

Plural Logística FII

PLOG11



Março de 2021

Relatório Gerencial

Dados Gerais

Nome do Fundo	Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	PLOG11	31/03/2021
CNPJ	36.501.198/0001-34	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	https://www.plog11.com.br/	1.511
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\$ 95,28
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\$ 90,01
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\$ 71.456.930
		VALOR DE MERCADO
		R\$ 67.507.500
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS
		R\$ 0,04/cota
		Os rendimentos distribuídos referem-se aos resultados das aplicações financeiras do mês de março. Anúncio em 31/03/21 e data de pagamento de proventos em 16/04/21.

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

Mensagem do Gestor

➤ Introdução

Primeiramente, gostaríamos de agradecer a confiança dos 1.488 cotistas que participaram do IPO do Plural Logística FII. É com grande satisfação que a BRPP Gestão de Produtos Estruturados (Gestora) apresenta a **primeira edição do Relatório Gerencial do Plural Logística FII**, que tem como objetivo prover aos nossos cotistas uma maior transparência e um acompanhamento periódico sobre o desempenho operacional dos ativos investidos, resultado financeiro do Fundo e demais eventos que possam vir a impactar a performance deste veículo.

➤ 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.

Considerando a estimativa dos próximos 12 meses de geração de caixa do Parque Logístico Pernambuco, o Fundo terá rendimento líquido estimado (*dividend yield*) de 8,2% a.a. Cumpre esclarecer que a rentabilidade estimada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas por parte da administradora ou da gestora.

No último dia útil do mês em referência, foi divulgada a primeira distribuição de dividendos no valor de **R\$ 0,04/cota**, referente ao resultado das aplicações financeiras do Fundo. Abaixo segue uma tabela com o uso de recursos da oferta.

Tabela 1: Uso dos Recursos da Oferta

Despesas	Valores (R\$)
(+) Volume de Captação	75.000.000
(-) Custos da Oferta	(3.511.574)
(-) Aquisição do Ativo ²	(67.701.689)
(+) Rentabilidade do Caixa	28.804
Caixa após Aquisição (data-base 17/03/21)	3.815.541

² No valor de Aquisição do Ativo estão incluídas demais despesas de aquisição, como ITBI, cartório etc.

➤ 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 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*.

