



Plural Logística FII

PLOG11

genial



DEZEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial

Índice

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

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	PLOG11	30/12/2022
CNPJ	36.501.198/0001-34	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	https://www.plog11.com.br/	3.258
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\$ 106,29
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\$ 73,50
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.	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\$ 79.718.648 VALOR DE MERCADO R\$ 55.125.000 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,75/cota Anúncio em 30/12/22 e data de pagamento de proventos em 13/01/23.

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 m ²	3	100%	R\$ 1.481 / m ²	~R\$ 68 mil
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,77 / cota	R\$ 0,37 / cota	-1,72%	12,24% a.a.	8,47% a.a.

 3 galpões logísticos, padrão construtivo A/A+, 100% locados, com aprox. 35% das receitas atuais em contratos atípicos e WAULT de 10,7 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/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

No mês de dezembro, o Plural Logística FII fez um resultado no mês de **R\$ 0,77** por cota, e a sua distribuição foi de **R\$ 0,75²** por cota. Isso representa um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **12,24%** e **8,47%**, respectivamente. Neste segundo semestre, o Fundo distribuiu **98,03%** dos resultados auferidos, o que representa um total de **R\$ 4,50/cota** para seus cotistas no período. Tal distribuição representou um *dividend yield* anual de aproximadamente **12,28%** a.a (considerando a cota de mercado).

Conforme foi divulgado em [Fato Relevante](#), no mês de dezembro foi realizada a reavaliação anual do ativo, que resultou em um incremento do seu valor em 6,2%. A avaliação do Fundo impacta positivamente o valor patrimonial do Fundo em cerca de 6,0%.

➤ Negociação do Contrato de Locação do Galpão A – Término do período atípico (Built To Suit)

A Gestora está em fase avançada de negociação com o locatário que ocupa o Galpão A do empreendimento. Assim que todos os pontos comerciais forem fechados, a Gestora irá divulgar um Fato Relevante abordando o tema com mais detalhes aos seus cotistas e ao mercado em geral.

➤ Cenário Macroeconômico

Ao longo de dezembro, as novidades sobre a nova equipe econômica foram responsáveis por mais uma escalada do risco fiscal observado pelo mercado. Foi aprovada no Congresso a PEC de Transição com algumas mudanças em relação à proposta inicial e em relação ao que foi aprovado no Senado no começo do mês. Na Câmara do Deputados foi mantido o aumento do Teto de Gastos em R\$ 145 bilhões, mas o período de validade desse aumento foi reduzido para um ano. A PEC de Transição aponta para uma expansão fiscal total de cerca de R\$ 204 bilhões em 2023. A redução do prazo do aumento do teto significa que o futuro governo terá de se empenhar nas negociações do novo regime fiscal, que precisa ser aprovado até agosto de 2023, o que deverá dar grande poder de barganha ao Legislativo no primeiro ano do futuro mandato.

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

² A distribuição de R\$ 0,75/cota, abaixo do resultado mensal auferido, contribuiu para um aumento na base acumulada de resultados para R\$ 0,37/cota.

No mercado financeiro, o ano de 2022 ficou marcado como um ano adverso para os investimentos nacionais e internacionais. Os principais índices acionários dos Estados Unidos, Europa e Ásia registraram perdas no acumulado do ano. No Brasil, em dezembro, os mercados de renda variável apresentaram variação negativa. O Ibovespa recuou 2,45% na comparação com novembro. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, se manteve praticamente estável com um recuo de 0,08 pontos no índice, que fechou o ano em 2.867,13. No acumulado do ano os índices de renda fixa se sobressaíram em relação aos mercados de renda variável. O Ibovespa registrou avanço de 4,69%, o IFIX um avanço de 2,22% e a Poupança, para efeito de comparação, teve retorno de 7,90% no ano.

O IPCA-IBGE de dezembro voltou a registrar um avanço de 0,62%. Dessa forma o índice acumulou 5,79% no ano e ultrapassou a meta estabelecida pelo CMN (Conselho Monetário Nacional) de 3,5% com tolerância de 1,5 ponto percentual. Este foi o quarto ano seguido em que o país ficou com a métrica acima da meta previamente estabelecida. Dentre as nove cestas analisadas pelo IBGE que compõem o índice, seis sofreram variações positivas em 2022, com destaque para o grupo de Alimentação e Bebida que avançou 11,64% no ano e representou 2,41 pontos percentuais no indicador. Em contrapartida, o grupo de Transportes, beneficiado pela oneração fiscal imposta no final do governo Bolsonaro, representou o menor impacto na inflação, com uma pressão negativa de 0,28 pontos percentuais.

O Banco Central (BCB) decidiu manter mais uma vez, de forma unânime, a taxa Selic em 13,75% a.a., permanecendo no patamar mais elevado desde dezembro de 2016. Apesar da manutenção, o comunicado enfatiza que seguirá vigilante, avaliando se a estratégia de manutenção da taxa básica de juros por período suficientemente prolongado será capaz de garantir a convergência da inflação no horizonte relevante, que engloba os anos de 2023 e 2024, na mesma magnitude.

