

Plural Logística FII

PLOG11

BRPP⁷
PRODUTOS ESTRUTURADOS

genial
Banco



MAIO DE 2021

Relatório Gerencial

www.plog11.com.br

Índice

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

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	PLOG11	31/05/2021
CNPJ	36.501.198/0001-34	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	https://www.plog11.com.br/	1.631
Objetivo do Fundo	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	COTA PATRIMONIAL
Início das Atividades	Março de 2021	R\$ 95,20
Público Alvo	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	COTA DE MERCADO
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Logístico	R\$ 93,99
Administradora	Banco Genial S.A.	NÚMERO DE COTAS
Gestora	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda (Empresa do Grupo Genial)	750.000
Taxa de Administração	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. No primeiro ano de operação do Fundo será concedido um desconto extraordinário na Taxa de Administração, a qual será equivalente a 0,14% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observando o valor mínimo de R\$ 8.864,57 por mês.	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – Março/2021 - Oferta ICVM 400 - Emissão de 750.000 (setecentos e cinquenta mil) cotas - Volume total de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais)¹	R\$ 71.398.809 VALOR DE MERCADO R\$ 70.492.500 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,68/cota Anúncio em 31/05/21 e data de pagamento de proventos em 15/06/21.

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas.

2) Destaques do Fundo

ABL PRÓPRIA	Nº DE GALPÕES	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
35.111,08 m ²	3	100,00%	R\$ 2.007,70 / m ²	~R\$ 48 mil
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,71 / cota	R\$ 0,07 / cota	-2,33%	8,68% a.a.	8,57% a.a.



3 galpões logísticos, padrão construtivo A/A+, 100% locados, com aprox. 35,5% das receitas atuais em contratos atípicos e **WAULT de 12,8 anos**

Ativo de Qualidade



Imóvel com **relevância estratégica**, a localizado 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/m²**, 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

➤ Mensagem do Gestor

Os anos de 2019 e, em especial, 2020 foram muito positivos para o mercado de galpões logísticos no Brasil. Analisando o mercado de galpões classe A/A+, entre o 1º trimestre de 2019 e o 1º trimestre de 2021 o mercado teve uma entrega de aprox. 2 milhões de m² (crescimento de 18% no inventário nacional), enquanto que a vacância física reduziu de 20,5% para 12,71%². A pandemia da COVID-19 acelerou fortemente o crescimento do setor em função do crescimento do comércio eletrônico, que juntamente com a demanda das grandes varejistas, foram as forças motrizes do setor logístico.

Em relação ao Plural Logística FII, o Fundo fez um resultado no mês de **R\$ 0,71** por cota, enquanto a distribuição foi de **R\$ 0,68** por cota. Isso representa um dividend yield anualizado da cota de mercado e patrimonial de 8,68% e 8,57%, respectivamente. O Fundo, ainda, reteu R\$ 0,03 de base, ficando com uma base acumulada de **R\$ 0,07** por cota.

Conforme divulgado em Fato Relevante, no dia 06/05/2021 foi concluída a assinatura do aditivo contratual que formalizou o reajuste anual do valor da locação de uma das locatárias e concedeu um desconto temporário, escalonado e regressivo para a mesma. Em relação ao reajuste anual, apesar do contrato prever o reajuste pelo IGP-M, devido ao índice não refletir a realidade da economia brasileira (variação superior a 30% nos últimos 12 meses), foi acordado um reajuste menor que a variação dos últimos 12 meses, porém superior ao IPCA-IBGE³.

Com relação ao desconto temporário, destaca-se que este 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 mês de maio/2021 foi primeiro

² Fonte: Siila Brasil

³ Para preservar as futuras negociações contratuais com os demais proprietários ainda esse ano não serão divulgados maiores detalhes desta negociação.

mês em que o Fundo recebeu o valor de locação desse locatário reajustado. É importante ressaltar que, caso a locatária rescinda antecipadamente a locação, além das multas já previstas no contrato também deverá pagar integralmente ao Fundo o valor do desconto temporário concedido, corrigido pela variação positiva do IGP-M. Caso tal devolução ocorra no período de vigência da Conta Garantia, o valor será direcionado para a Conta Garantia.

Ao longo do mês de maio, de forma a rentabilizar melhor parte do caixa, a Equipe de Gestão seguiu alocando parte do caixa disponível em fundos de CRI que entregam rentabilidades próximas a 8,0% a.a., com carteiras concentradas principalmente em IPCA-IBGE e CDI. A estratégia é que esse tipo de alocação represente idealmente aproximadamente 50% do caixa disponível, sendo que no fechamento do mês, os fundos de CRI representavam aproximadamente 25% do caixa disponível.

Por fim, o Fundo contratou uma nova empresa de administração predial para o Parque Logístico Pernambuco. Trata-se da Innova (<https://www.innova.net.br/>), uma empresa com grande expertise na gestão de propriedades e *facilities* em empreendimentos logísticos, corporativos, industriais, shoppings e residenciais. A Innova atua em todo território nacional, com mais de 4 milhões de m² sob gestão, R\$ 700 milhões em *budget* administrado e gestão de mais de 4.000 contratos de terceiros.

Dados Setor Logístico – Brasil (Galpões Classe A/A+)⁴

Trimestre	Inventário	Vacância (%)	Preço pedido por m ²
	(milhão de m ²)	(%)	(R\$)
1º tri/19	11,21	20,50	18,99
2º tri/19	11,51	20,03	18,95
3º tri/19	11,67	19,53	19,03
4º tri/19	11,99	19,17	18,99
1º tri/20	12,40	18,59	19,16
2º tri/20	12,57	19,26	19,04
3º tri/20	12,75	17,34	18,92
4º tri/20	13,01	14,21	18,97
1º tri/21	13,23	12,71	19,22

➤ Histórico do Fundo

Conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado](#), em 11/03/2021, concluímos a primeira oferta pública de emissão de cotas do Plural 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 m² (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 m² (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/m² 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.