Imagem 1: Destaques do Fundo



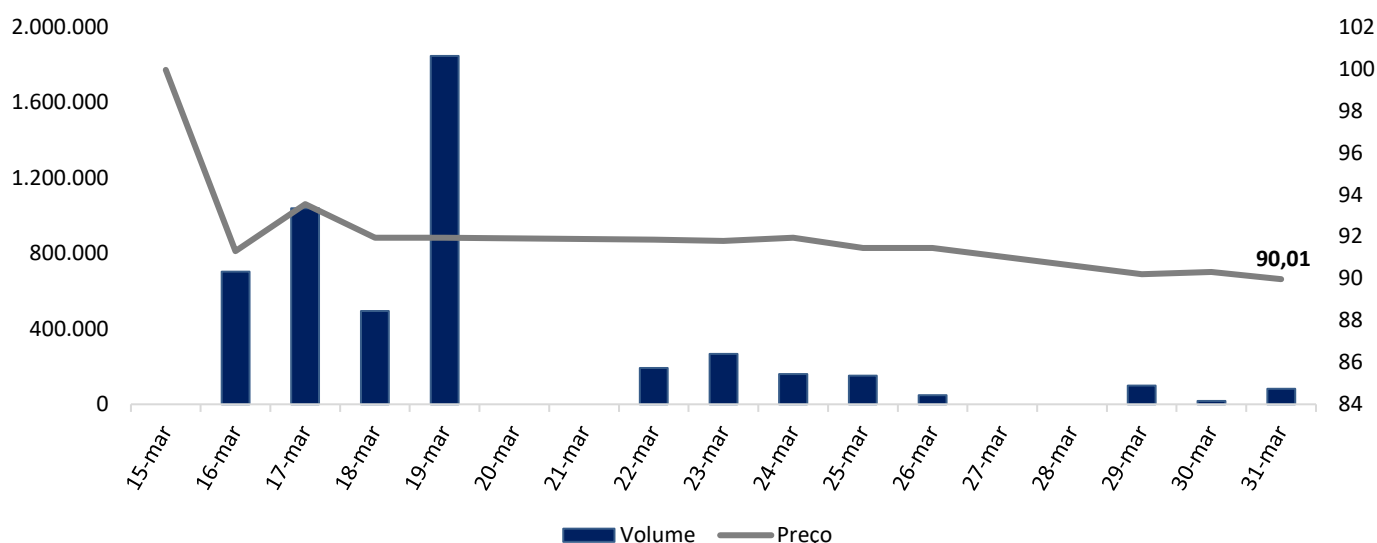
Imagem 2: Foto Aérea do Imóvel



Mercado Secundário

No período de 16/03/2021 a 31/03/2021, o Fundo apresentou negociação diária média de R\$ 425,4 mil. O fechamento da cota de mercado em 26/02/2021 foi de R\$ 90,01.

Gráfico 1: Preço e Volume Negociado em Março/2021 (valores em R\$ mil)



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 31/03/2021, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de R\$ 0,04 por cota, cujo pagamento aos cotistas será realizado no dia **16/04/2021**. Vale ressaltar que os rendimentos auferidos no mês de março são exclusivamente referentes às aplicações financeiras. O Fundo passará a ter receita imobiliária a partir de abril, mês em que receberá o primeiro pagamento de aluguéis.

Portfólio do Fundo

➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ¹	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m²)	
					Total ²	Própria ³
Parque Logístico Pernambuco	Ipojuca, Pernambuco	50,00%	R\$ 66.384.775,00	mar/21	70.222,15	35.111,08