No que diz respeito ao mercado de trabalho, o último Caged registrou mais um resultado abaixo das expectativas do mercado, com 135,5 mil postos de trabalho formal. No mesmo mês do ano passado, o saldo foi positivo em 313,8 mil vagas. Vale destacar que a desaceleração pelo terceiro mês consecutivo do saldo líquido de vagas sinaliza a perda de dinâmica da atividade econômica brasileira frente ao ciclo de política monetária restritiva. Houve admissão de 1,75 milhões e demissão de 1,61 milhão de trabalhadores no período.

No cenário internacional, o CPI (Consumer Price Index), a inflação norte americana surpreendeu para baixo em novembro, avançando apenas 0,1% m/m quando as estimativas dos analistas eram de alta 0,3%. A surpresa na mesma direção se repetiu para o núcleo do CPI (que exclui alimentos e energia), que apresentou variação mensal de 0,2% quando era esperado 0,3%. O dólar fechou o mês cotado em R\$ 5,29, representando um avanço de 1,95% contra o fechamento de novembro.

➤ 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 3º trimestre de 2020 e o 3º trimestre de 2022 o mercado teve uma entrega de aproximadamente 4,4 milhões de m² (crescimento de 32% no inventário nacional), enquanto a vacância física reduziu de, aproximadamente, 16,7% para 11,7%³. 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+)⁴

Trimestre	Inventário (milhão de m ²)	Vacância (%)	Preço pedido por m ² (R\$)
1º tri/20	12,83	17,97	19,15
2º tri/20	12,99	18,62	19,04
3º tri/20	13,18	16,76	18,91
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

³ Fonte: SiiLa Brasil

⁴ Fonte: SiiLa Brasil

➤ **Transações em Pernambuco**

1. 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/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.
2. 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 m² 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/m², tal valor é 236% superior à aquisição do Parque Logístico Pernambuco (cumprir observar que parte dos galpões aqui alienados possuem áreas refrigeradas).
3. 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/m², 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 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 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.

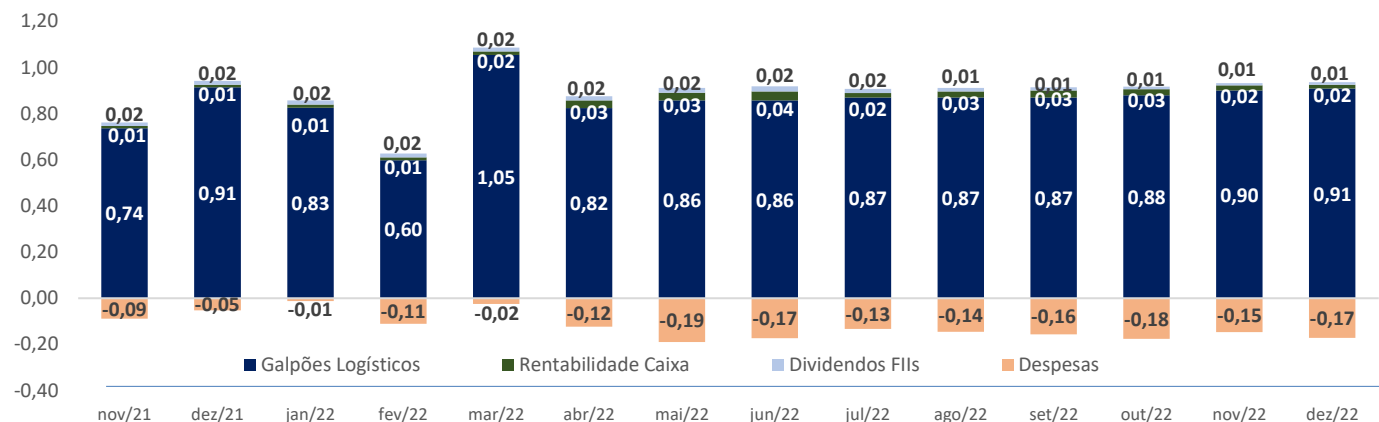
Em 30/12/2022, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de **R\$ 0,75** por cota, cujo pagamento aos cotistas será realizado no dia **13/01/2023**.

Valores em R\$	dez/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	682.035	7.735.090	7.735.090	(a)
Receita Financeira	20.603	359.723	359.723	(b)
Total das Receitas	702.637	8.094.812	8.094.812	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	128.821	1.171.456	1.171.456	(d)
Resultado	573.817	6.923.356	6.923.356	(e) = (c) – (d)
Resultado por Cota - Total	0,77	9,23	9,23	
Rendimento Distribuído	562.500	6.817.500	6.817.500	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,75	0,76	0,76	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	264.323	169.783	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	275.639	275.639	275.639	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,37/cota**.