⁴ Fonte: Siila Brasil

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 31/05/2021, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de **R\$ 0,68** por cota, cujo pagamento aos cotistas será realizado no dia **15/06/2021**.

Valores em R\$	abr/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária ⁶	569.850	1.127.028	1.127.028	(a)
Receita Financeira	10.875	47.425	47.425	(b)
Total das Receitas	580.725	1.174.453	1.174.453	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	48.984	81.109	81.109	(d)
Resultado	531.741	1.093.344	1.093.344	(e) = (c) – (d)
Resultado por Cota - Total	0,71	1,46	1,46	
Rendimento Distribuído	510.000	1.042.500	1.042.500	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,71	0,49	0,49	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	29.103	-	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	50.844	50.844	-	-

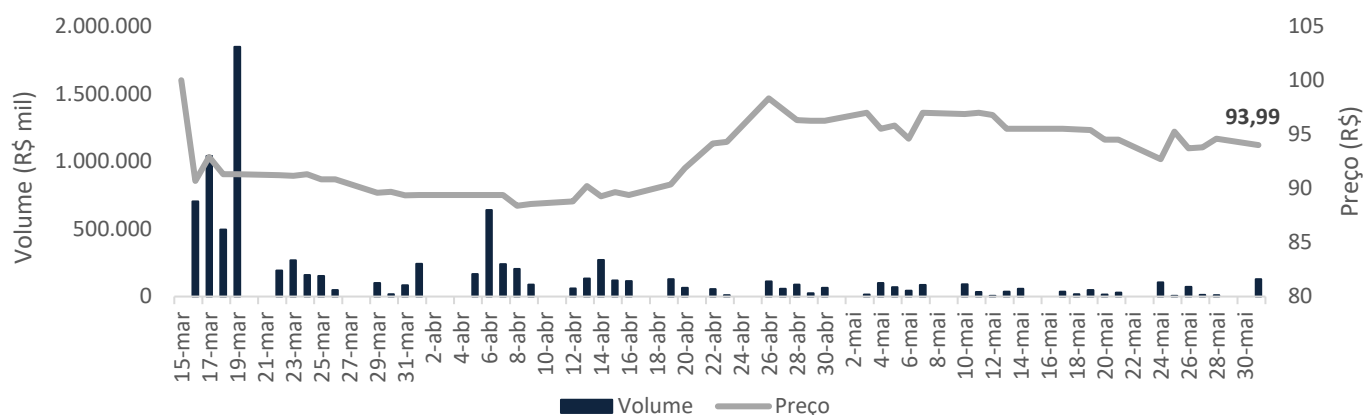
A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,07/cota**.

5) Liquidez

Em maio, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 48 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/05/2021 foi de **R\$ 93,99**.

⁶ Receita Imobiliária = aluguéis referentes aos galpões + renda garantida

Gráfico 1: Preço e Volume Negociado desde o IPO do Fundo (valores em R\$)



6) Rentabilidade

A rentabilidade total das cotas do Plural Logística FII foi de **-2,33%** no mês de maio/2021. 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)⁷.

	Maio/21 ⁸	Ano 2021 ⁹	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início ¹⁰
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-2,33%	-5,30%	-5,30%	-5,30%
Ganho de Capital	-3,05%	-6,69%	-6,69%	-6,69%
Distribuição de Rendimentos	0,72%	1,39%	1,39%	1,39%
IFIX	-1,56%	-1,56%	-1,56%	-1,56%

	mar/21	abr/21	mai/21
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-9,99%	7,67%	-2,33%
Ganho de Capital	-10,03%	6,98%	-3,05%
Distribuição de Rendimentos	0,04%	0,69%	0,72%
IFIX	-1,38%	0,51%	-1,56%

Em relação à distribuição de dividendos aos cotistas do PLOG11, a tabela a seguir apresenta os valores anunciados pelo Fundo:

	mar/21	abr/21	mai/21
Dividendos (R\$/Cota)	0,04	0,67	0,68

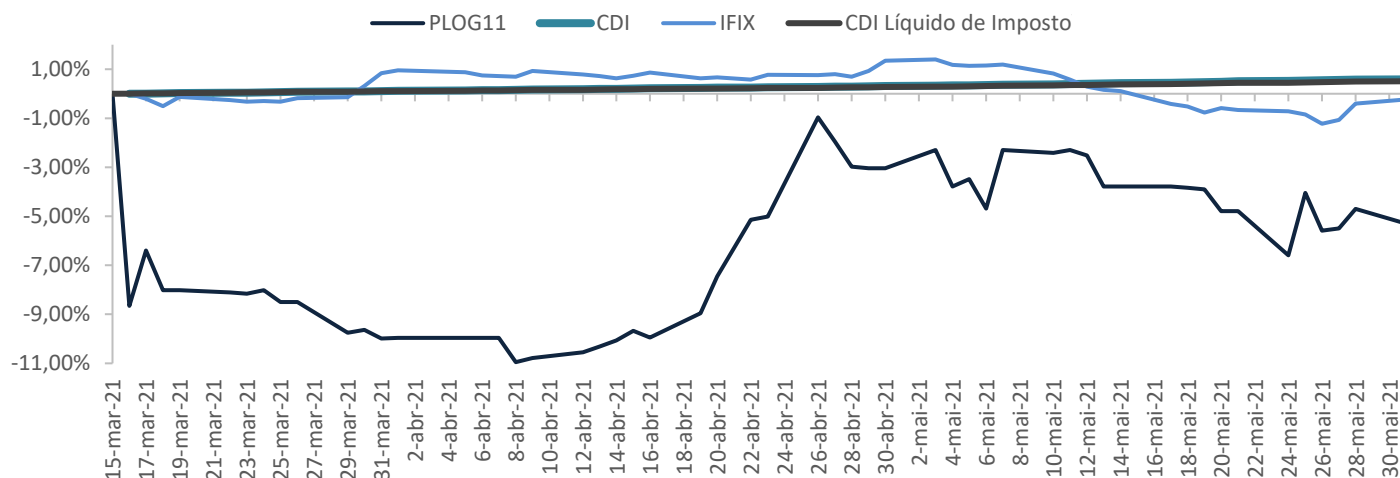
⁷ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo

⁸ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota “ex-dividendo” 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 “ex-dividendo” no último dia útil do mês anterior.

