



Genial Logística FII

GLOG11

genial



NOVEMBRO DE 2025

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	6
5) Liquidez	7
6) Rentabilidade	7
7) Portfólio do Fundo	8
8) Indicadores Operacionais	10
9) Resumo dos Ativos	11
10) Demanda Judicial com Antiga locatária (CT Distribuição e Logística)	13
11) Mercado Logístico Pernambuco	14
12) Tese de Investimentos	17
13) Lives sobre o Fundo	18
14) Saiba mais sobre a Genial Gestão	19
15) Saiba mais sobre o grupo Genial	20
16) Comunicados e Fatos Relevantes	21
17) Contatos	22
18) Glossário	22
19) Notas	23
20) Supervisão e Fiscalização	23

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	GLOG11	28/11/2025
CNPJ	36.501.198/0001-34	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	https://www.geniallogistica.com.br/	1.743
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\$ 108,58
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\$ 65,42
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\$ 81.434.842 VALOR DE MERCADO R\$ 49.065.000 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,41/cota Anúncio em 28/11/25 e data de pagamento de proventos em 12/12/25.

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 ²	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
35.111 m ²	3	79,6%	R\$ 1.348/ m ²	~R\$ 154 mil
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,34 / cota	R\$ 0,56 / cota	-4,62%	7,52% a.a.	4,53% a.a.

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Em novembro de 2025, ao observar o cenário nacional, foi possível identificar a ancoragem da inflação projetada para o ano em um patamar inferior ao teto da meta. O IPCA do mês de outubro foi de 0,09%, apresentando uma redução de 0,39 ponto percentual (p.p.) em relação à taxa de 0,48% registrada em setembro. Dessa forma, o IPCA acumula alta de 3,73% no ano.

O controle inflacionário tem se mostrado uma prioridade diante das políticas monetárias adotadas pelo Banco Central. Essa estratégia pode ser percebida não apenas pela ancoragem da inflação, que representa o resultado, mas também pela manutenção da taxa de juros em patamar ainda elevado. A Selic, mantida em 15% a.a., mesmo com a projeção da inflação dentro do intervalo da meta, demonstra um Banco Central ainda conservador e preocupado com a estabilidade econômica do país, em um momento em que o cenário fiscal permanece desafiador.

Olhando para a economia norte-americana, em novembro, foi possível observar um cenário misto, com crescimento no terceiro trimestre, mas também dados que capturam efeitos de choques e incertezas. O Produto Interno Bruto dos Estados Unidos avançou 4,3% no terceiro trimestre (taxa anualizada), acima das expectativas e sustentado pelo forte consumo e exportações, indicando resiliência da atividade econômica. Entretanto, a produção industrial permaneceu praticamente estagnada em novembro, e o índice de confiança do consumidor caiu, refletindo cautela diante de pressões como inflação elevada e impacto de tarifas comerciais e do longo *shutdown* federal.

Os dados divulgados em novembro informam que o saldo das operações de crédito em outubro registrou alta de 10,2% a/a, ficando estável em relação à leitura do mês imediatamente anterior, de modo que, o volume de crédito do Sistema Financeiro Nacional (SFN) avançou para R\$ 6,91 tri (ante R\$ 6,85 tri). Esse resultado é derivado da expansão de 11,3% a/a da carteira de pessoas físicas e de 8,4% a/a no saldo das pessoas jurídicas. Em relação às modalidades de crédito, houve alta de 8,8% a/a na carteira de crédito livre e de 12,2% a/a na carteira de crédito direcionado, com a primeira acelerando em relação à alta de 8,6% a/a, enquanto a segunda desacelerou dos 12,5% a/a registrados em setembro.

Em setembro, o volume de vendas do varejo recuou 0,3% m/m, resultado inferior tanto ao consenso de mercado (0,3% m/m, Broadcast+) quanto à nossa projeção, que apontava alta de 0,6% m/m. O desempenho reverteu o leve avanço de 0,1% m/m observado em agosto — mês que havia interrompido uma sequência de quatro quedas consecutivas — e reforça a avaliação de que a política monetária contracionista continua exercendo pressão sobre o setor. Ainda assim, destacamos que a média móvel trimestral permanece próxima da estabilidade desde maio, sugerindo que o processo de arrefecimento ocorre de maneira gradual, refletindo o descompasso entre uma taxa de juros significativamente restritiva e uma política fiscal expansionista. Na comparação interanual, as vendas cresceram 0,8% a/a, resultado bem abaixo do consenso de mercado (2,0% a/a, Broadcast+) e da nossa estimativa (2,5% a/a).

