

Plural Logística FII

PLOG11

genial



DEZEMBRO DE 2021

Relatório Gerencial

www.plog11.com.br

BRPP GESTÃO DE PRODUTOS
ESTRUTURADOS LTDA

——— AGORA É ———

GENIAL GESTÃO LTDA

genial
investimentos

Índice

1) Dados Gerais	4
2) Destaques do Fundo	5
3) Mensagem do Gestor	5
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos	8
5) Liquidez	9
6) Rentabilidade	9
7) Portfólio do Fundo	11
8) Indicadores Operacionais	12
9) Resumo dos Ativos	13
10) Esforços de Locação	16
11) Reforma dos Taludes	17
12) Mercado Logístico Pernambuco	17
13) Tese de Investimentos	19
14) Lives sobre o Fundo	20
15) Saiba mais sobre a Genial Gestão	21
16) Saiba mais sobre o grupo Genial	22
17) Comunicados	23
18) Contatos	24
19) Glossário	24
20) Notas	25

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	PLOG11	31/12/2021
CNPJ	36.501.198/0001-34	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	https://www.plog11.com.br/	1.984
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\$ 99,37
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\$ 78,50
Administradora	Banco Genial S.A.	NÚMERO DE COTAS
Gestora	Genial Gestão Ltda	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\$ 74.524.074
		VALOR DE MERCADO
		R\$ 58.875.000
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS
		R\$ 0,76/cota
		Anúncio em 30/12/21 e data de pagamento de proventos em 14/01/22.

¹ 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
35.111,08 m ²	3	79,6%	R\$ 1.676,82 / m ²	~R\$ 78,8 mil
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,89 / cota	R\$ 0,25 / cota	10,76%	11,62% a.a.	9,18% a.a.



3 galpões logísticos, padrão construtivo A/A+, 100% locados, com aprox. 35,5% das receitas atuais em contratos atípicos e **WAULT de 11,1 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/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

Primeiramente, gostaríamos de informar a todos que a BRPP Gestão de Produtos Estruturados passou a se chamar Genial Gestão. A alteração no nome não implica em nenhuma mudança na gestora. Os sócios, gestores e equipe continuam os mesmos. A gestora apenas passou a adotar o nome do grupo Genial, que antes chamava-se Brasil Plural (por isso a abreviação BRPP).

No mês de dezembro, o Plural Logística FII fez um resultado no mês de, aproximadamente, **R\$ 0,89** por cota, enquanto a distribuição foi de **R\$ 0,76** por cota. Isso representa um **dividend yield** anualizado da cota de mercado e patrimonial de **11,62%** e **9,18%**, respectivamente. Com isso, o Fundo aumentou sua base de resultados acumulada a distribuir de **R\$ 0,25** por cota.

O mês dezembro também foi marcado pela reavaliação do ativo na carteira do Fundo. A reavaliação foi realizada pela Colliers International do Brasil e resultou em uma variação positiva de, aproximadamente, **4,25%** em relação ao valor anterior. A remarcação do ativo também acarretou em uma variação positiva de, aproximadamente, **4,05%** no valor patrimonial da cota na data base de 31 de dezembro de 2021.

[Conforme divulgado em Comunicado ao Mercado](#), no mês de novembro, um dos locatários inadimpliu 50% do aluguel referente a locação de outubro/2021. Essa inadimplência não gerou impacto no patamar de distribuição do Fundo, uma vez que a gestão utilizou a reserva de resultados acumulados para compor a distribuição. Na primeira quinzena de dezembro, o locatário regularizou a parcela do aluguel que estava inadimplido. Dessa forma, o resultado mensal do Fundo no mês de dezembro foi, extraordinariamente, superior aos meses anteriores. Se não houvesse a inadimplência deste locatário, os resultados dos meses de novembro e dezembro seriam próximos a R\$ 0,78 por cota.

Além disso, cumpre lembrar que em novembro (competência outubro) também foi marcado pelo reajuste anual do valor de locação dos contratos referentes ao galpão A. Conforme já havia sido [divulgado em Fato Relevante](#), apesar dos contratos preverem o reajuste pelo IGP-M, foi negociado que, exclusivamente nessa janela de 12 meses, o reajuste seria pelo IPCA/IBGE, uma vez que o IGP-M não está refletindo a realidade da economia. A partir do ano que vem os contratos referentes ao galpão A voltarão a ser

reajustados pelo IGP-M. Com isso, a receita de aluguel por m² de ABL do ativo cresceu de **R\$ 16,62/m²** para **R\$ 17,64/m²**, um aumento de **11,13%** desde o IPO do Fundo (aluguel inicial de R\$ 15,87/m²).