⁹ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação o preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00), dado que o PLOG11 iniciou suas negociações em 11/03/2021. A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória dos rendimentos anunciados no ano comparado ao preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00), dado que o PLOG11 iniciou suas negociações em 11/03/2021.

¹⁰ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” 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 2: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado¹¹



Fonte: Bloomberg, B3

7) Portfólio do Fundo

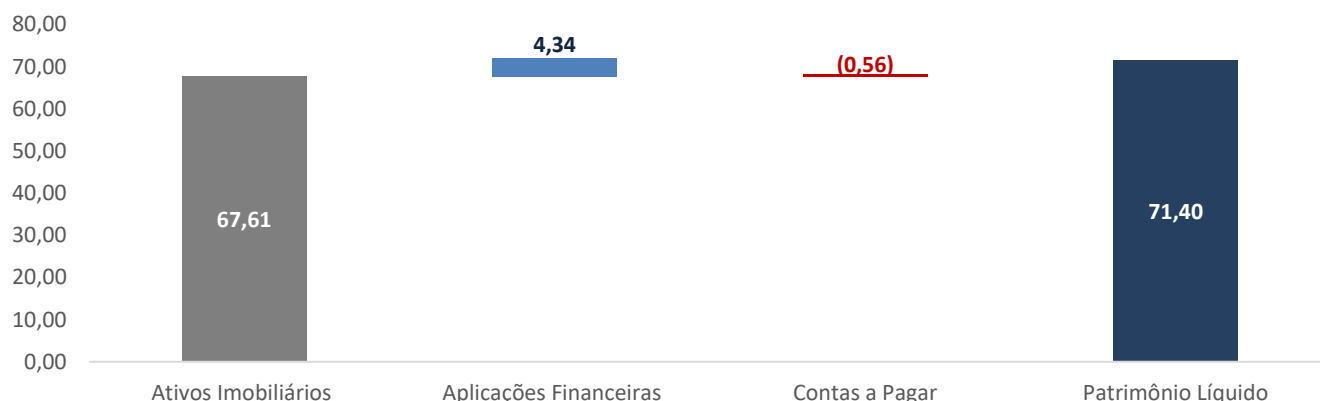
➤ Ativos Imobiliários

Localização	Participação ¹²	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m²)	
				Total ¹³	Própria ¹⁴
Parque Logístico Pernambuco Ipojuca, Pernambuco	50,00%	R\$ 66.384.775,00	mar/21	70.222,15	35.111,08

➤ Aplicações Financeiras

Em **31/05/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 4,34 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

Gráfico 3: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)