² Valor de mercado do Fundo, subtraído do caixa disponível, dividido pela ABL própria.

➤ **Resultados do mês**

No mês de novembro de 2025, o Genial Logística FII fez um resultado no mês de **R\$ 0,34** por cota, e a sua distribuição foi de **R\$ 0,41³** por cota. Isso representa um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **7,52%** e **4,53%**, respectivamente. O resultado de novembro foi impactado pela vacância 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 Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário, tendo captado o volume de R\$ 75.000.000,00. Conforme mencionado em [Fato Relevante](#) divulgado no dia 12/03/2021, o Fundo adquiriu, 50% da fração ideal do imóvel Parque Logístico Pernambuco, empreendimento imobiliário logístico localizado na cidade de Ipojuca, Estado de Pernambuco, na Rodovia PE-060, com 70.222,15 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



³ A distribuição de R\$ 0,41/cota consumiu a base acumulada de resultados.

4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

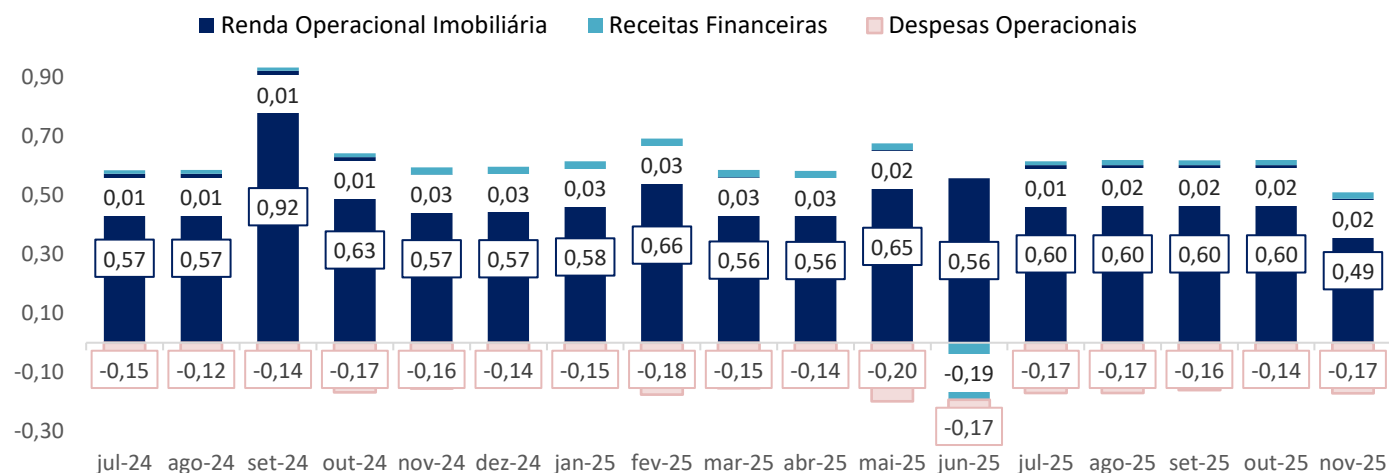
A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores: (i) aluguéis dos empreendimentos imobiliários, ou seja, geração de caixa dos ativos; (ii) rentabilidade das aplicações financeiras; e (iii) resultados acumulados não distribuídos.

Em 28/11/2025, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de **R\$ 0,41** por cota, cujo pagamento aos cotistas será realizado no dia **12/12/2025**.

Valores em R\$	nov/25	2025	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	366.187	4.851.690	5.278.614	(a)
Receita Financeira	16.302	21.309	41.670	(b)
Total Receitas	382.490	4.872.999	5.320.283	(c) = (a) + (b)
Total Despesas	128.704	1.346.029	1.453.226	(d)
Resultado	253.786	3.526.971	3.867.058	(e) = (c) - (d)
Resultado por Cota - Total	0,34	4,70	5,16	
Rendimento Distribuído	307.500	3.382.500	3.757.500	(f)
Rendimento Distribuído por Cota	0,41	4,51	5,01	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,41	0,41	0,42	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	476.141	277.957	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	422.427	422.427	-	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,56/cota**.