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 2019 e o 4º trimestre de 2021 o mercado teve uma entrega de aproximadamente 3,10 milhões de m² (crescimento de 25% no inventário nacional), enquanto a vacância física reduziu de, aproximadamente, 20,0% para 10,8%². 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+)³

Trimestre	Inventário	Vacância (%)	Preço pedido por m ²
	(milhão de m ²)	(%)	(R\$)
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
2º tri/21	13,50	10,58	19,23
3º tri/21	14,00	8,95	19,70
4º tri/21	15,11	10,83	19,65

Abaixo segue um resumo referente a situação dos Galpões A e C:

Galpão A

Conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 10/08/2021, no mês de agosto/2021 ocorreu uma negociação envolvendo os galpões A e C do Parque Logístico Pernambuco. A Supporte assumiu a locação do Galpão A (módulos 01 (BTS), 02 e 03), anteriormente locado para a Wilson Sons, em 01 de setembro de 2021. Com isso, a Supporte assumiu os direitos e deveres do contrato atípico, referente ao módulo 01. Em relação aos módulos típicos (módulos 02 e 03), foi assinado um novo contrato entre Supporte, Fundo e o coproprietário do imóvel (VILG11). O valor de locação do novo contrato dos módulos típicos será suportado por pagamento a ser realizado Wilson Sons, pelo prazo de 6 meses. Após os 6 meses de pagamento pela Wilson Sons, o valor de locação passará a ser complementado pelo Vendedor do ativo, através da conta garantia (até abril/23 ou até o saldo da conta garantia zerar). Dessa forma, os rendimentos do Fundo se manterão inalterados. Abaixo mostramos uma tabela ilustrando como ficará a divisão de pagamentos do Galpão A (efeito caixa – 12 meses):

² Fonte: Siila Brasil

³ Fonte: Siila Brasil

Tabela de Pagamentos – Galpão A

	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22
Módulo 1												
Supporte	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Wilson Sons	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Conta Garantia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Módulos 2 e 3												
Supporte	0%	0%	0%	0%	0%	0%	39%	39%	39%	39%	39%	39%
Wilson Sons	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Conta Garantia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	61%	61%	61%	61%	61%	61%

Galpão C

Conforme mencionado nos últimos relatórios gerenciais, setembro foi o último mês de locação da Supporte no Galpão C. Dessa forma, outubro foi o primeiro mês com vacância física no Parque Logístico Pernambuco. Cumpre ressaltar que tal desocupação não irá impactar os rendimentos mensais do Fundo, uma vez que a vacância financeira do Galpão C, será suportada pela conta garantia.

Ao longo das negociações com os locatários do ativo, a equipe de gestão prezou, principalmente, por duas premissas irrevogáveis: (i) manter a operação de um Terminal Alfandegado, também conhecido como Porto Seco, dado que a manutenção da operação é um diferencial para o imóvel e (ii) não impactar os rendimentos dos cotistas do Fundo. Após o final das negociações, foi possível chegar de forma exitosa a um modelo que preservasse as duas premissas basilares supracitadas. Apesar da negociação descrita não implicar em vacância financeira, a vacância física ficará em 20,4%. **Destacamos que a equipe de gestão fechou um contrato de exclusividade com a Colliers International Group para realizar a assessoria imobiliária na locação do Galpão C.**

➤ Histórico do Fundo

Conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado](#), em 11/03/2021, foi concluída 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.

Imagem 3: 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 30/12/2021, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de **R\$ 0,76** por cota, cujo pagamento aos cotistas será realizado no dia **14/01/2022**.

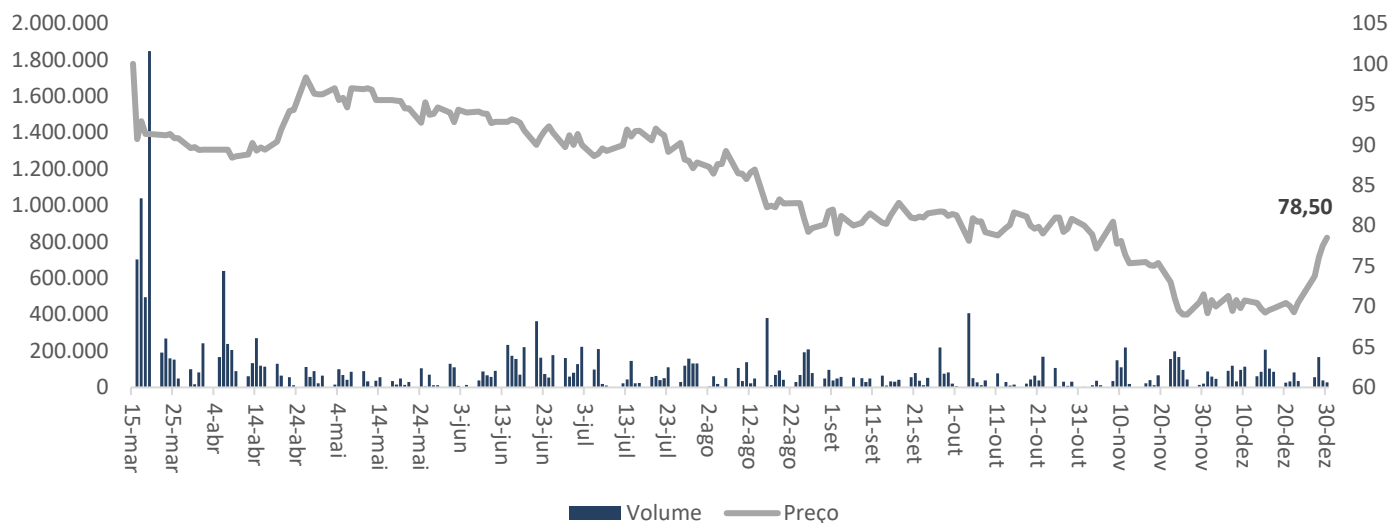
Valores em R\$	Dez/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	685.736	5.271.728	5.271.728	(a)
Receita Financeira	21.128	158.861	158.861	(b)
Total das Receitas	706.865	5.430.590	5.430.590	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	38.993	433.022	433.022	(d)
Resultado	667.872	4.997.568	4.997.568	(e) = (c) – (d)
Resultado por Cota - Total	0,89	6,66	6,66	
Rendimento Distribuído	570.000	4.807.500	4.807.500	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,76	0,64	0,64	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	92.196	0	0	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	190.068	190.068	190.068	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,25/cota**.