- **Despesas:** No mês, tivemos cerca de R\$ 25.000 em despesas extraordinárias referente a pagamento de laudos e prestadores de serviços no empreendimento.

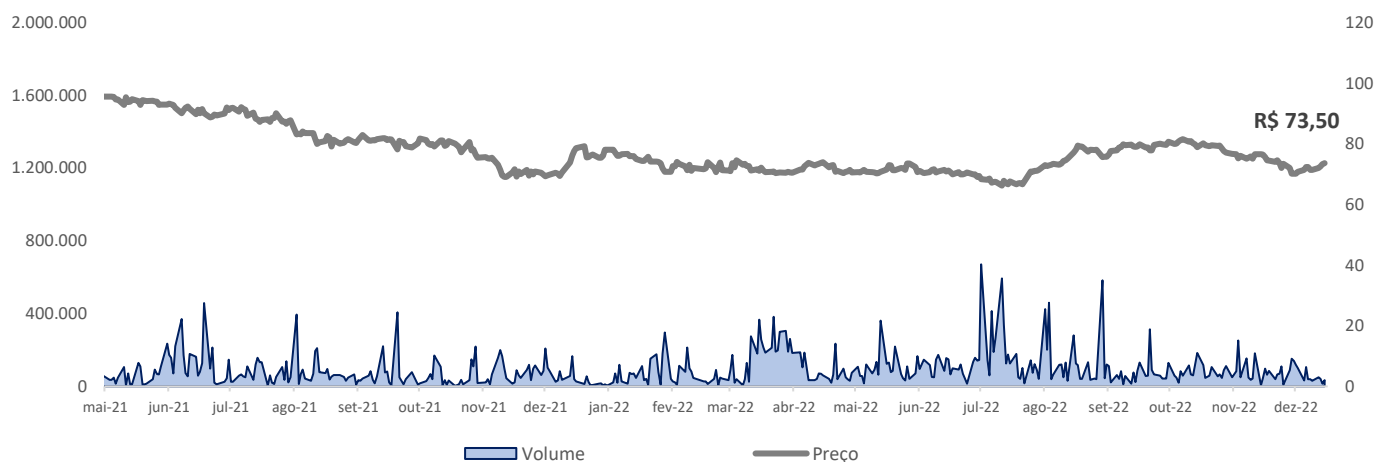
Gráfico 1: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em dezembro, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 68 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/12/2022 foi de **R\$ 73,50**.

Gráfico 2: 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 **-1,72%** 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)⁵.

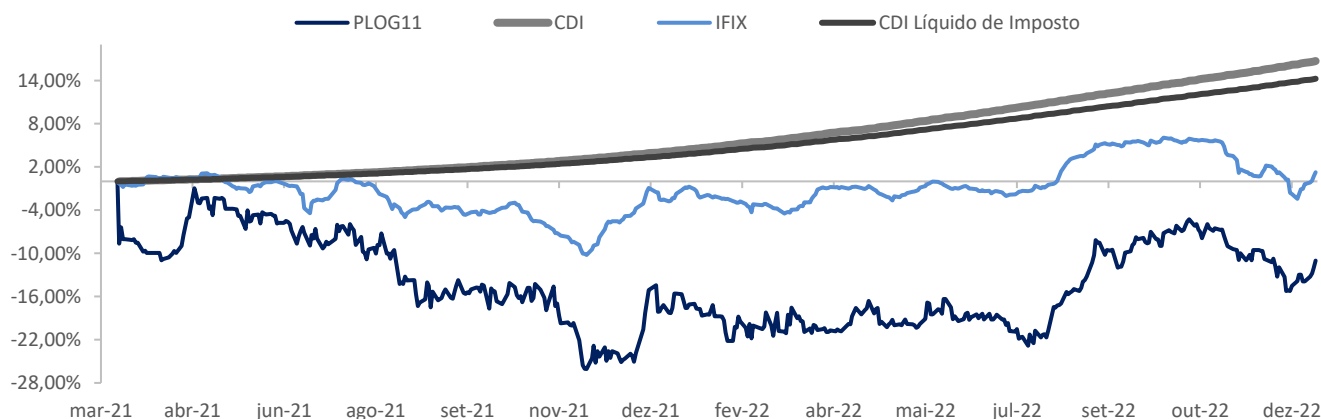
	dez/22 ⁶	Ano 2022 ⁷	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início ⁸
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-1,72%	5,21%	5,21%	-11,00%
Ganho de Capital	-2,74%	-6,37%	-6,37%	-26,50%
Distribuição de Rendimentos	1,02%	11,58%	11,58%	15,50%
IFIX	0,00%	2,22%	2,22%	1,28%

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-4,28%	-2,02%	-0,10%	4,89%	-0,34%	-2,09%	-3,29%	18,52%	1,43%	1,31%	-4,59%	-1,72%
Ganho de Capital	-5,32%	-3,11%	-1,19%	3,88%	-1,37%	-3,16%	-4,41%	17,57%	0,49%	0,38%	5,58%	-2,74%
Distribuição de Rendimentos	1,05%	1,08%	1,10%	1,01%	1,03%	1,06%	1,11%	0,95%	0,94%	0,94%	0,99%	1,02%
IFIX	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%

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

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
Dividendos (R\$/Cota)	0,78	0,78	0,78	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75

Gráfico 3: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado⁹



Fonte: Bloomberg, B3

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

⁶ 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.