¹ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

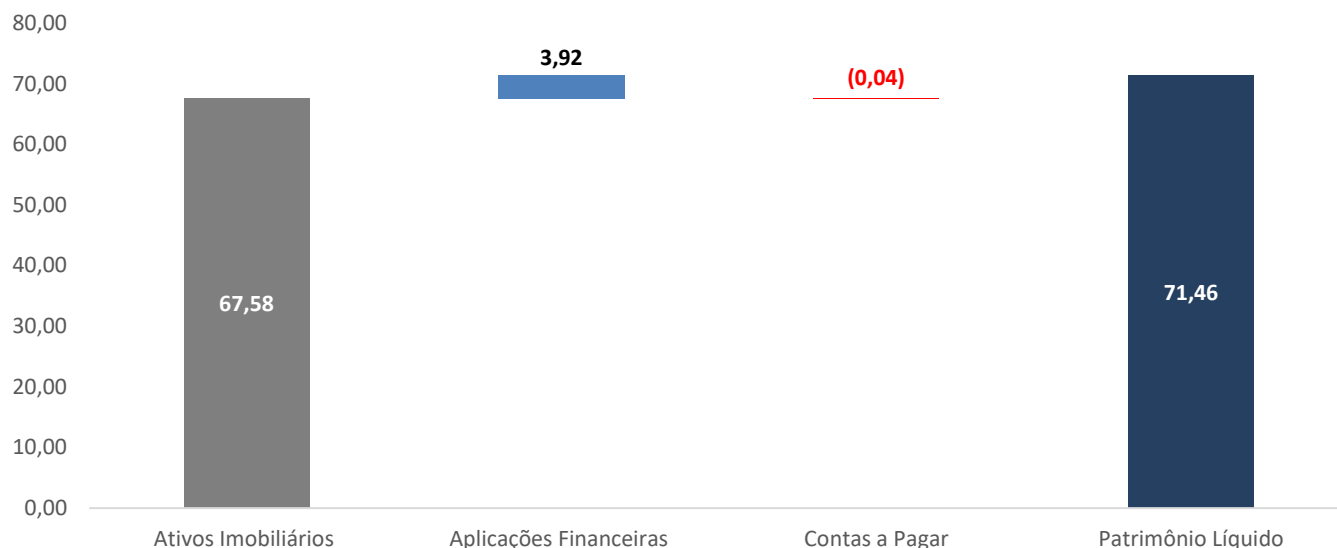
² ABL Total = Área Bruta Locável

³ ABL Própria = 50,00% do Parque Logístico Pernambuco

➤ Aplicações Financeiras

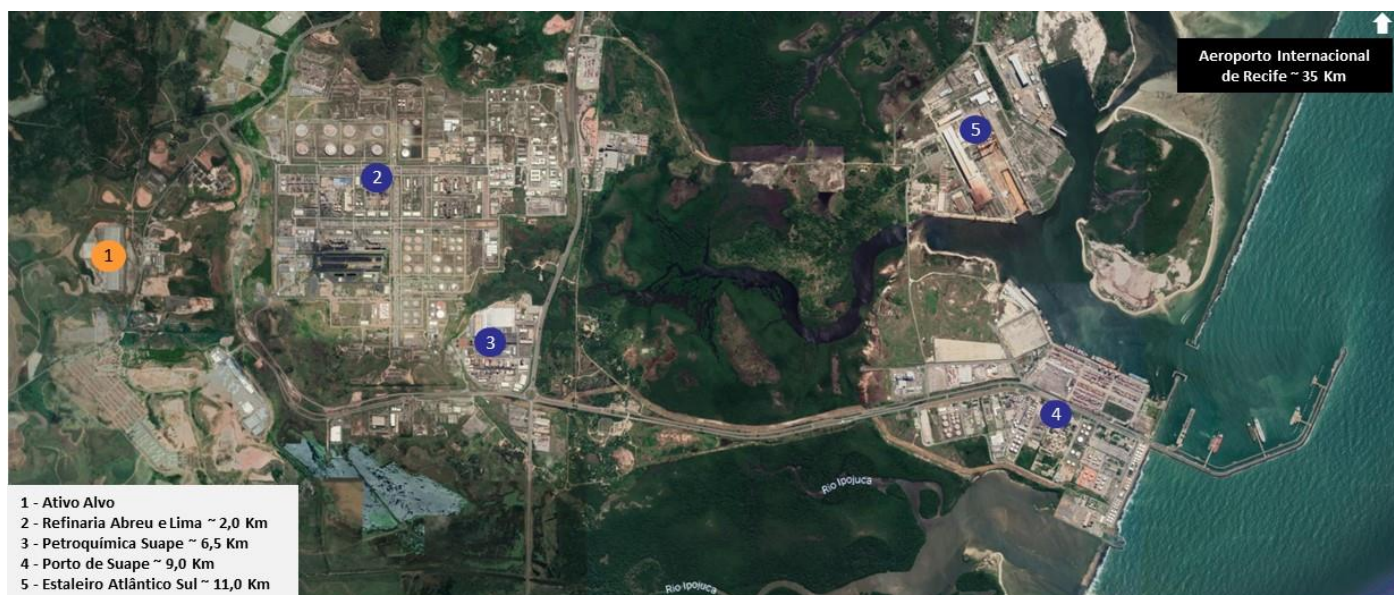
Em **31/03/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 3,92 milhões** e estavam 100% alocadas em aplicações de liquidez diária.

Gráfico 2: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)