5) Liquidez

Em dezembro, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 78,8 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/12/2021 foi de **R\$ 78,50**.

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 **10,76%** no mês de dezembro/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)⁶.

	dez/21 ⁷	Ano 2021 ⁸	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início ⁹
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	10,76%	-15,09%	-15,09%	-15,09%
Ganho de Capital	9,79%	-21,50%	-21,50%	-21,50%
Distribuição de Rendimentos	0,97%	6,41%	6,41%	6,41%
IFIX	8,78%	-0,92%	-0,92%	-0,92%

⁶ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo

⁷ 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 anterior.

⁸ 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), 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.

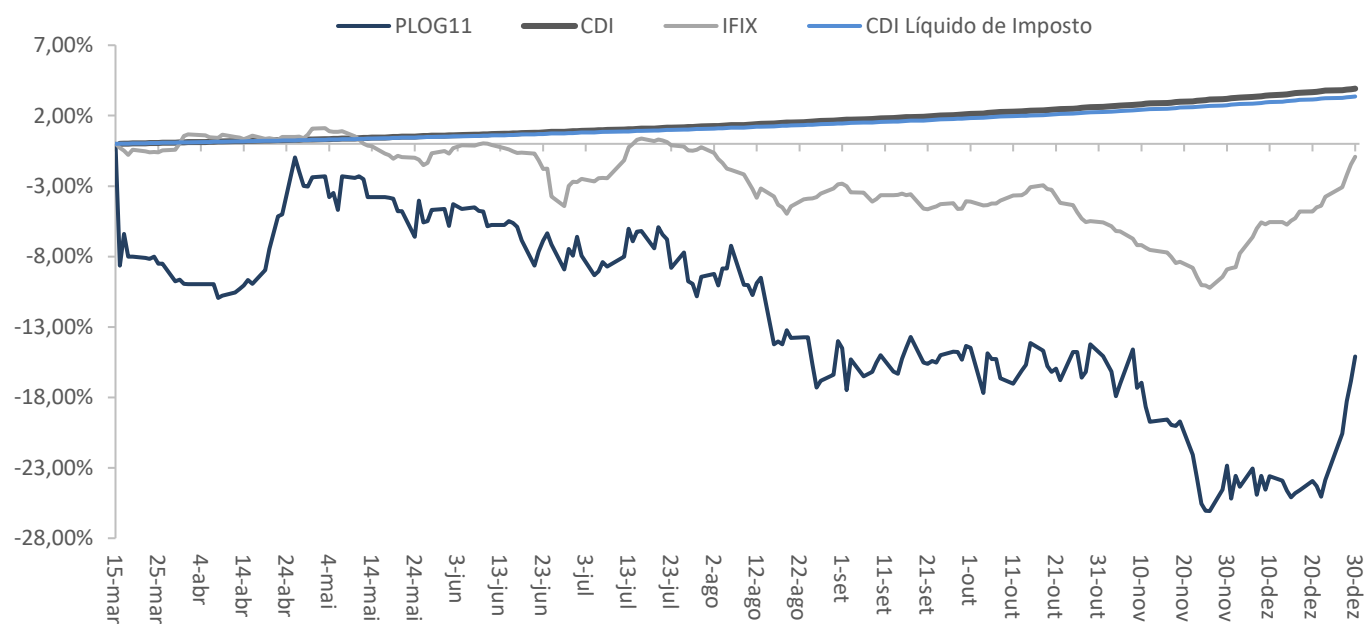
⁹ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota do mês alvo da análise em comparação com o preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00). A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória de todos os rendimentos anunciados até o mês alvo da análise comparado ao preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