⁷ 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.

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). 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).

⁹ CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade

7) Portfólio do Fundo

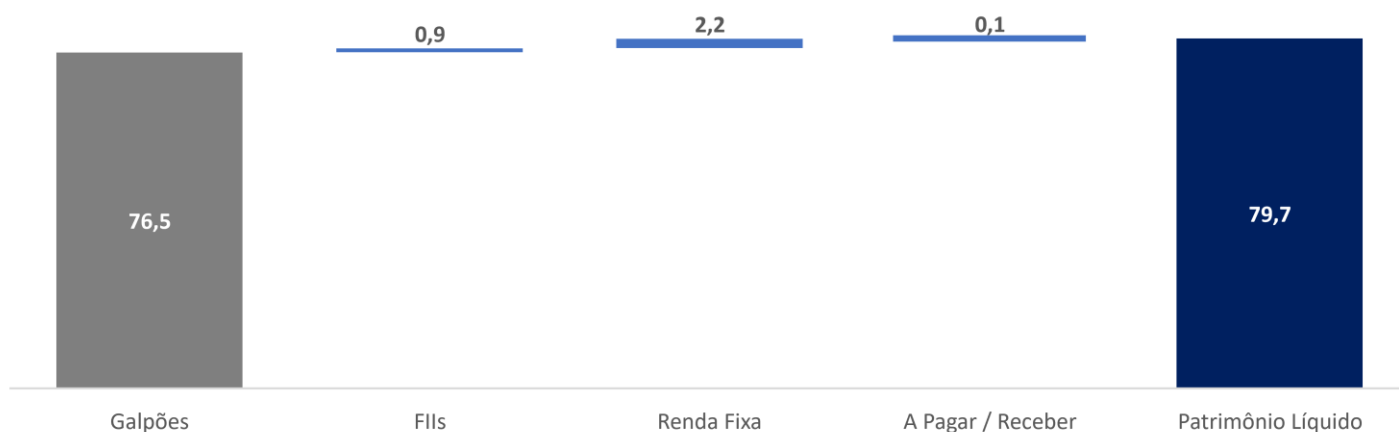
➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ¹⁰	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m²)	
					Total ¹¹	Própria ¹²
Parque Logístico Pernambuco	Ipojuca, Pernambuco	50,00%	R\$ 66.384.775,00	mar/21	70.222,15	35.111,08

➤ Aplicações Financeiras

Em **30/12/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 3,1 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)