Parque Logístico Pernambuco

Imagem 2: Mapa da Região

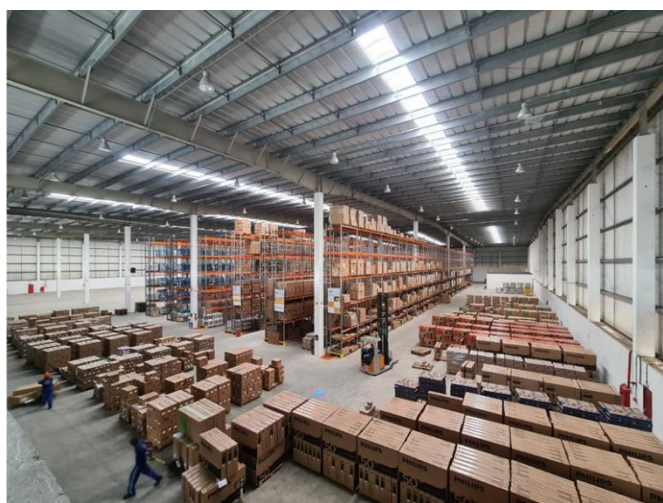


O Ativo está inserido numa localização estratégica, a **9 km do Porto de Suape** e a **35 km do Aeroporto Internacional de Recife**, sendo um dos principais ativos da região. O Porto de Suape é o principal porto público da região Nordeste, sendo uma das principais portas de entrada e saída de mercadorias 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 reforço de piso, sendo capaz de suportar 10 ton/m². Adicionalmente, os galpões B e C são *cross docking*.