	Mar/21	Abr/21	Mai/21	Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-9,95%	8,37%	-2,30%	-3,50%	-1,65%	-5,22%	-0,40%	0,12%	-10,54%	10,76%
Ganho de Capital	-9,99%	7,68%	-3,02%	-4,26%	-2,44%	-6,10%	-1,28%	-0,77%	-11,54%	9,79%
Distribuição de Rendimentos	0,04%	0,69%	0,72%	0,76%	0,80%	0,87%	0,88%	0,89%	1,01%	0,97%
IFIX	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,23%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%

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	Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21
Dividendos (R\$/Cota)	0,04	0,67	0,68	0,68	0,70	0,72	0,72	0,72	0,72	0,76

Gráfico 2: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado¹¹



Fonte: Bloomberg, B3

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

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 **31/12/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 4,09 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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



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 Física

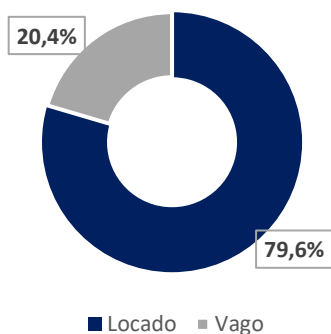


Gráfico 5: Ocupação Física

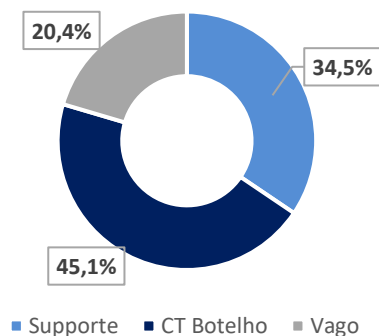


Gráfico 6: Ocupação Financeira

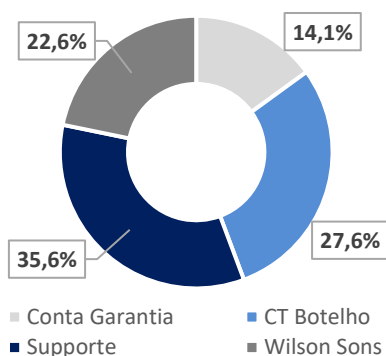


Gráfico 7: Segmento de Atuação

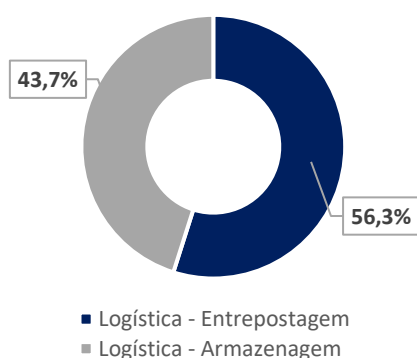


Gráfico 8: Tipicidade dos Contratos

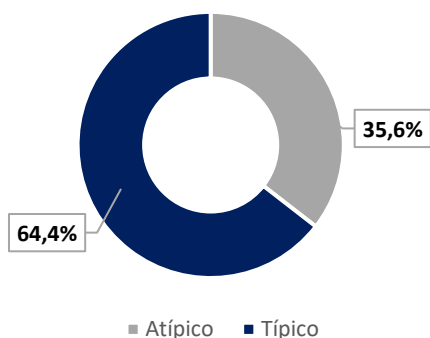
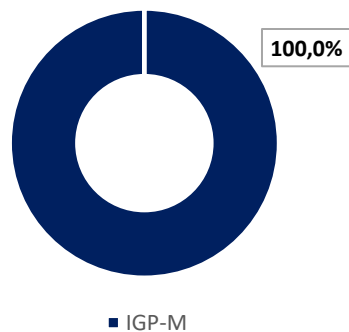
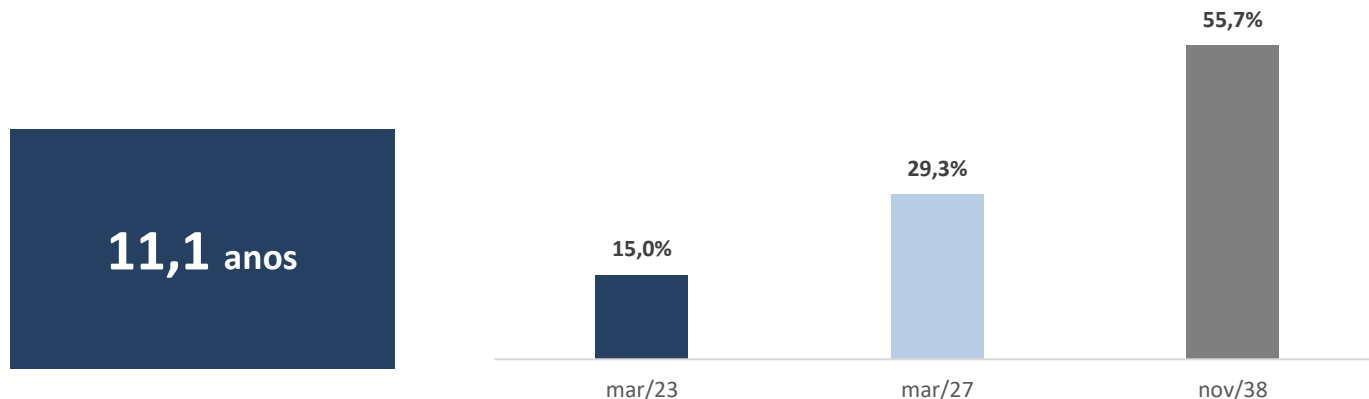