¹⁰ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

¹¹ ABL Total = Área Bruta Locável

¹² ABL Própria = 50,00% do Parque Logístico Pernambuco

8) Indicadores Operacionais¹³

Gráfico 5: Ocupação Física

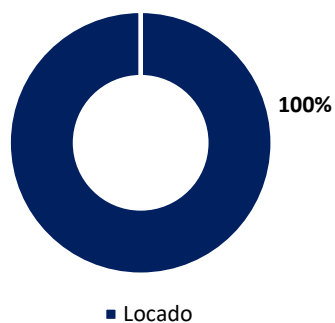


Gráfico 6: Ocupação Física

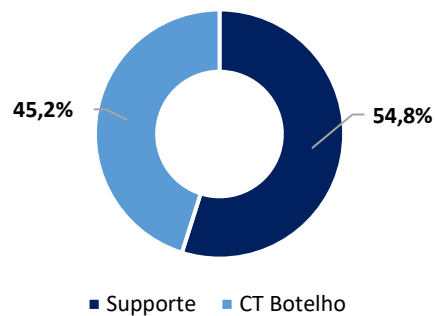


Gráfico 7: Ocupação Financeira

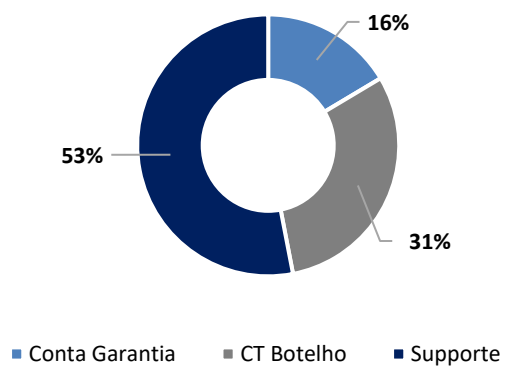


Gráfico 8: Segmento de Atuação

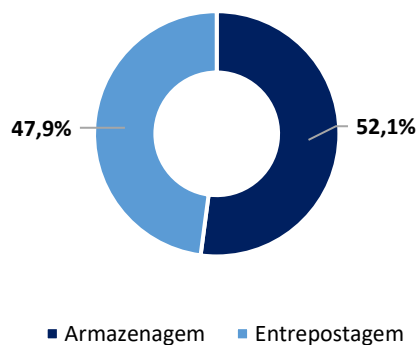


Gráfico 9: Tipicidade dos Contratos

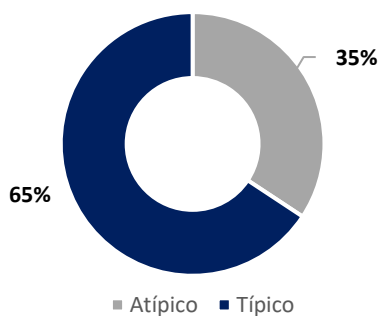


Gráfico 10: Índice de Reajuste

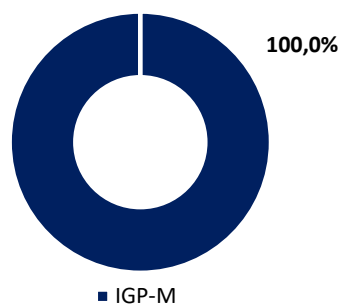
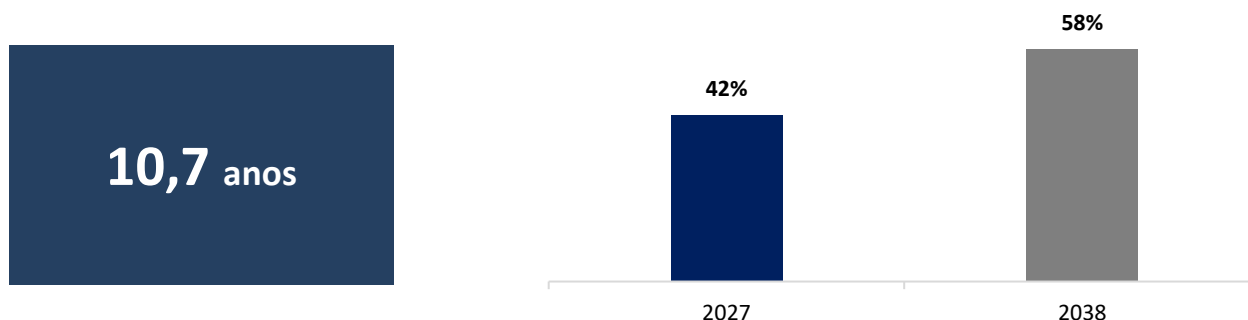


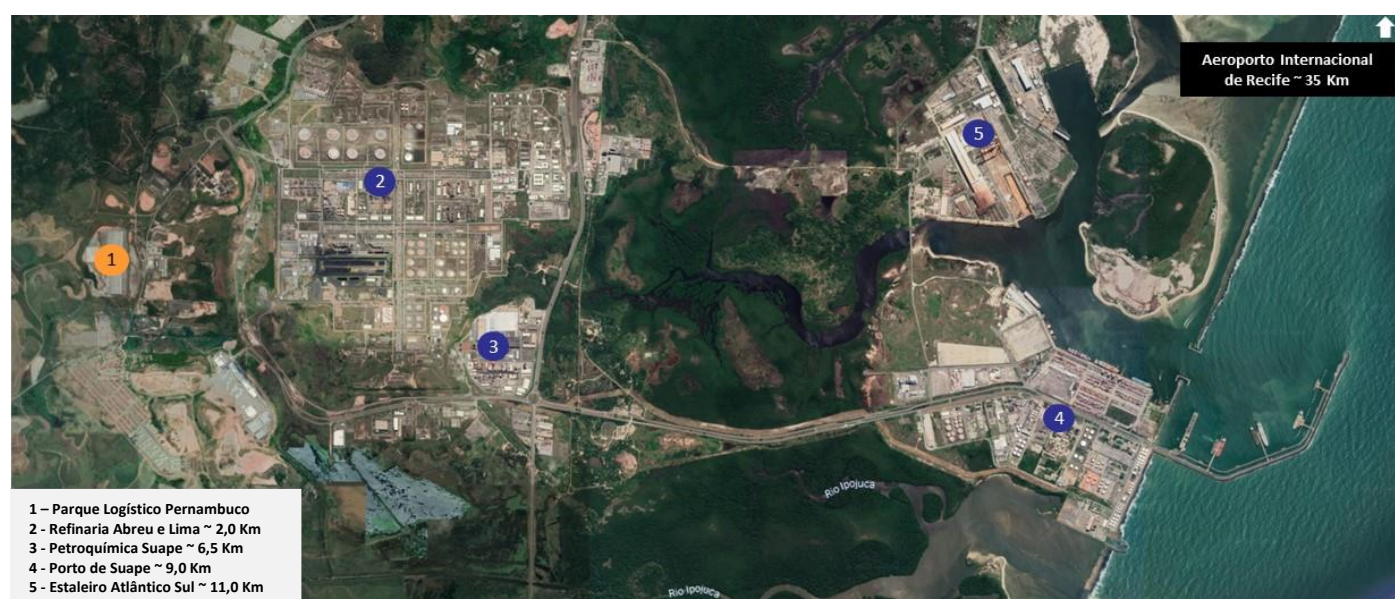
Gráfico 11: WAULT e Vencimento (% Receita Aluguel)¹⁴



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/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 70.222,15 m²), que possui reforço de piso, sendo capaz de suportar 10 ton/m². Adicionalmente, os galpões B e C são *cross docking*.