Imagem 3: Foto Aérea dos Galpões



Imagem 4: Foto Interna dos Galpões



Gráficos Operacionais

Gráfico 3: Ocupação

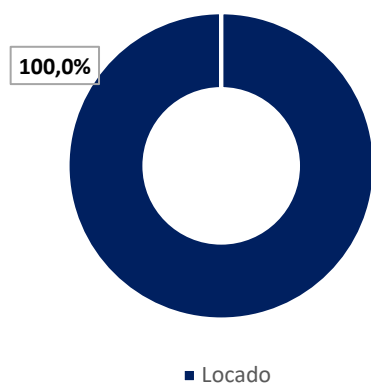


Gráfico 4: Ocupação Física

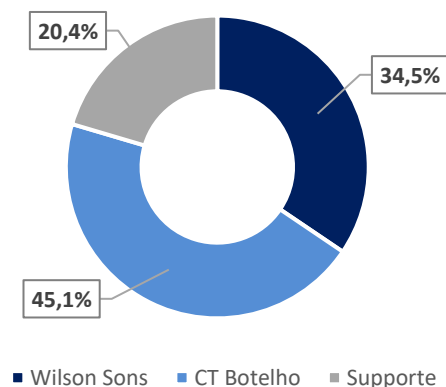


Gráfico 5: Ocupação Financeira

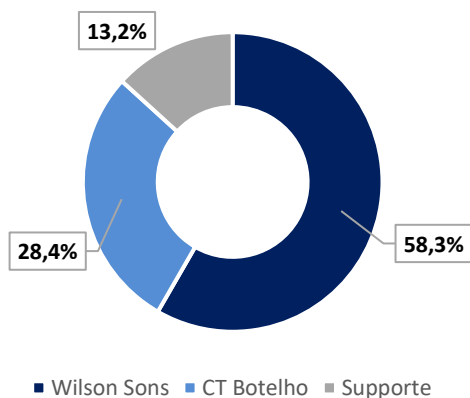


Gráfico 6: Segmento de Atuação

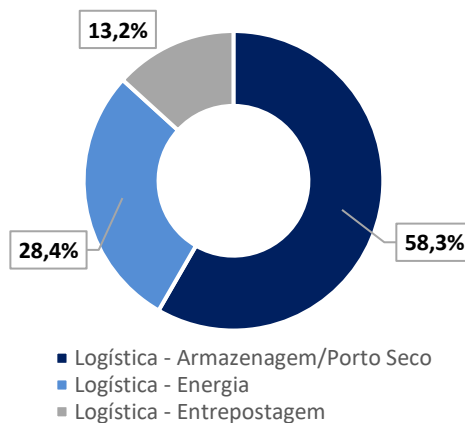


Gráfico 7: Tipicidade dos Contratos¹

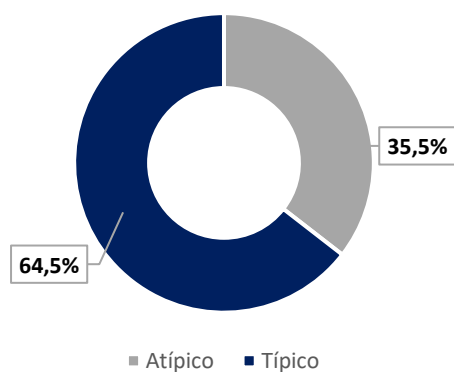
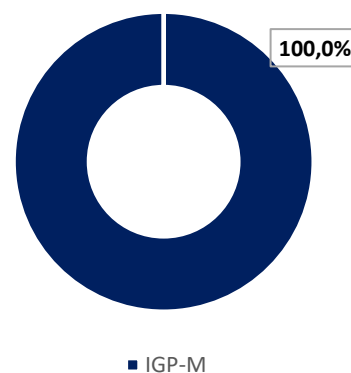
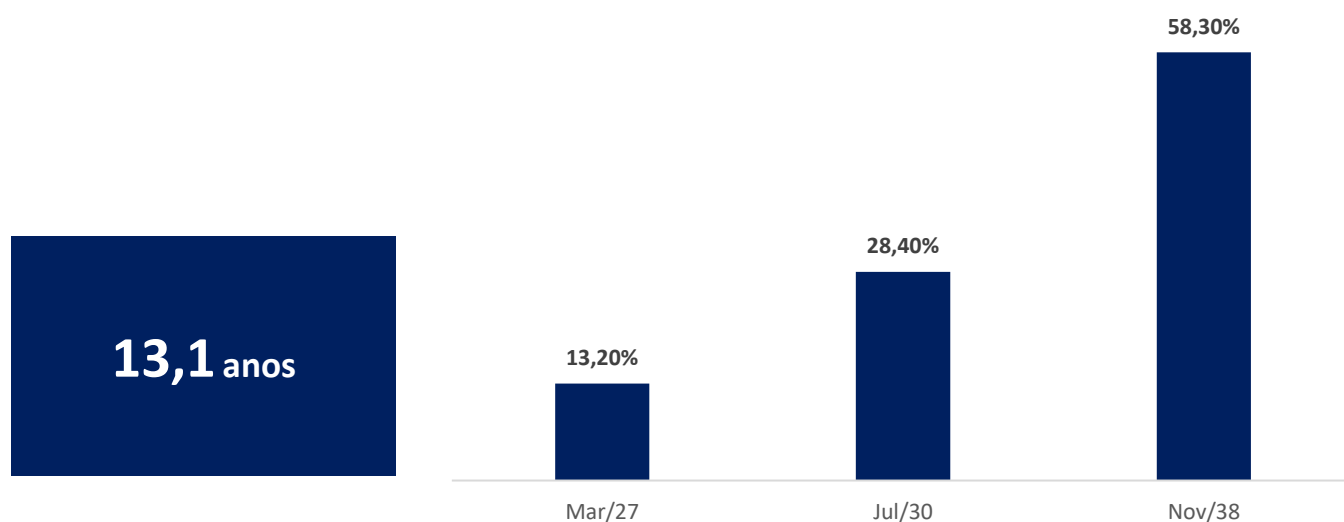


Gráfico 8: Índice de Reajuste



¹ 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 9: WAULT¹ e Vencimento (% Receita Aluguel)



¹ WAULT: Weithed Average of Unexpired Lease Term (Média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel).
Data-base 31/03/2021

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 2: 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	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