Gráfico 9: Índice de Reajuste



¹⁵ O contrato de locação da Supporte (módulo 1 do Galpão A), herdado da Wilson Sons, tem prazo até novembro/2038, o mesmo é atípico (**com** incidência de multa em caso de rescisão pelo Locatário) até dezembro/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)

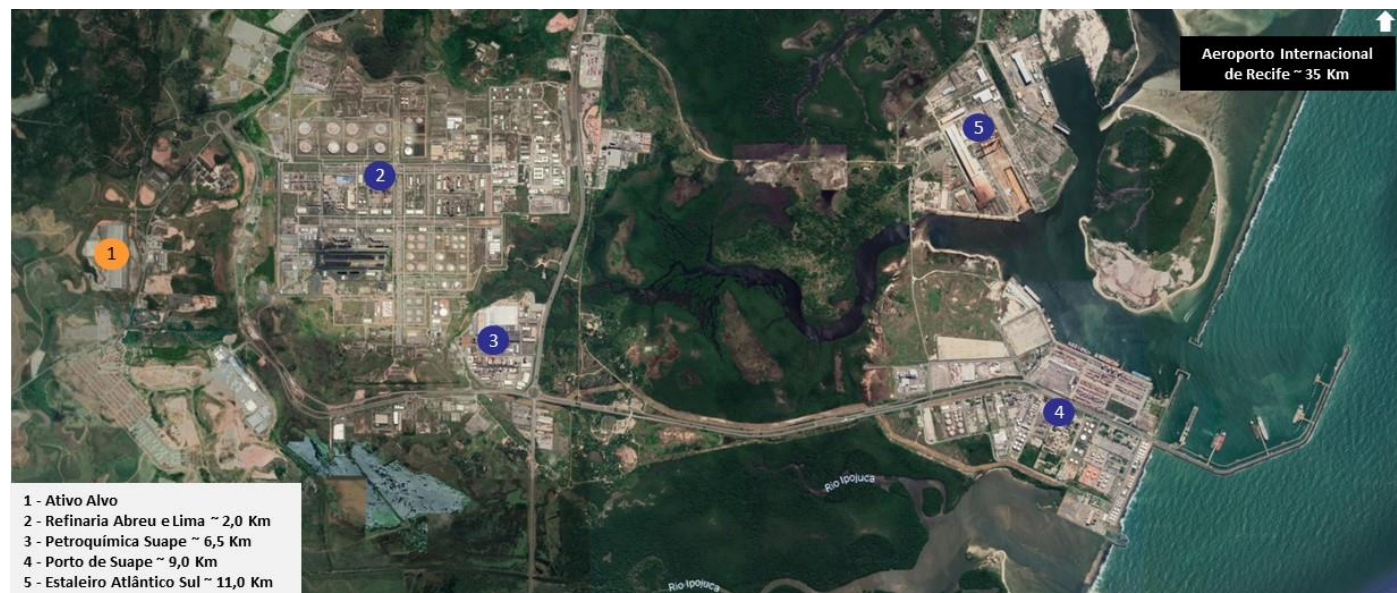
Gráfico 10: WAULT e Vencimento (% Receita Aluguel)¹⁶



9) Resumo dos Ativos

➤ Parque Logístico Pernambuco

Imagem 4: 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/m², 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 m² (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*.

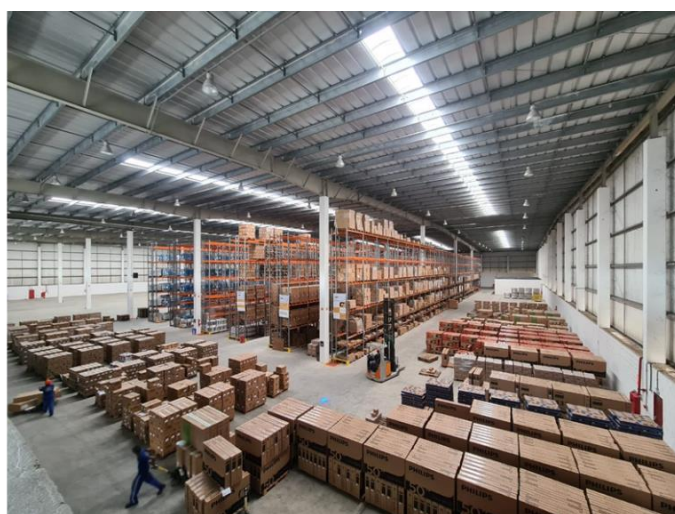
¹⁶ WAULT: *Weithed Average of Unexpired Lease Term* (Média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel). Data-base 30/11/2021