¹³ O contrato de locação da Supporte (módulo 1 do Galpão A), herdado da Wilson Sons, tem prazo até novembro/2038, ele 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)

¹⁴ **WAULT: Weithed Average of Unexpired Lease Term** (Média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel). Data-base 30/12/2022

No cálculo do **WAULT** foi considerado o uso da conta garantia, que cobrirá a vacância financeira do Galpão C, ponderada pela sua vigência, com término em outubro de 2023.

Para efeito de cálculos de vencimentos, foi considerado o prazo de vigência dos contratos de locação que o Fundo possui.

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 Respectivos Locatários

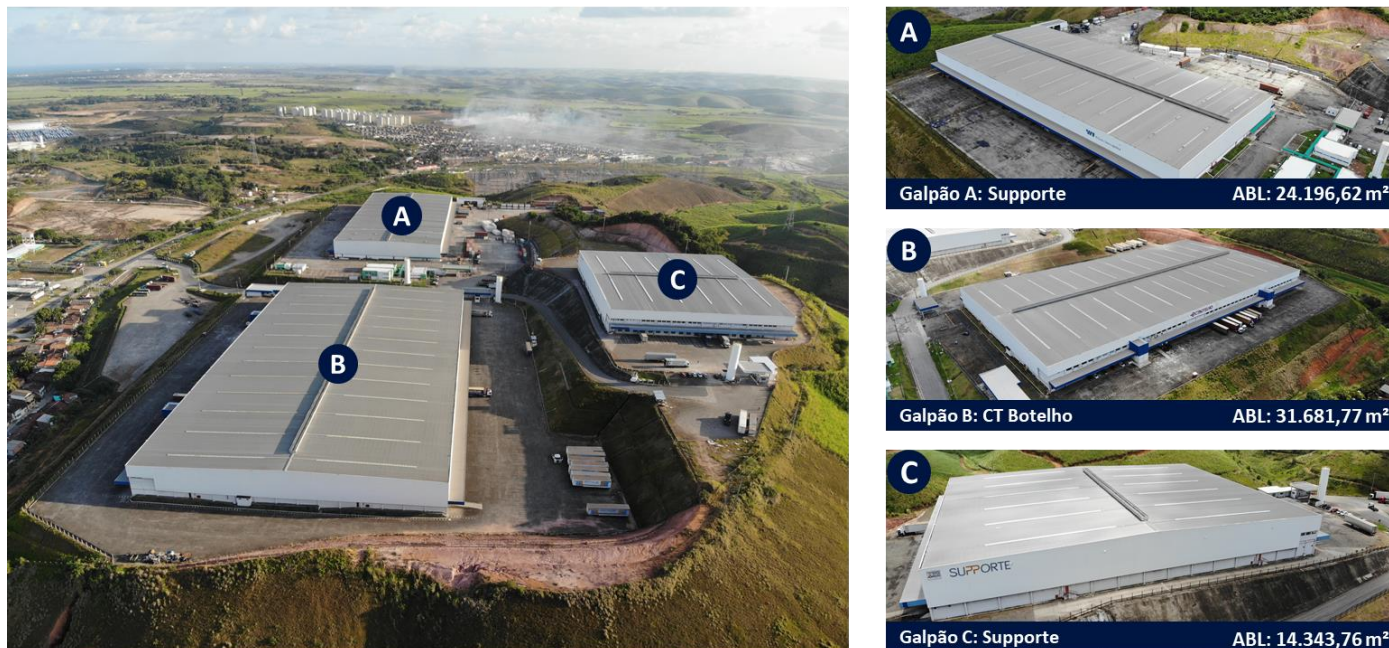


Tabela 1: Informações Locatários

	Galpão A	Galpão B	Galpão C
Locatário	 www.supportelogistica.com.br/	 www.ctbotelho.com.br/	 www.supportelogistica.com.br/
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	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	O Contrato do “Módulo 1” possui vigência até novembro/38, e o contrato dos “Módulos 2 e 3” possuem vigência até 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 (30/12/2022) da Conta Garantia é de R\$ 4.076.903,97, 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). As chuvas, portanto, se tornaram o principal ofensor, impondo diversas limitações ao andamento normal da obra. O período mais intenso de chuvas em geral vai até o mês de julho. Com a melhora das condições climáticas percebida no último mês, a obra está avançando de acordo com o novo cronograma e a previsão de término da obra será em janeiro de 2023. O custo total para os proprietários foi revisado e agora está estimado em R\$ 1.476.142,01*, cabendo ao Fundo arcar com metade desse valor. Até o momento já foi pago pelo Fundo o valor de R\$ 406.232,48¹⁵. Atualmente, o saldo remanescente que o Fundo irá arcar é de R\$ 331.838,53.