¹¹ CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade

¹² % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

¹³ ABL Total = Área Bruta Locável

¹⁴ ABL Própria = 50,00% do Parque Logístico Pernambuco

8) Indicadores Operacionais¹⁵

Gráfico 4: Ocupação

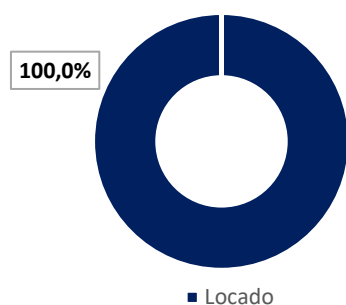


Gráfico 5: Ocupação Física

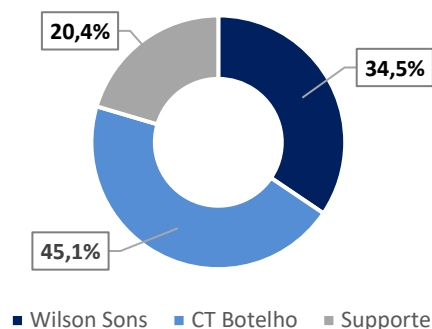


Gráfico 6: Ocupação Financeira

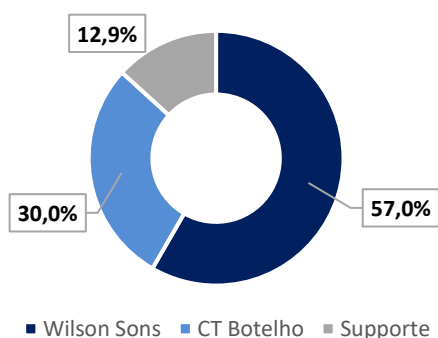


Gráfico 7: Segmento de Atuação

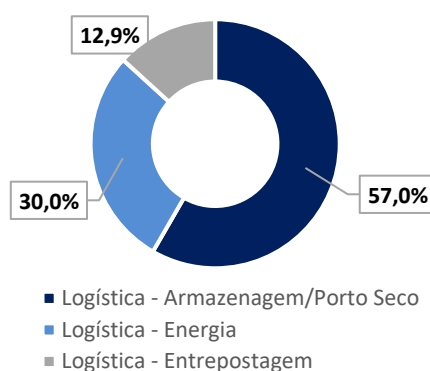


Gráfico 8: Tipicidade dos Contratos

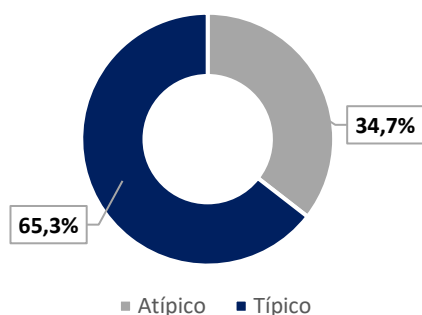
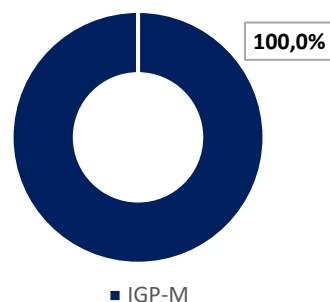
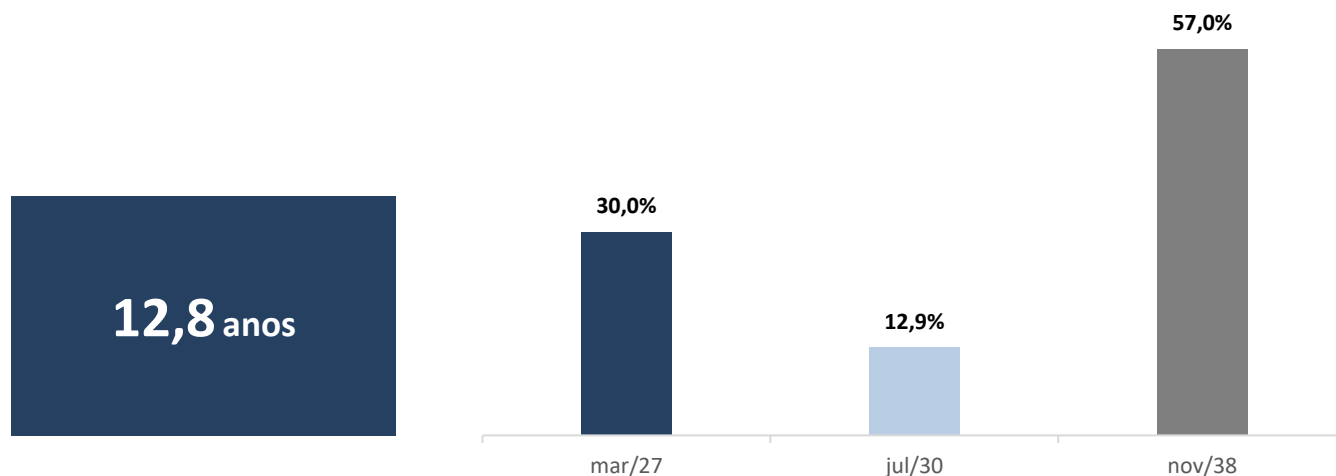


Gráfico 9: Índice de Reajuste



¹⁵ Em que pese o prazo do contrato de locação da Wilson Sons (módulo 1) ser até Novembro de 2038, o mesmo é atípico (**com** incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário) até Dezembro de 2022 e após a mencionada data torna-se típico (**sem** incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário, respeitado o aviso prévio de 6 meses)

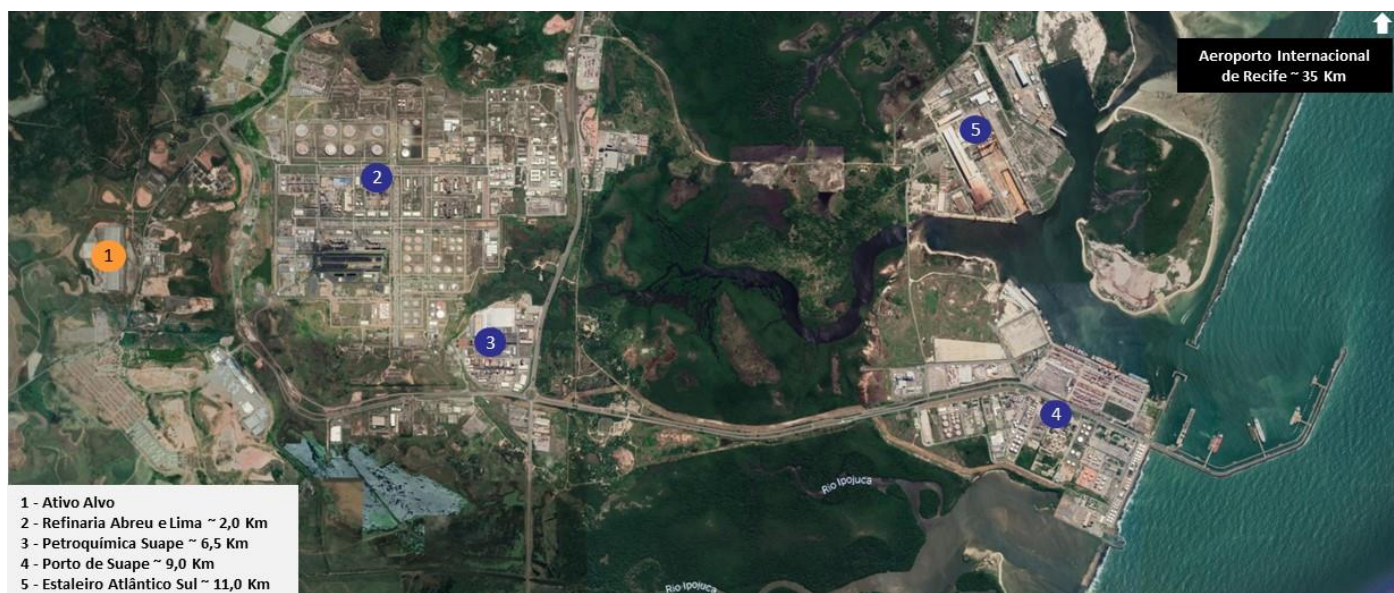
Gráfico 10: WAULT e Vencimento (% Receita Aluguel)¹⁶