No cálculo do WAULT foi considerado o uso da conta garantia, que cobrirá a vacância do Galpão C, ponderada pela sua vigência

Imagem 5: Foto Aérea dos Galpões



Imagem 6: Foto Interna dos Galpões



➤ Locatários

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

Imagem 7: Galpões e Respectivos Locatários



Tabela 1: Informações Locatários

	Galpão A	Galpão B	Galpão C
Locatário	SUPPORTE www.supportelogistica.com.br/	CTBOTELHO ARMAZENAGEM • DISTRIBUIÇÃO • TRANSPORTE www.ctbotelho.com.br/	VAGO
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	—
ABL	Módulo I: 7.662,85 m² (Atípico) Módulo II: 7.233,41 m² (Típico) Módulo III: 9.300,36 m² (Típico) Total: 24.196,62 m²* *Incluindo área administrativa	31.681,77 m²	14.343,76 m²

Prazo do Contrato	Todos os contratos tinham término previsto para Nov/2038. Entretanto, conforme informado no capítulo 3, agosto/2021 foi o último mês da Wilson Sons no Parque Logístico Pernambuco	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 (31/12/2021) da Conta Garantia é de **R\$ 6.901.322,02**, cabendo ao Fundo metade desse valor.

10) Esforços de Locação

Conforme mencionado na mensagem do gestor, em função da vacância física do galpão C, a equipe de gestão fechou um contrato de exclusividade com a Colliers International Group para assessoria nas locações. Nas últimas semanas apareceram duas empresas interessadas no ativo, uma delas na locação integral do galpão e a outra em uma locação de metade do espaço. As evoluções nas negociações serão atualizadas através dos próximos relatórios gerenciais. Abaixo colocamos o *flyer* que está sendo usado para divulgação do ativo.

Imagem 8: *Flyer de Divulgação do Ativo*

Para acessar o material de divulgação do galpão C no site da Colliers, [clique aqui](#).

11) Reforma dos Taludes

Em função das fortes chuvas que assolaram a região em 2021, foi necessário fazer uma reforma nos taludes para manutenção da estabilidade do empreendimento. As obras estão em curso desde o final de novembro e estão sendo acompanhadas por uma gerenciadora de obras contratada pelo Fundo. A previsão de término é na segunda quinzena de fevereiro/2022. O custo total da obra para os proprietários será de R\$ 615.358,60, cabendo ao Fundo arcar com metade desse valor. Até o momento já foi pago pelo Fundo o valor de R\$ 76.500,00. Abaixo seguem algumas imagens das obras do talude:

Imagem 9: Reparos no Talude



12) Mercado Logístico Pernambuco¹⁷

O estado de Pernambuco possui uma atividade logística pujante, com aproximadamente 32 empreendimentos logísticos em operação, os quais representam uma área bruta locável superior a 1,3 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 4º trimestre de 2021, o preço médio pedido nos galpões no estado de Pernambuco está em R\$ 16,35/m² por mês, enquanto o aluguel por m² no Parque Logístico Pernambuco está em R\$ 17,64. 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 11: Inventário Existente (Milhão de m²) e Taxa de Vacância no Mercado Local