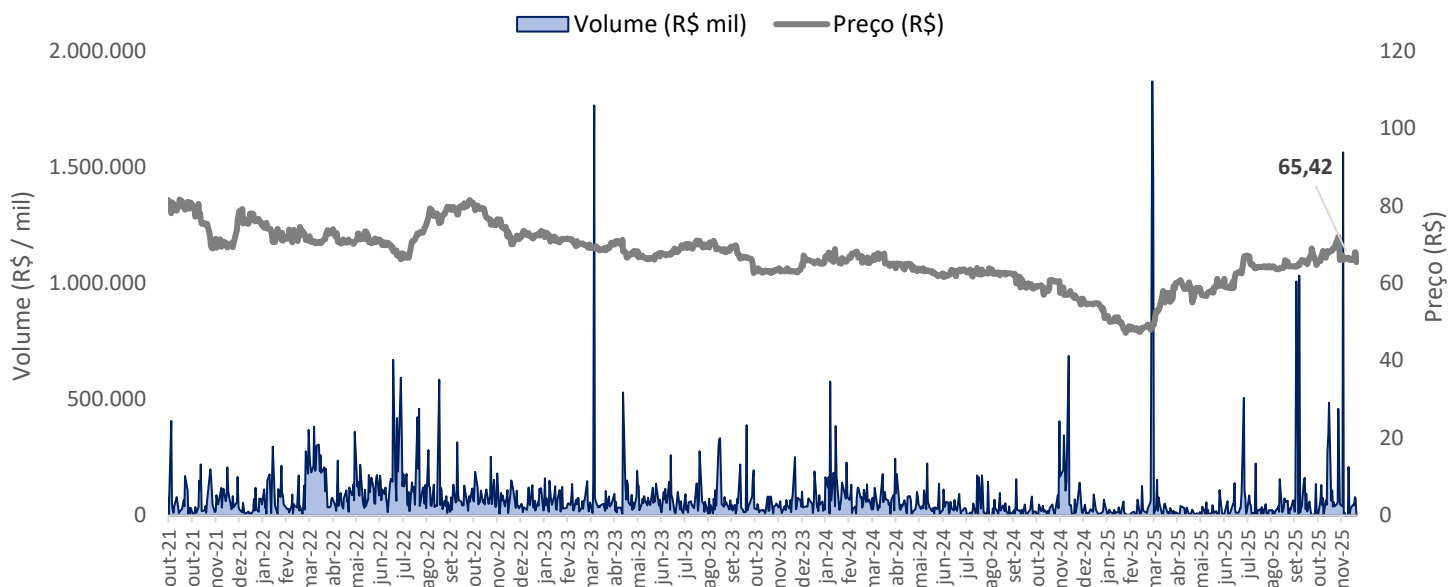
Gráfico 1: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em outubro, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 154 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 28/11/2025 foi de **R\$ 65,42**.

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



6) Rentabilidade

A rentabilidade total das cotas do Genial Logística FII foi de **-4,62%** 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)⁴.

	nov/25	2025	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-4,62%	27,59%	23,56%	-0,51%
Ganho de Capital	-5,24%	19,36%	14,77%	-34,58%
Distribuição de Rendimentos	0,63%	8,23%	8,79%	34,07%
IFIX	1,86%	17,46%	16,67%	29,30%