9) Resumo dos Ativos

➤ Parque Logístico Pernambuco

Imagem 2: Mapa da Região



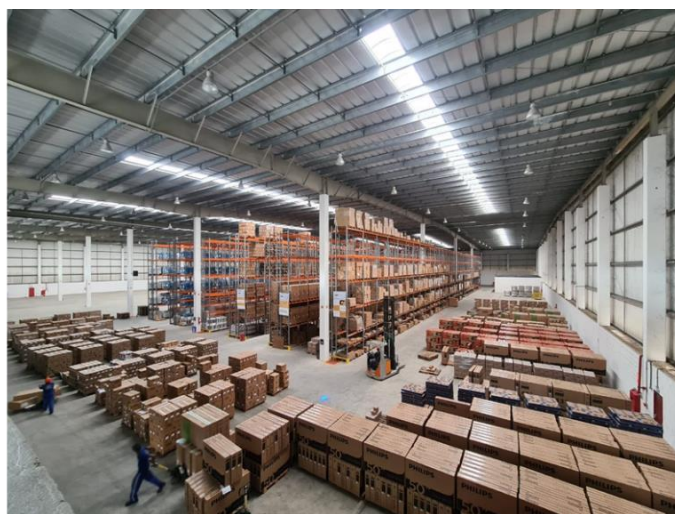
O Ativo está inserido numa localização estratégica, a 9 km do Porto de Suape e a 35 km do Aeroporto Internacional de Recife, sendo um dos principais ativos da região. O Porto de Suape é o principal porto público da região Nordeste, sendo uma das principais portas de entrada e saída de mercadorias no país e interligado a mais de 160 outros portos localizados em todos os continentes. O Ativo encontra-se **100% locado**, com 3 locatários de primeira linha: **Wilson Sons** (companhia aberta na bolsa de Londres e maior operador integrado de logística portuária e marítima do Brasil), **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/m², pé direito livre de 12 metros e somados possuem mais de 180 docas. O galpão A, locado para Wilson Sons, possui também uma área de pátio, com área de 26.895,7m² (não contabilizado na ABL de 70.222,15m²), que possui reforço de piso, sendo capaz de suportar 10 ton/m². Adicionalmente, os galpões B e C são *cross docking*.

¹⁶ WAULT: Weithed Average of Unexpired Lease Term (Média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel). Data-base 30/04/2021

Imagem 3: Foto Aérea dos Galpões



Imagem 4: Foto Interna dos Galpões



➤ **Locatários**

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

Imagem 5: Galpões e Respectivos Locatários

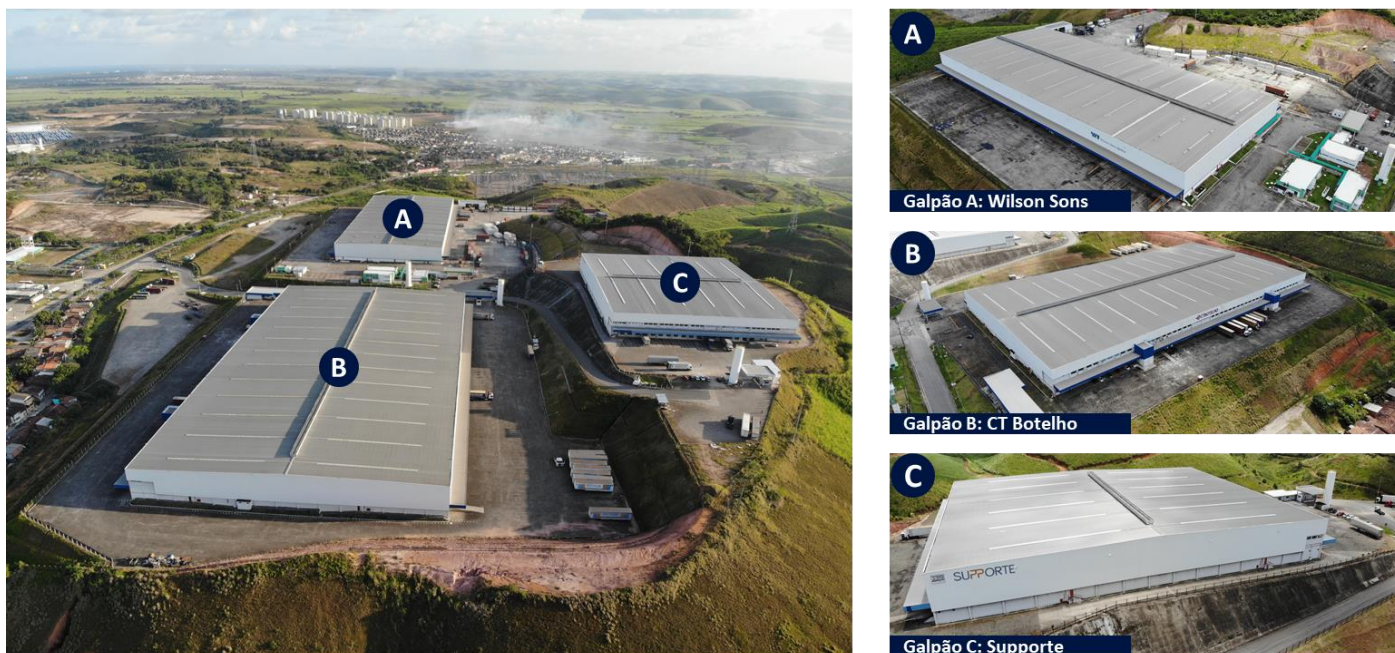


Tabela 1: Informações Locatários

	Galpão A	Galpão B	Galpão C
Locatário	 www.wilsonsons.com.br/	 www.ctbotelho.com.br/	 www.supportelogistica.com.br/
Descrição	Companhia aberta na bolsa de Londres. Maior operador integrado de logística portuária e marítima do Brasil. Possui licença para operar junto a RFB um dos únicos Portos Secos na região (fora do Porto de Suape)	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	Módulo I: 7.662,85 m ² (Atípico) Módulo II: 7.233,41 m ² (Típico) Módulo III: 9.300,36 m ² (Típico) Total: 24.196,62 m ² * *Incluindo área administrativa	31.681,77 m ²	14.343,76 m ²
Prazo do Contrato	Todos os contratos com término previsto para Nov/2038. Entretanto, existe a possibilidade de o locatário deixar os 2 módulos com contratos típicos no 1º semestre de 2021	Março/2027	Julho/2030

➤ 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 (oito milhões de reais). 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** (quatro milhões de reais). O Vendedor manterá o referido valor depositado em conta garantia (*escrow account*) que foi constituída especificamente para esse fim.