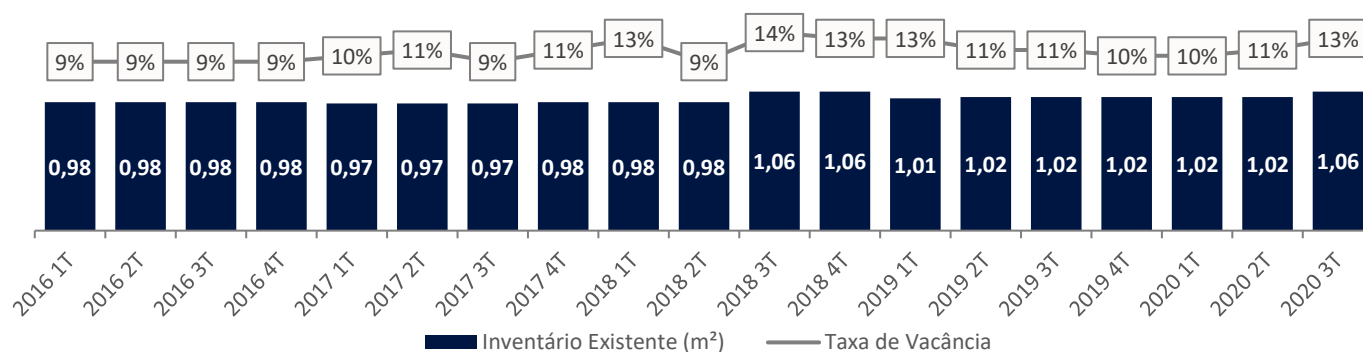
Renda Garantida

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.

Mercado Logístico Pernambuco

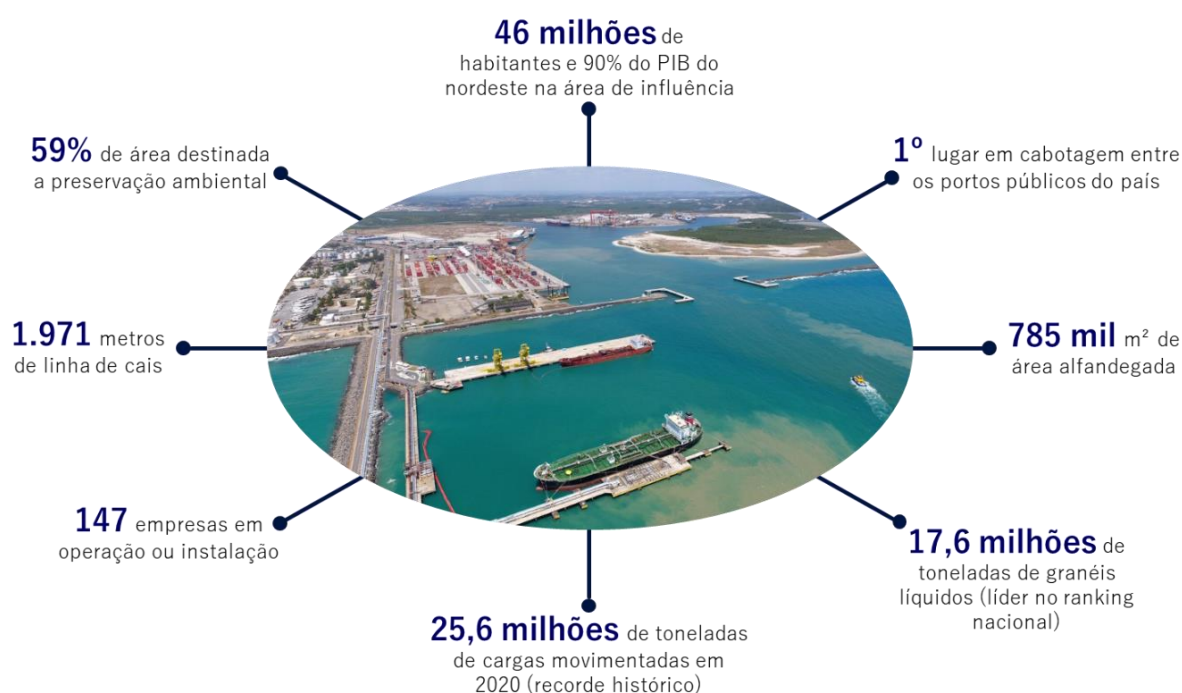
O estado de Pernambuco possui uma atividade logística pujante, com 38 empreendimentos logísticos em operação, os quais representam uma área bruta locável superior a um milhão de metros quadrados. **É o principal mercado da região Nordeste e o terceiro do Brasil.** O volume de movimentações registrado 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.

Gráfico 10: Inventário Existente (Milhão de m²) e Taxa de Vacância no Mercado Local



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



A cidade de Ipojuca fica na macrorregião de Cabo de Santo Agostinho, a qual apresenta taxa de vacância ainda mais reduzida, quando comparada à taxa de vacância do estado de Pernambuco.