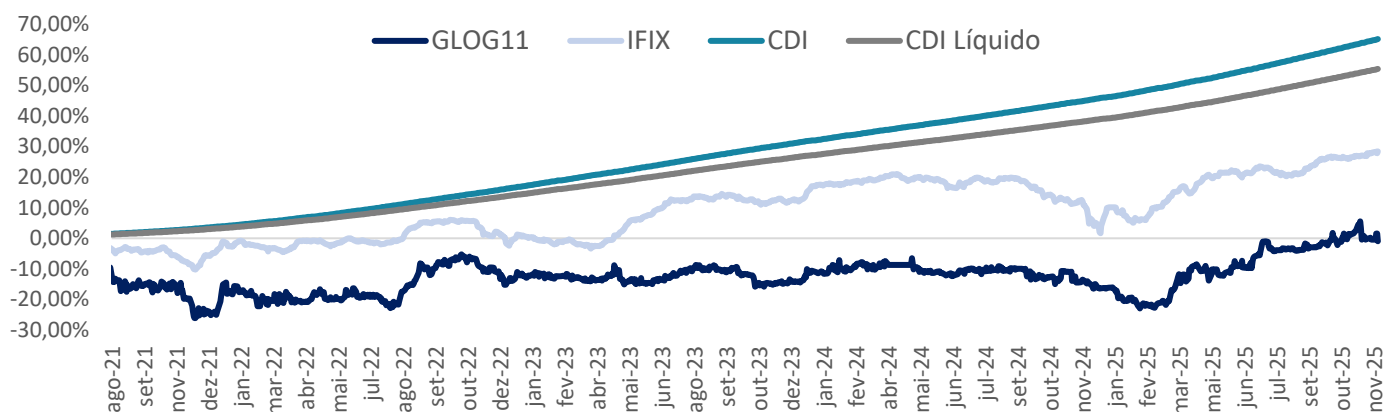
	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-2,93%	-7,96%	-2,19%	19,32%	3,34%	0,66%	7,04%	2,92%	3,33%	2,10%	3,76%	-4,62%
Ganho de Capital	-3,84%	-8,78%	-3,04%	18,61%	2,64%	-0,03%	6,39%	2,28%	2,71%	1,49%	3,17%	-5,24%
Distribuição de Rendimentos	0,91%	0,82%	0,85%	0,71%	0,69%	0,69%	0,65%	0,64%	0,62%	0,61%	0,59%	0,63%
IFIX	-0,67%	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%	0,12%	1,86%

⁴ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo

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

	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25
Dividendos (R\$/Cota)	0,50	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41

Gráfico 3: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado⁵



Fonte: Bloomberg, B3

7) Portfólio do Fundo

➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ⁶	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m²)	
					Total ⁷	Própria ⁸
Parque Logístico Pernambuco	Ipojuca, Pernambuco	50,00%	R\$ 66.384.775,00	mar/21	70.222,15	35.111,08

⁵ CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade

⁶ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

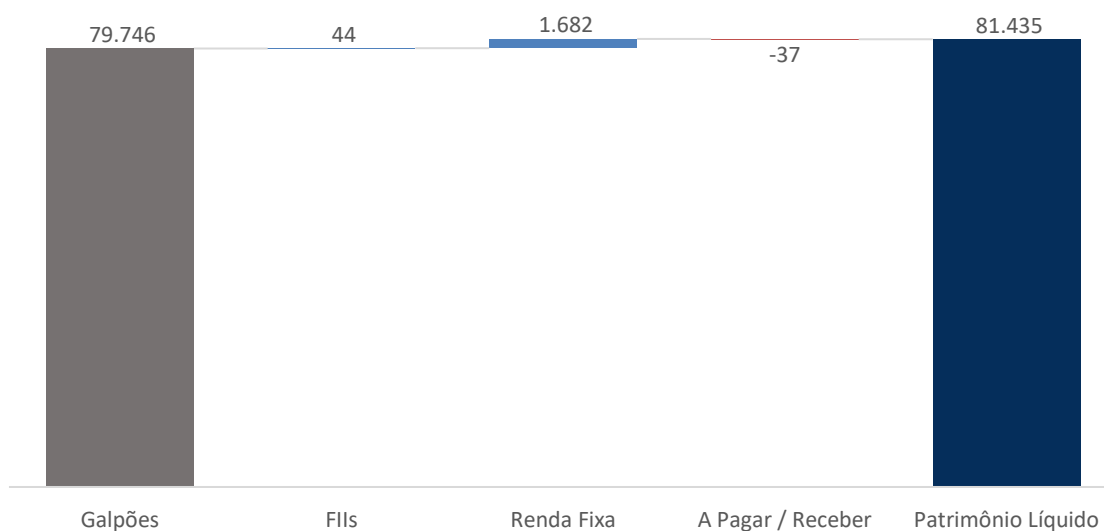
⁷ ABL Total = Área Bruta Locável

⁸ ABL Própria = 50,00% do Parque Logístico Pernambuco

➤ Aplicações Financeiras

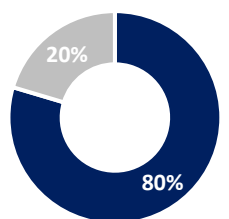
Em **28/11/2025**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 1,68 milhão**. As aplicações financeiras incluem a posição em Fundo de Renda Fixa e a alocação em FIIs.