10) Mercado Logístico Pernambuco¹⁷

O estado de Pernambuco possui uma atividade logística pujante, com 38 empreendimentos logísticos em operação, os quais representam uma área bruta locável superior a um milhão de metros quadrados. **É o principal mercado da região Nordeste e o terceiro do Brasil.** O volume de movimentações registrado para o mercado de Pernambuco, ao final do ano de 2020, com uma absorção bruta de mais de 200.000 m², foi o melhor da série histórica dos últimos anos. Adicionalmente, o mercado logístico de alto padrão em Pernambuco apresenta historicamente uma taxa de vacância controlada. Nos últimos 4 anos (2016 a 2020) a taxa de vacância da região variou entre 9% e 14%. O preço médio pedido nos galpões de classe A+ no estado de Pernambuco está em R\$ 17,97/m² por mês, enquanto o aluguel por m² no Parque Logístico Pernambuco está em R\$ 15,87. Vale ressaltar também que o estado de Pernambuco é o 3º maior inventário de condomínio logístico 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 11: Inventário Existente (Milhão de m²) e Taxa de Vacância no Mercado Local

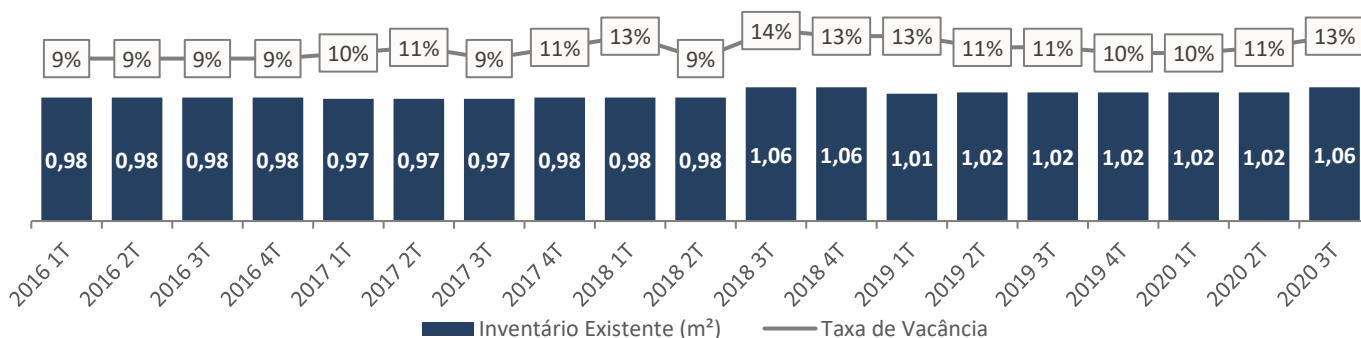


Gráfico 12: Inventário de Condomínios Logísticos (milhões de m²)

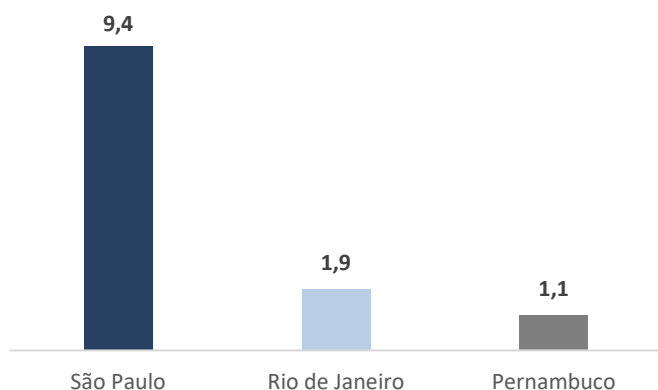


Gráfico 13: Taxa de Vacância (Por Estado)

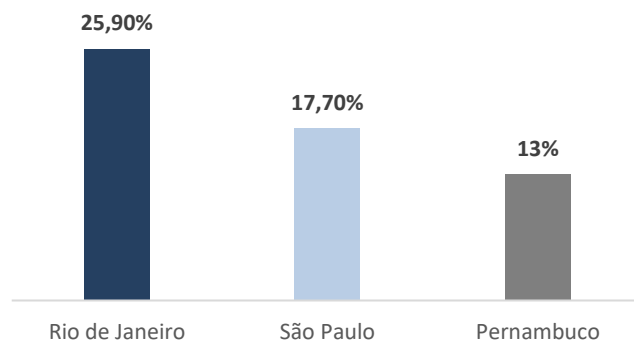


Gráfico 14: Preço Médio Pedido Galpões Classe A+ (R\$/m²/mês)

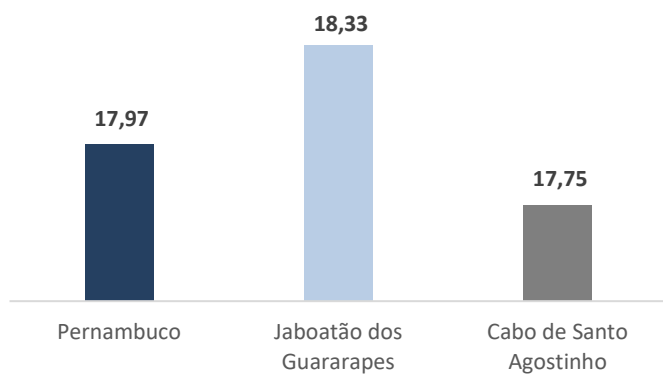


Gráfico 15: Taxa de Vacância (Regiões de Pernambuco)