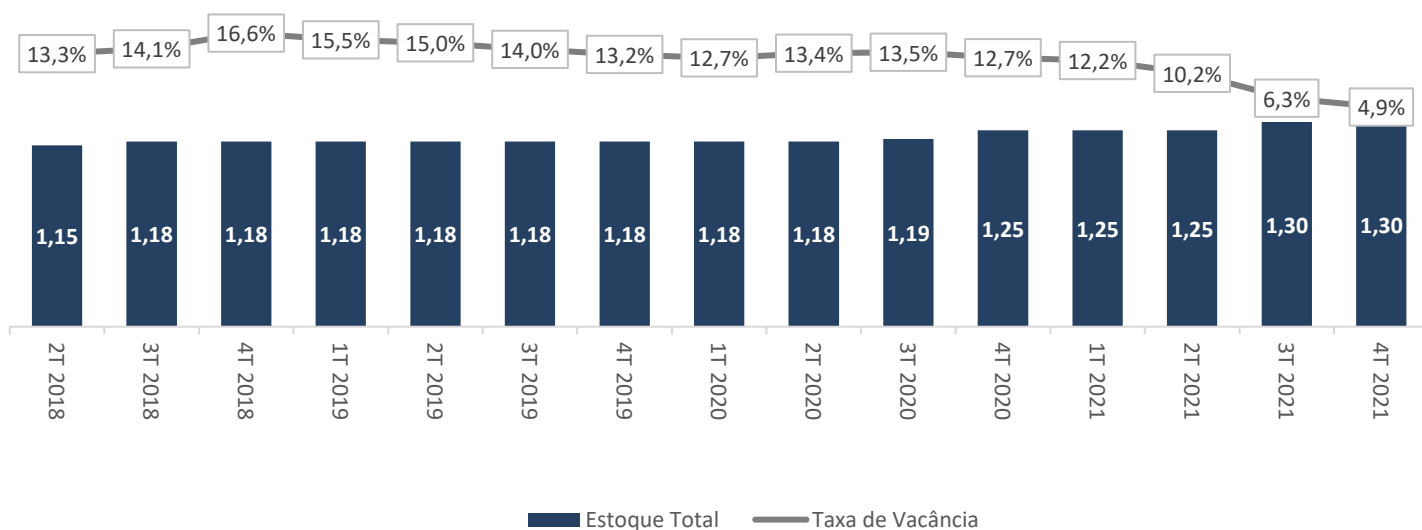


Gráfico 12: Inventário de Condomínios Logísticos por Estado (milhões de m²)