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



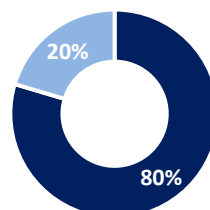
8) Indicadores Operacionais

Gráfico 5: Ocupação Física



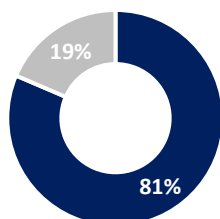
■ Locado ■ Vago

Gráfico 6: Ocupação Física por Locatário



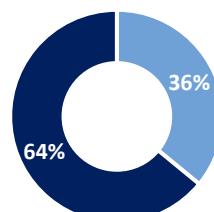
■ Supporte ■ Vago

Gráfico 7: Ocupação Financeira



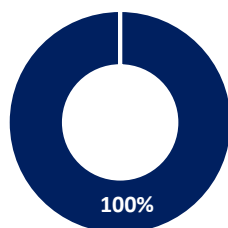
■ Supporte ■ Vago

Gráfico 8: Segmento de Atuação



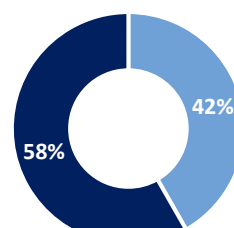
■ Armazenagem ■ Entrepостagem

Gráfico 9: Tipicidade dos Contratos



■ Típico

Gráfico 10: Índice de Reajuste



■ IGP-M ■ IPCA

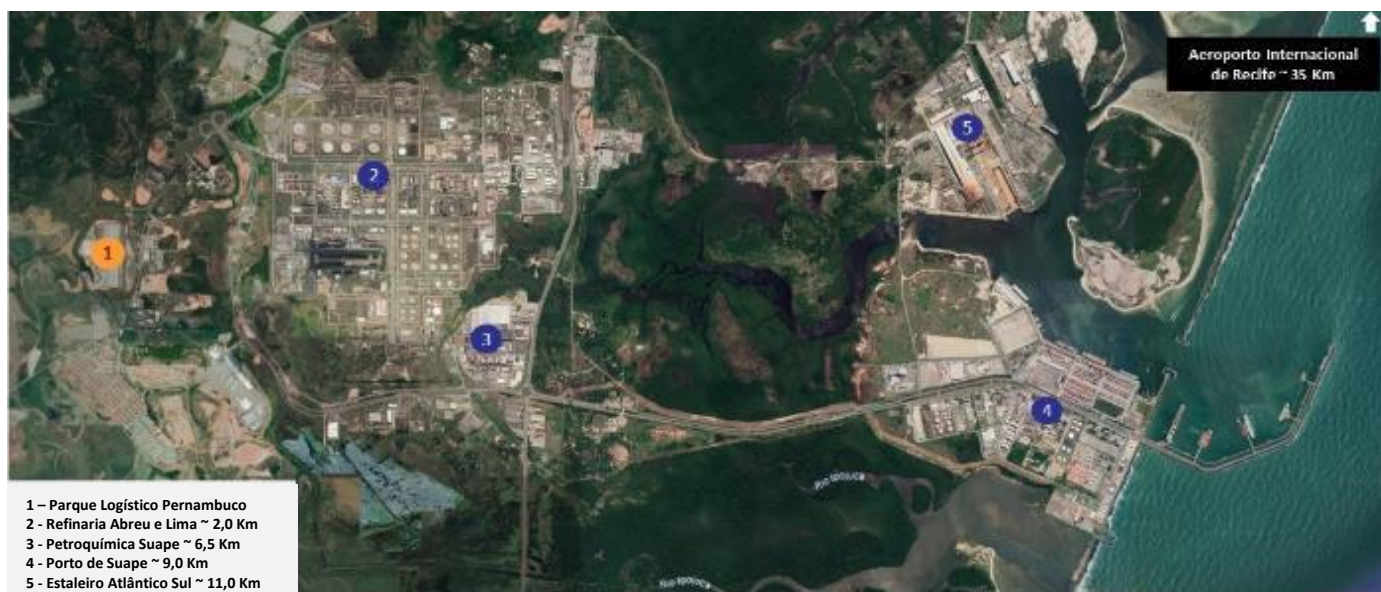
Gráfico 11: WAULT e Vencimento (% Receita Aluguel)¹³



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. Todos os galpões contam com capacidade de piso de 5 ton/m², pé direito livre de 12 metros e somados possuem