Imagem 6: Reparos no Talude



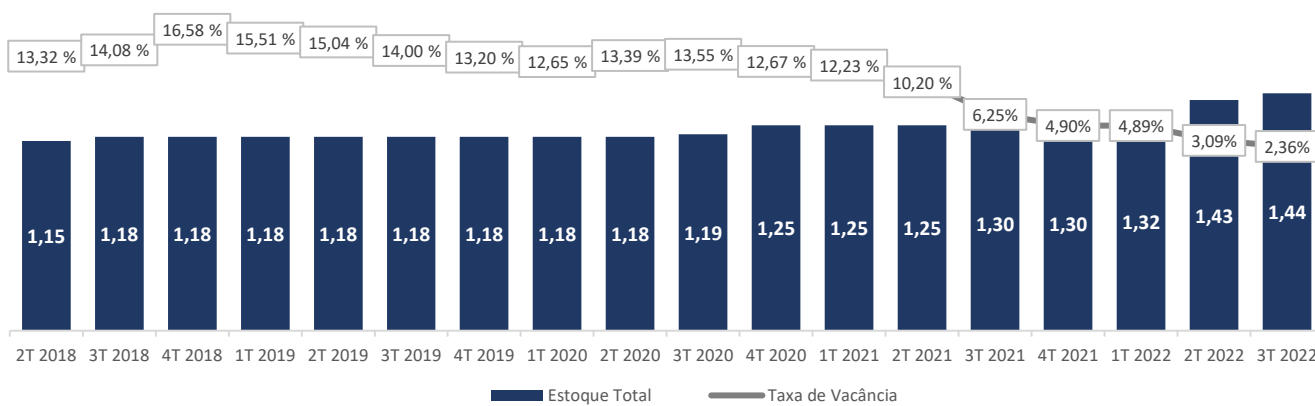
* Vale ressaltar que o custo mencionado acima será dividido entre o Fundo (PLOG11), o vendedor do ativo e o fundo que detém o restante dos 50% do empreendimento.

¹⁵ 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 Pernambuco¹⁶

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 3º trimestre de 2022, o preço médio pedido nos galpões no estado de Pernambuco está em R\$ 18,89/m² por mês, enquanto o aluguel por m² no Parque Logístico Pernambuco está em R\$ 18,78/m². 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 m²) e Taxa de Vacância no Mercado Local¹⁷



¹⁶ 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).

¹⁷ Todos os dados são referentes ao 3T 2022.