Gráfico 11: Preço Médio Pedido Galpões Classe A+ (R\$/m²/mês)¹

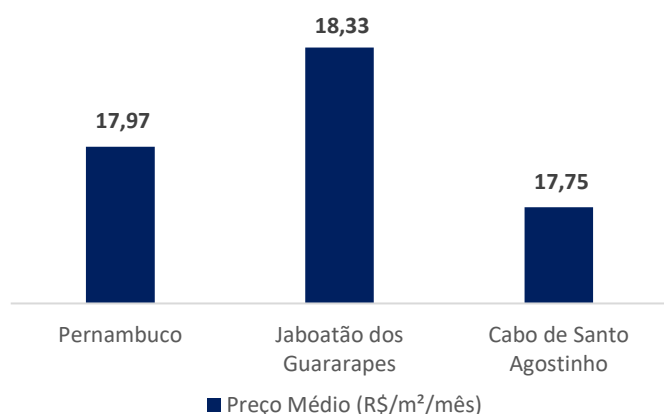
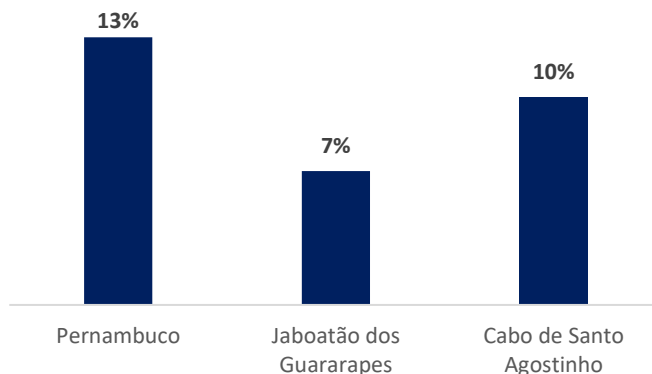


Gráfico 12: Taxa de Vacância (Regiões de Pernambuco)¹



Fonte: CBRE e Colliers

¹ Dados referentes ao 3T 2020

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 13: Inventário de Condomínios Logísticos (milhões de m²)¹

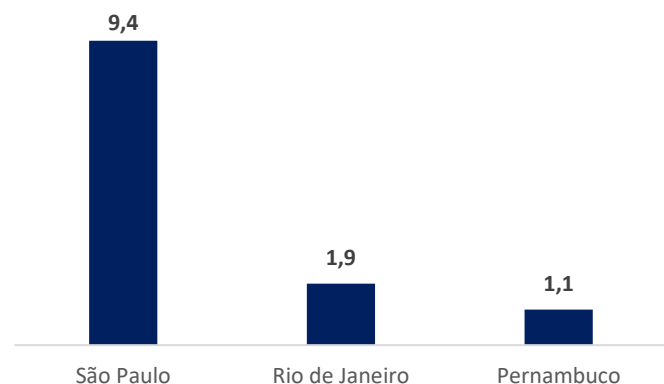
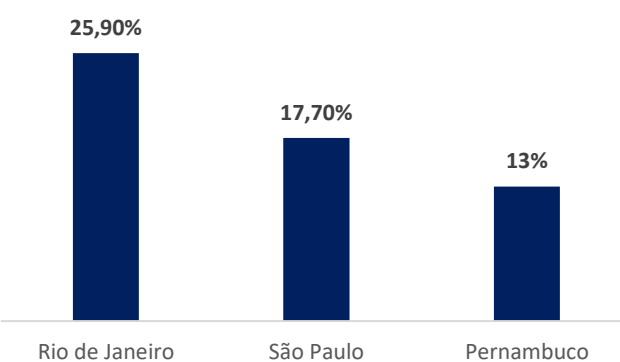


Gráfico 14: Taxa de Vacância (Por Estado)¹



Fonte: CBRE e Colliers

¹ Dados referentes ao 3T 2020

➤ 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.

Eventos

- 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

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>