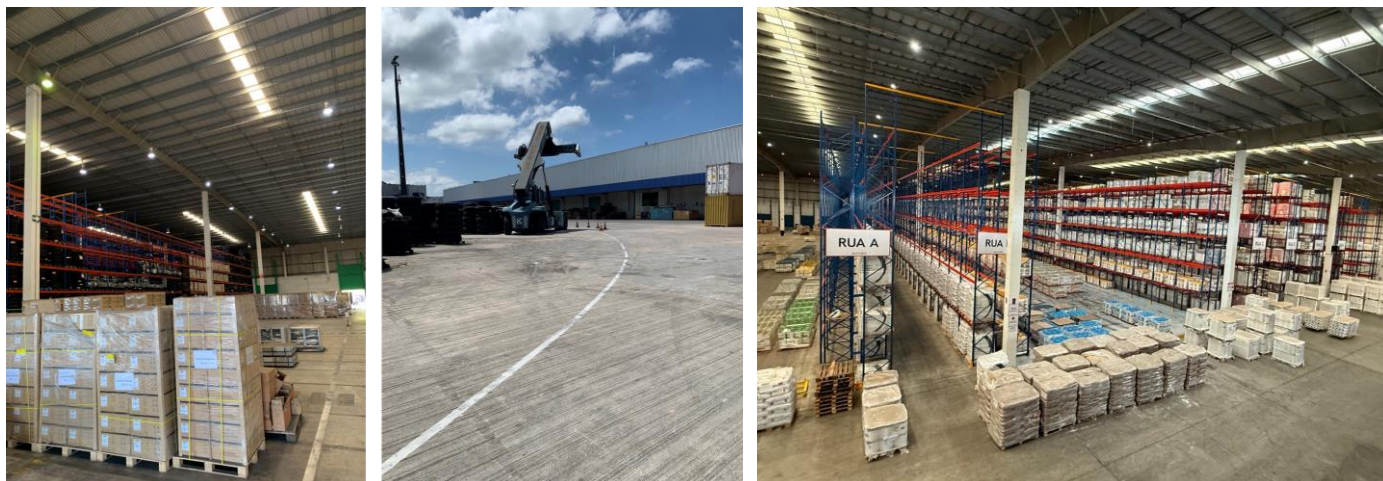
¹³ WAULT: *Weighted Average of Unexpired Lease Term* (Média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel). Para efeito de cálculos de vencimentos, foi considerado o prazo de vigência dos contratos de locação que o Fundo possui e o valor proveniente da conta garantia e seu prazo de duração. Eventuais inadimplências não são consideradas para o cálculo do WAULT.

mais de 180 docas. O Galpão A, 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*.

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, sendo os galpões A e B locados pela Supporte e o C desocupado.

Imagem 5: Galpões e Respectivos Locatários



Locatário	SUPPORTE		Vago
Galpão ABL	Galpão A Total: 24.196,62 m ² * *Incluindo área administrativa	Galpão B 31.681,77 m ²	Galpão C 14.343,76 m ²
Prazo do Contrato (visão caixa)	dez/38	mai/30	-

10) Demanda Judicial com Antiga locatária (CT Distribuição e Logística)

O Fundo foi citado em ação ajuizada pela CT Distribuição e Logística Ltda. ("CT Distribuição" ou "Autora"), que também tem o Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Vinci Logística") no polo passivo. A ação versa sobre o diferente entendimento das obrigações contratuais pelas partes, que resulta em uma discordância quanto a efetiva data de entrega do imóvel e consequente pagamento dos valores devidos a título de locação e multa contratual. Com base nessas e em outras razões, requer, liminarmente, (i) a "suspensão em caráter antecipado dos efeitos do contrato de locação firmado entre as partes, com a consequente determinação de interrupção imediata da obrigação de pagamento do valor devido a título de aluguel e evitar multa contratual, negativação, protesto e/ou outros relacionados ao aludido contrato de locação"; e, no mérito, (ii) "seja julgado procedente o pedido para declarar a efetiva entrega das chaves em 19/02/2025 e o reconhecimento da rescisão contratual antecipada do Contrato de locação e a extinção das obrigações a contar de 19/02/2025", com a consequente declaração de inexistência de pagamento da multa contratual correspondente a 3 aluguéis e dos aluguéis posteriores à referida data; e (iii) condenação da Rés nas custas e honorários sucumbenciais de 20%. Atribuiu à causa o valor de R\$ 1.002.503,94. Observando os devidos prazos

processuais, o Fundo apresentou contestação, em conjunto com o Vinci Logística, em agosto 2025, refutando os fatos apresentados pela Autora, bem como requerendo o pagamento da devida multa contratual.