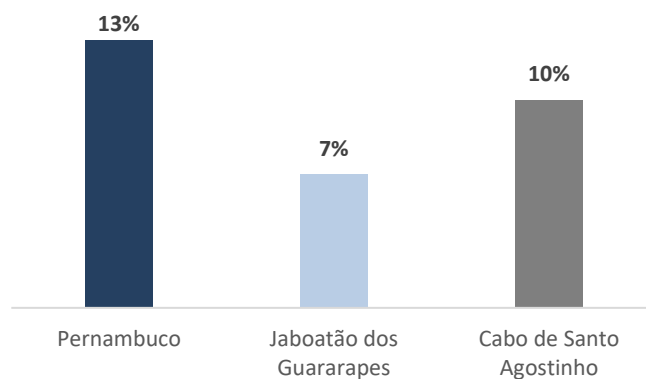


Gráfico 16: Absorção Bruta (m²)

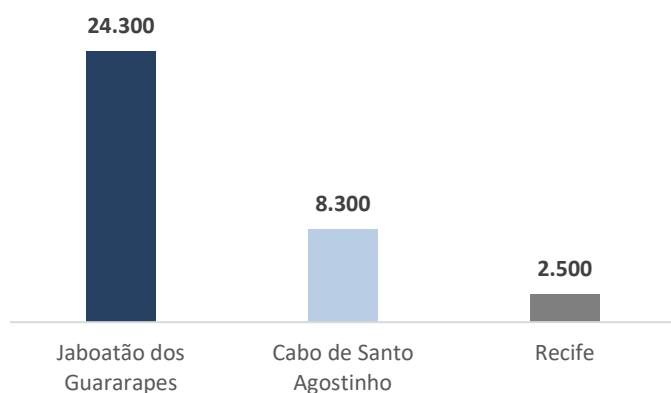
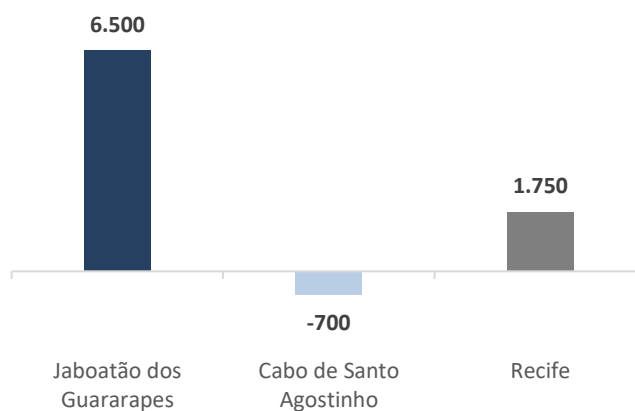


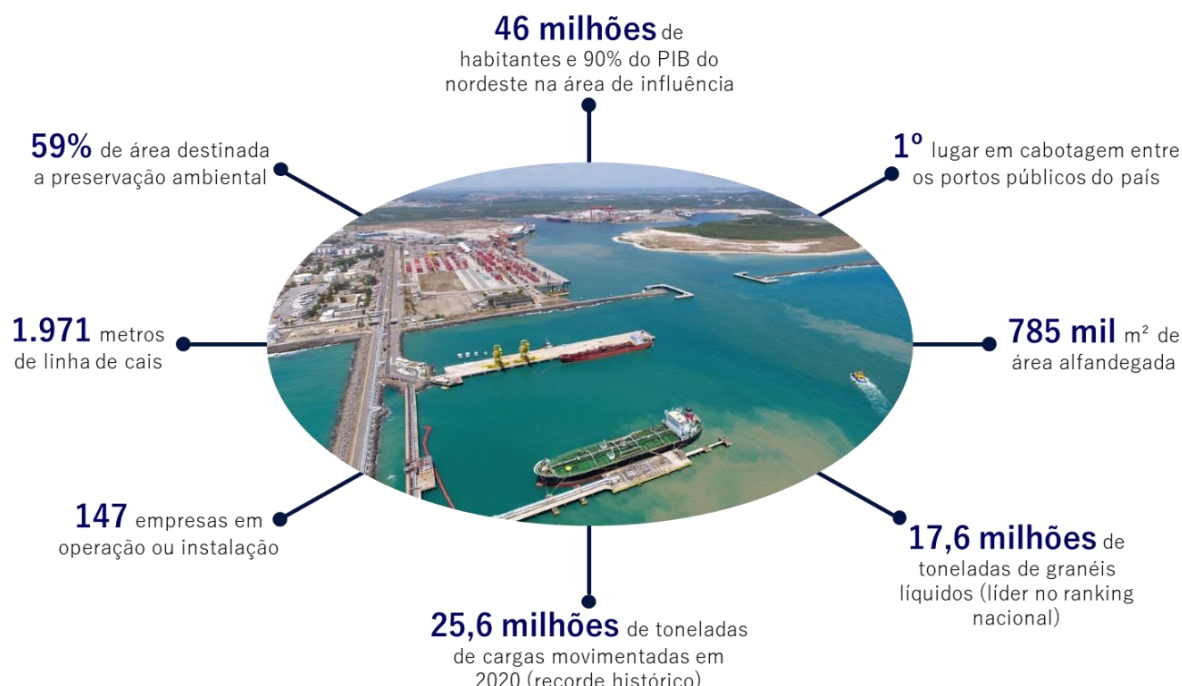
Gráfico 17: Absorção Líquida (m²)



¹⁷ Todos os dados são referentes ao 3T 2020.
Fonte: CBRE e Colliers

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. De acordo com o governo de Pernambuco, o Complexo Industrial Portuário de Suape abriga mais de 100 empresas instaladas, gerando mais de 23 mil empregos diretos e movimentando mais de R\$ 75 bilhões de investimentos privados. Em 2020, o Porto Suape bateu um [novo recorde histórico](#), contabilizando 25,6 milhões de toneladas movimentadas em 2020, um aumento de 7,53% em relação a 2019, quando o porto movimentou 23,8 milhões de toneladas.