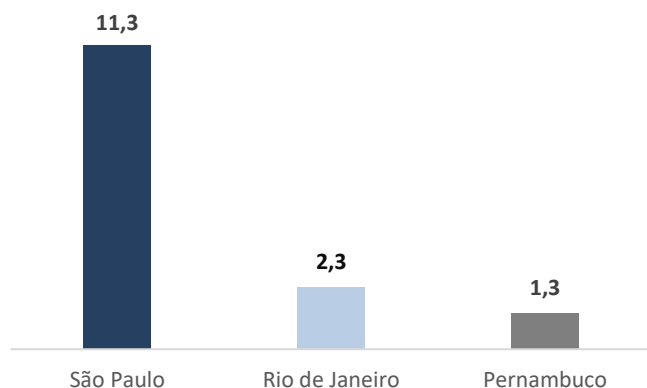


Gráfico 13: Taxa de Vacância por Estado

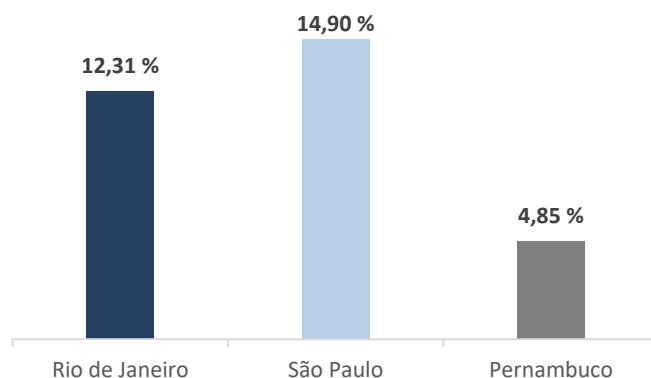


Gráfico 14: Absorção Bruta (m²)¹⁸

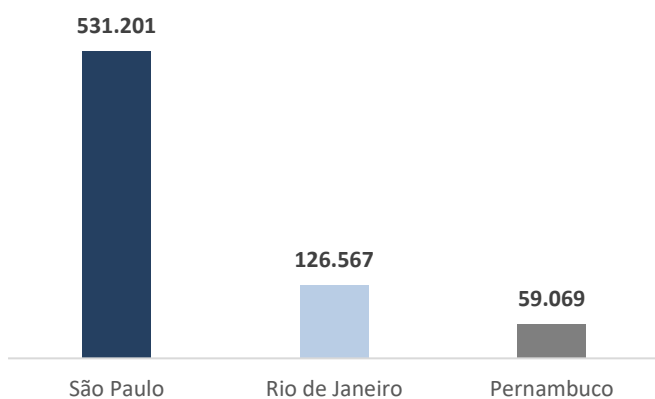


Gráfico 15: Absorção Líquida (m²)¹⁸

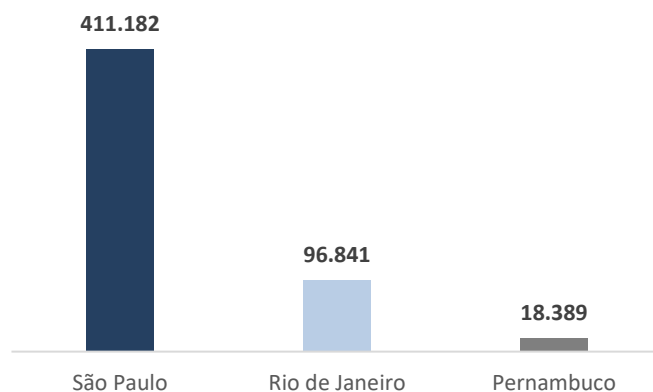


Gráfico 16: Preço Médio Pedido (R\$/m²/mês)¹⁸

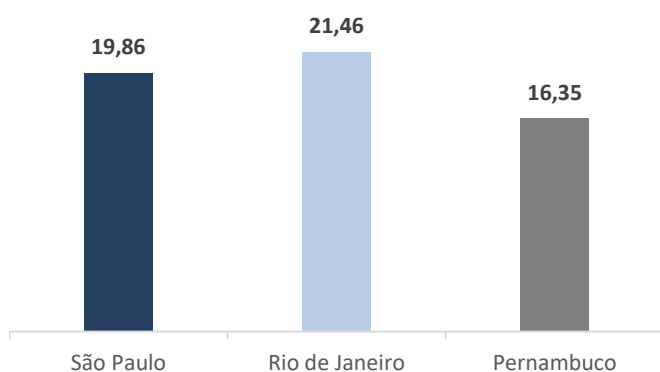
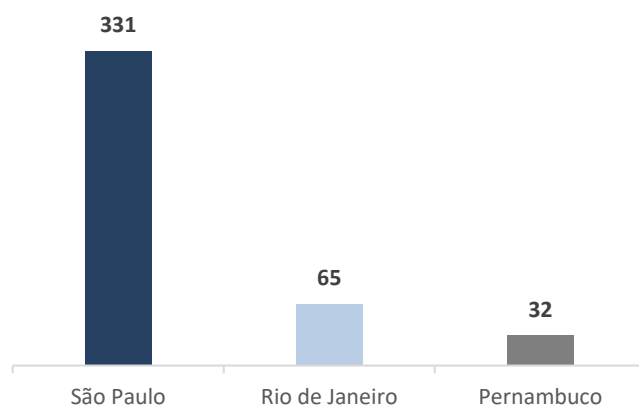


Gráfico 17: Número de Galpões¹⁸



¹⁷ Ipojuca está compreendido na região de Cabo de Santo Agostinho

¹⁸ Todos os dados são referentes ao 3T 2021. Fonte: Siila

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 a Receita Federal, o ano de 2021 movimentou US\$ 8,19 bilhões, valor recorde na história do porto. O valor representou um crescimento de 47% em relação a 2020 e 15% ao registrado em 2019, ano em que a economia ainda não havia sido afetada pela pandemia do novo coronavírus. Adicionalmente, o Complexo Industrial Portuário de Suape abriga hoje mais de 100 empresas instaladas, gerando mais de 23 mil empregos diretos e movimentando mais de R\$ 75 bilhões de investimentos privados.

Imagem 10: 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, macrorregião 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.

13) 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.

14) Lives sobre o Fundo



15/04/2021 - [Professor Baroni - Conheça 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](#)

15) Saiba mais sobre a Genial Gestão¹⁹

Nossos Números



+27,3 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+110 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 6,7 bilhões sob gestão em 19 fundos imobiliários (sendo 4 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 (Novembro/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	23.361
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	17.645
3	BRL DTVM	14.457
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.886
5	CREDIT SUISSE	9.420
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.027
7	PLURAL	6.703
8	VOTORANTIM ASSET	6.474
9	HEDGE INVESTMENTS	6.424
10	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.448
11	VINCI PARTNERS	5.355
12	RBR ASSET MANAGEMENT	4.916



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 R\$ 27,3 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Novembro/2021.

16) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS



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

17) 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 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes à abril
- 06 de maio de 2021 - Fato Relevante sobre Reajuste Anual, Renegociação do Contrato de Locação e Aumento do Escopo da Conta Garantia
- 13 de maio de 2021 – Informe Trimestral
- 13 de maio de 2021 – Informe mensal referente ao mês de abril
- 31 de maio de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a maio
- 15 de junho de 2021 – Informe mensal referente ao mês de maio
- 30 de junho de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a junho
- 13 de julho de 2021 – Informe mensal referente ao mês de maio
- 29 de julho de 2021 – Informe Trimestral
- 29 de julho de 2021 – Fato Relevante sobre Reajusta Anual no Valor de Locação
- 30 de julho de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a julho
- 10 de agosto de 2021 - Fato Relevante sobre Negociação dos Galpões A e C do Parque Logístico Pernambuco
- 13 de agosto de 2021 – Informe mensal referente ao mês de agosto
- 30 de agosto de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a agosto
- 10 de setembro de 2021 – Informe mensal referente ao mês de setembro
- 30 de setembro de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a setembro
- 13 de outubro de 2021 – Informe mensal referente ao mês de outubro
- 29 de outubro de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a outubro
- 01 de novembro de 2021 – Informe Trimestral
- 10 de novembro de 2021 – Informe mensal referente ao mês de novembro
- 30 de novembro de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a novembro
- 02 de dezembro de 2021 - Comunicado ao Mercado
- 10 de dezembro de 2021 – Informe mensal referente ao mês de dezembro
- 30 de dezembro de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a dezembro

18) Contatos

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

19) 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>)
---------------	--

20) 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>