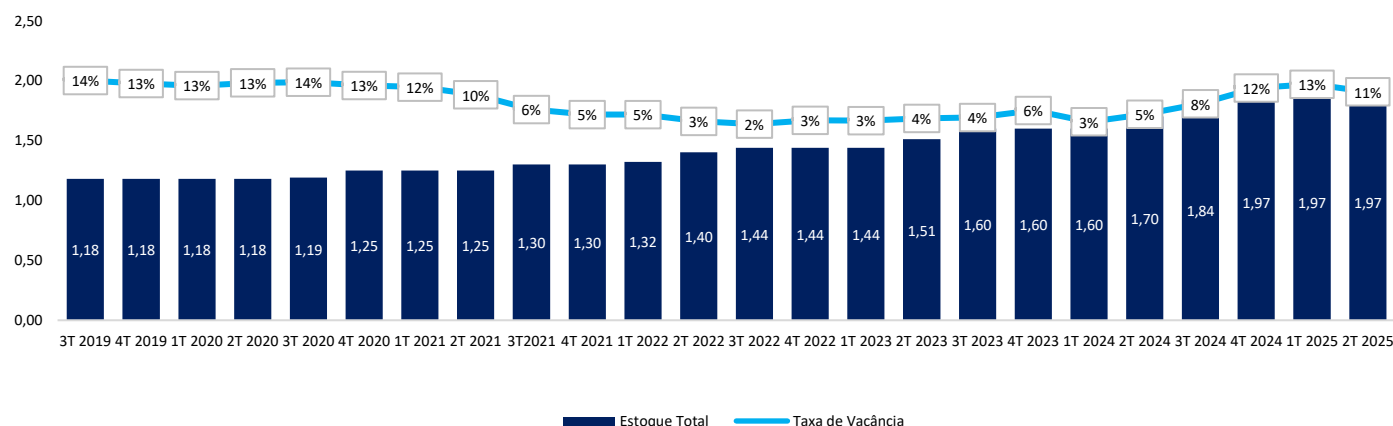
Em sentença proferida no segundo semestre de 2025, o Juízo julgou improcedentes os pedidos formulados pela CT Distribuição. Posteriormente, a Autora opôs Embargos de Declaração, os quais foram conhecidos, mas integralmente rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, mantendo-se a sentença anteriormente proferida.

Em sequência, a CT Distribuição interpôs recurso de apelação contra a sentença. O Fundo apresentará contrarrazões ao recurso de apelação no prazo previsto em lei.

11) Mercado Logístico Pernambuco¹⁴

O Estado de Pernambuco possui uma atividade logística pujante, com aproximadamente 38 empreendimentos logísticos em operação, os quais representam uma área bruta locável superior a 1,8 milhão de metros quadrados. Além disso, **Pernambuco é o principal mercado logístico da região Nordeste** e sempre se mostrou resiliente, com taxas de vacância controladas ao longo do tempo, conforme mostra o gráfico abaixo. Vale ressaltar também que o estado de Pernambuco é o 4º maior inventário de condomínios logísticos no Brasil, estando atrás apenas de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais. Entretanto, a taxa de vacância de Pernambuco é inferior a dos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais.

Gráfico 12: Inventário Existente (Milhão de m²) e Taxa de Vacância no Mercado Local¹⁵



➤ Transações em Pernambuco

- No dia 21 de outubro de 2020, o CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (HGLG11) [divulgou a aquisição](#) de um galpão localizado no município de Cabo de Santo Agostinho/PE, macrorregião em que a cidade de Ipojuca está inserida. A transação em questão representou um investimento de R\$ 2.278,52/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.
- 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 (cumpre observar que parte dos galpões aqui alienados possuem áreas refrigeradas).

¹⁴ 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).

¹⁵ Todos os dados são referentes ao 2T 2025.