Fonte: SiiLa Brasil

Gráfico 13: Inventário de Condomínios Logísticos por Estado (milhões de m²) ¹⁷

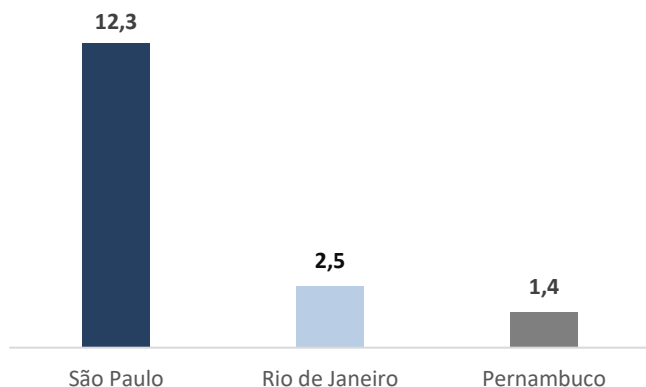


Gráfico 14: Taxa de Vacância por Estado ¹⁷

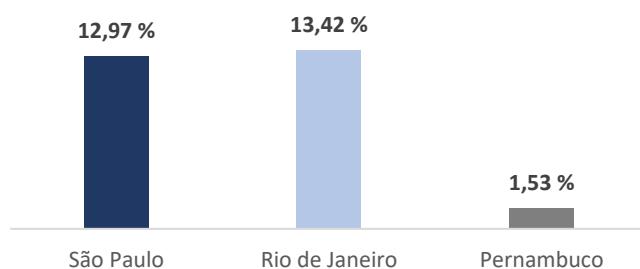


Gráfico 15: Absorção Bruta (m²) ¹⁷

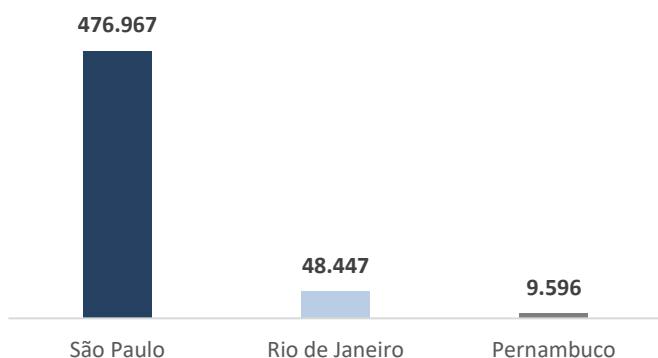


Gráfico 16: Absorção Líquida (m²) ¹⁷

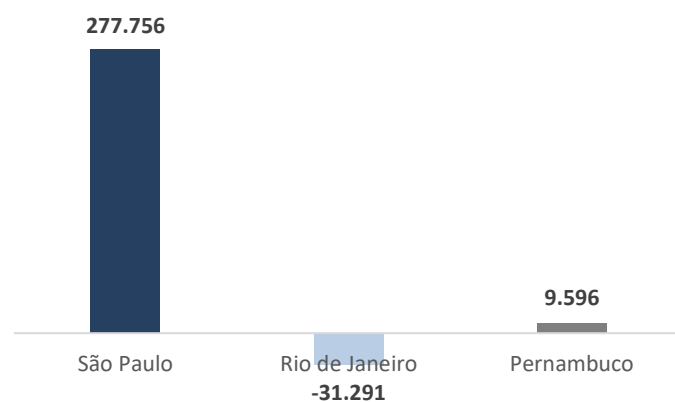


Gráfico 17: Preço Médio Pedido (R\$/m²/mês) ¹⁷

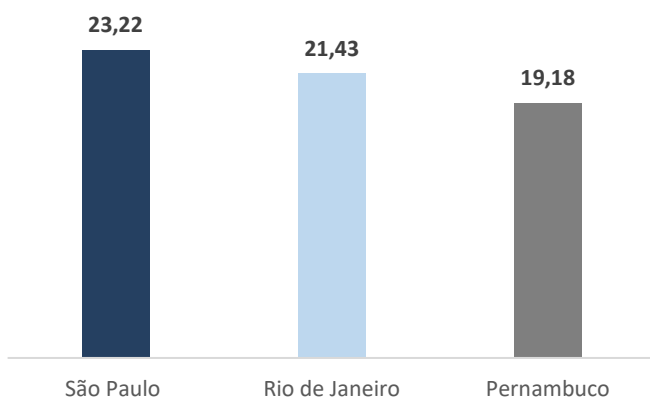
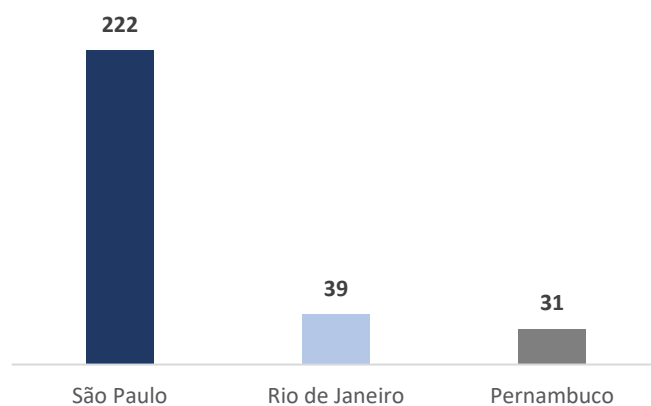


Gráfico 18: Número de Galpões (A/A+ e B) ^{17*}



¹⁷ Todos os dados são referentes ao 3T 2022 (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. 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 200 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



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 modulares.
- **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](#)

14) Saiba mais sobre a Genial Gestão¹⁸

Nossos Números



+R\$ 34,7 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+149 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 9,1 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 (dezembro/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.531
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	22.941
3	BRL DTVM	17.191
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.501
5	CREDIT SUISSE	10.315
6	GENIAL	9.118
7	RIO BRAVO	9.107
8	HEDGE INVESTMENTS	7.096
9	VOTORANTIM ASSET	6.231
10	VINCI PARTNERS	6.161

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11
Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 9 (NE e SE)
- ABL própria: 103 mil m²
- PL: ~R\$ 1,09 bilhão



JFLL11
Residencial

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



GURB11
Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 121 milhões



SPTW11
Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 100 milhões



PLOG11
Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 79 milhões

¹⁸ R\$ 34,7 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Dados referentes a dezembro/2022.

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

- 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 junho
- 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 julho
- 30 de agosto de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a agosto
- 10 de setembro de 2021 – Informe mensal referente ao mês de agosto
- 30 de setembro de 2021 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a setembro
- 13 de outubro de 2021 – Informe mensal referente ao mês de setembro
- 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 outubro
- 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 novembro
- 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
- 12 de agosto de 2022 – Informe mensal referente ao mês de julho
- 15 de setembro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de agosto
- 15 de outubro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de setembro
- 10 de novembro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de outubro
- 13 de dezembro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de novembro

17) Contatos

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

18) 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>)

19) 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>