Imagem 6: Destaques do Porto Suape



➤ **Transações Recentes**

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, macroregião em que a cidade de Ipojuca está inserida. A transação em questão representou um investimento de R\$ 2.278,52/m², valor 20,5% superior à aquisição realizada do Parque logístico Pernambuco, pelo Plural Logística FII, que representou um investimento de R\$ 1.890,71/m².

11) 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 da região. 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.

12) Lives sobre o Fundo



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



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



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

13) Saiba mais sobre a BRPP¹⁹

Nossos Números



+19,3 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+68 Fundos



+100 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 5 bilhões sob gestão em 19 fundos imobiliários (sendo 4 listados na B3), a BRPP, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (Abr/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	(R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	21.543
2	KINEA INVESTIMENTO	14.575
3	BRL DTVM	11.936
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.542
5	RIO BRAVO INVESTIMENTOS	9.776
6	CREDIT SUISSE	8.980
7	VOTORANTIM ASSET	7.875
8	HEDGE INVESTMENTS	6.973
9	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.921
10	BRPP	5.618
11	VINCI PARTNERS	4.737
12	RBR GESTAO DE RECURSOS	4.402



Shoppings – MALL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Shoppings
- # Ativos: 7 (NE e SE)
- ABL própria: 58 mil m²
- PL: ~R\$ 800 milhões



Residencial – JFLL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Residencial
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 150 milhões



Logística – PLOG11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Logístico
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35,1 mil m²
- PL: ~R\$ 75 milhões



Corporativo – SPTW11

- Gestão: Passiva
- Segmento: Corporativo
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 130 milhões

Para mais informações acesse nosso [site](#)

¹⁹ 18,8 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Março 2021.

14) Saiba mais sobre o grupo Genial

Nossos Números

2009

Fundação do Grupo

+550

Colaboradores no Grupo

32

Sócios

+400 mil

Clientes

+R\$ 120 bi

Em Transações

+R\$ 132 bi

AuM & AuC

R\$ 48 bi

AuM (Ativos Líquidos)

+R\$ 16 bi

AuM (Ativos Ilíquidos)

genial
Banco

+

genial
investimentos

+

[AUSTRAL] Re

BANCO DE INVESTIMENTO

PLATAFORMA DE INVESTIMENTO

RESSEGUROS

ASSESSORIA FINANCEIRA

GESTÃO DE RECURSOS

GESTÃO DE PATRIMÔNIO



Investment Banking

Equipe experiente com histórico destacado no Brasil em Ofertas de Ações (IPO e Follow On), fusões & aquisições e *special situations*



Administração Fiduciária

A administração fiduciária de fundos de investimento, com foco nos mais variados segmentos de investidores, incluindo-se private bank, family offices e clientes institucionais, observando todos os dispositivos legais aplicáveis a cada um dos fundos de investimento.



Plataforma de Investimentos

A Genial é uma plataforma 100% digital, sem burocracia, com assessoria especializada sem custo e que está democratizando o acesso aos melhores produtos do mercado, de forma simples, ágil e eficiente.



Corporate Desk

Serviços financeiros para empresas, como tesouraria, investimentos, câmbio e derivativos



+170 escritórios
conectados na Genial

+550 agentes
autônomos parceiros

<https://www.genialinvestimentos.com.br/>

15) Comunicados

- 08 de fevereiro de 2021 - Prospecto Definitivo
- 05 de março de 2021 - Anúncio de Encerramento da Oferta
- 11 de março de 2021 - Comunicado ao Mercado sobre data de início da negociação das cotas
- 12 de março de 2021 - Fato Relevante sobre a aquisição da participação no Parque Logístico Pernambuco
- 31 de março de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a fevereiro
- 06 de abril de 2021 - Fato Relevante sobre postergação do prazo para devolução ao vendedor da locação proporcional do mês de março/2021
- 19 de abril de 2021 – Informe mensal referente ao mês de março
- 30 de abril de 2021 – Anuncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Abril
- 06 de maio de 2021 - Fato Relevante sobre Reajuste Anual, Renegociação do Contrato de Locação e Aumento do Escopo da Conta Garantia

16) Contatos

	Site do Fundo
	Siga-nos no LinkedIn
	ri@brppgestao.com
	Canal no Youtube
CLUBE FII	Espaço RI - Clube FII

17) Glossário

Termo	Definição
Dividend Yield:	A razão entre os rendimentos distribuídos e o preço de negociação da cota de um fundo de investimento no mercado
Área Bruta Locável (“ABL”):	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação
Absorção Bruta:	Volume de metros quadrados locados dentro do período analisado
Absorção Líquida:	ABL locada subtraída pelas locações rescindidas
Estoque ou Inventário:	Total de metros quadrados de galpões construídos
Ocupação:	Razão entre ABL ocupada e ABL total do imóvel

Vacância Física:	Razão entre ABL não ocupada e ABL total do imóvel
Vacância Financeira:	Diferença entre a renda efetivamente verificada e a renda potencial do ativo (em função de vacância física, descontos e carências)
Cap rate:	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
Pé-direito livre:	Diferença de altura livre entre o piso e o teto do galpão
Docas:	Local na área de Logística destinado ao embarque e desembarque de produtos
IGP-M:	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV
Capacidade do piso:	Quantidade de carga suportada pelo piso do galpão
WAULT:	A média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel (<i>Weighted Average of Unexpired Lease Term</i>)

18) Notas

O PLOG11 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>