própria: 103 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 1,09 bilhão



### JFLL11 Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 152 milhões



### GURB11 Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 125 milhões



### SPTW11 Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 100 milhões



### GLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 80 milhões

<sup>17</sup> R\$ 37,2 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Dados referentes a abril/2023.

15) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

Grandes Números

**+1 milhão**  
DE CLIENTES

**+475 k**  
SEGUIDORES

**+800**  
COLABORADORES

**R\$ 150bi**  
EM ATIVOS

**1º**

ASSESSOR DO BNDES EM  
PRIVATIZAÇÕES

**2º**

ESTRUTURAÇÃO FII

**3º**

EM VOLUME NEGOCIADO DE  
CONTRATOS FUTUROS

**4º**

EM VOLUME NEGOCIADO NO  
MERCADO À VISTA

## 16) Comunicados

- 30 de dezembro de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a dezembro
- 10 de janeiro de 2022 - Comunicado ao Mercado
- 13 de janeiro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de dezembro
- 31 de janeiro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a janeiro
- 08 de fevereiro de 2022 – Informe Trimestral
- 14 de fevereiro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de janeiro
- 25 de fevereiro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a fevereiro
- 25 de fevereiro de 2022 – Comunicado ao Mercado
- 08 de março de 2022 – Comunicado ao Mercado
- 11 de março de 2022 – Informe mensal referente a fevereiro
- 15 de março de 2022 – Fato Relevante
- 30 de março de 2022 – Informe Anual
- 31 de março de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a março
- 31 de março de 2022 – Fato Relevante
- 13 de abril de 2022 – Informe mensal referente ao mês de março
- 29 de abril de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a abril
- 10 de maio de 2022 – Informe Trimestral
- 13 de maio de 2022 – Informe mensal referente ao mês de abril
- 31 de maio de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a maio
- 15 de junho de 2022 – Informe mensal referente ao mês de maio
- 30 de junho de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a junho
- 13 de julho de 2022 – Informe mensal referente ao mês de junho
- 29 de julho de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a julho
- 12 de agosto de 2022 – Informe mensal referente ao mês de julho
- 30 de agosto de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a agosto
- 15 de setembro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de agosto
- 30 de setembro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a setembro
- 15 de outubro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de setembro
- 31 de outubro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a outubro
- 10 de novembro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de outubro
- 30 de novembro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a novembro
- 13 de dezembro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de novembro
- 29 de dezembro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a dezembro
- 13 de janeiro de 2023 – Informe mensal referente ao mês de dezembro
- 31 de janeiro de 2023 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a janeiro
- 14 de fevereiro de 2023 – Informe mensal referente ao mês de janeiro
- 28 de fevereiro de 2023 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a fevereiro
- 28 de fevereiro de 2023 – Fato Relevante sobre a finalização da modalidade atípico do contrato do Mód 1 – Galpão A
- 10 de março de 2023 – Informe mensal referente ao mês de fevereiro
- 10 de março de 2023 – Comunicado ao mercado referente ao término da negociação do Galpão A (Mód I, II e III)
- 30 de março de 2023 – Informe Anual referente a 2022
- 31 de março de 2023 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a março
- 31 de março de 2023 – Demonstrações Financeiras referente a 2022
- 31 de março de 2023 – Carta Consulta AGO/E
- 31 de março de 2023 – Proposta do Administrador AGO/E
- 14 de abril de 2023 – Informe mensal referente a março

## 17) Contatos

	<a href="#">Site do Fundo</a>
	<a href="#">Siga-nos no LinkedIn</a>
	<a href="mailto:ri@genial.com.vc">ri@genial.com.vc</a>
	<a href="#">Canal no Youtube</a>
<b>CLUBE FII</b>	<a href="#">Espaço RI - Clube FII</a>

## 18) Glossário

Termo	Definição
<b>Dividend Yield:</b>	A razão entre os rendimentos distribuídos e o preço de negociação da cota de um fundo de investimento no mercado
<b>Área Bruta Locável (“ABL”):</b>	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação
<b>Absorção Bruta:</b>	Volume de metros quadrados locados dentro do período analisado
<b>Absorção Líquida:</b>	ABL locada subtraída pelas locações rescindidas
<b>Estoque ou Inventário:</b>	Total de metros quadrados de galpões construídos
<b>Ocupação:</b>	Razão entre ABL ocupada e ABL total do imóvel
<b>Vacância Física:</b>	Razão entre ABL não ocupada e ABL total do imóvel
<b>Vacância Financeira:</b>	Diferença entre a renda efetivamente verificada e a renda potencial do ativo (em função de vacância física, descontos e carências)
<b>Cap rate:</b>	A métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz por meio de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade
<b>Pé-direito livre:</b>	Diferença de altura livre entre o piso e o teto do galpão
<b>Docas:</b>	Local na área de Logística destinado ao embarque e desembarque de produtos
<b>IGP-M:</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV
<b>Capacidade do piso:</b>	Quantidade de carga suportada pelo piso do galpão
<b>WAULT:</b>	A média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel ( <i>Weighted Average of Unexpired Lease Term</i> )

## 19) Notas

O GLOG11 é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Logístico que investe acima de dois terços do seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários construídos, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito FGC. Leia o Formulário de Informações Complementares e o Regulamento do fundo antes de investir.



### Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

<http://www.cvm.gov.br>