Fonte: CBRE, Siila, Colliers e Genial Gestão

- 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).
- No dia 29 de dezembro de 2023, o XP Log – FII (XPLG11), [divulgou a aquisição](#) de uma fração ideal correspondente a 10% de um Imóvel Localizado em Cabo de Santo Agostinho, próximo ao Parque Logístico Pernambuco. A aquisição foi realizada em um valor de cerca de R\$ 3.596,14/m², tal valor é 190% superior à aquisição do Parque Logístico Pernambuco.
- No dia 16 de outubro de 2024, o BTG Pactual Logística – FII (BTLG11), [divulgou a aquisição](#) de um portfólio logístico, dentre os quais o BTLG Suape, localizado em Ipojuca, próximo ao Parque Logístico Pernambuco.
- No dia 24 de janeiro de 2025, o XP Log – FII (XPLG11) [divulgou a alienação](#) do Galpão G01 do Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 02, localizado na cidade de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR-101 Sul, nº 5.205, Distrito Industrial Diper, CEP 54.503-900, com uma Área Bruta Locável de 110.052,89 m². O preço da transação acordado foi de R\$ 313.350.000,00 (R\$ 2.847,27/ m²).

Gráfico 13: Inventário de Condomínios Logísticos por Estado (milhões de m²) ¹⁶

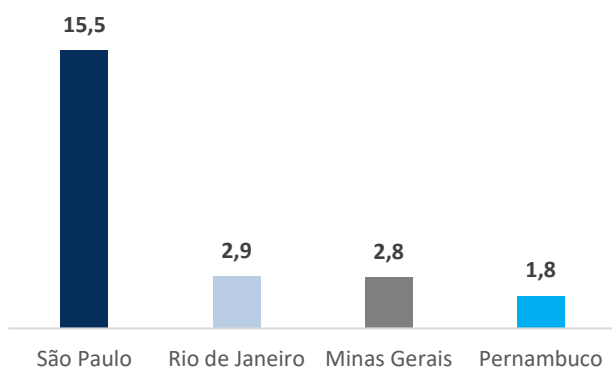


Gráfico 14: Taxa de Vacância por Estado ¹⁶

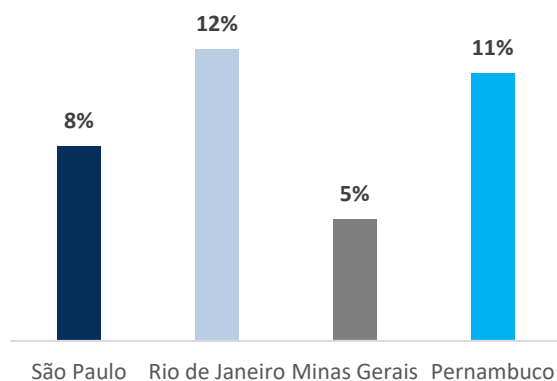


Gráfico 15: Absorção Bruta por Estado (m²) ¹⁶

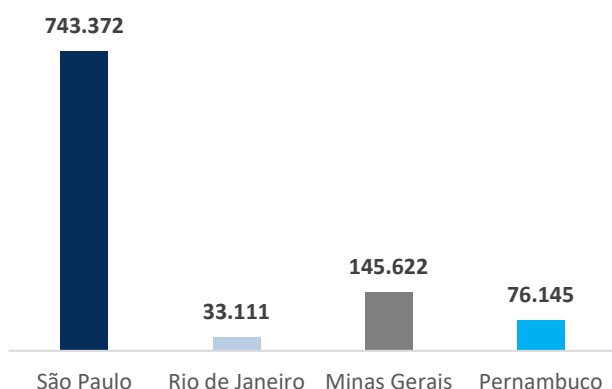


Gráfico 16: Absorção Líquida por Estado (m²) ¹⁶

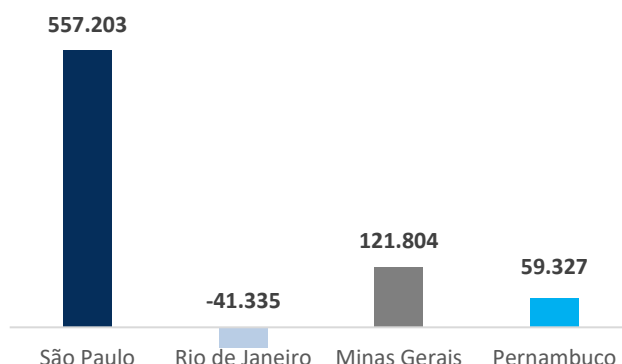


Gráfico 17: Preço Médio Pedido por Estado (R\$/m²/mês) ¹⁶

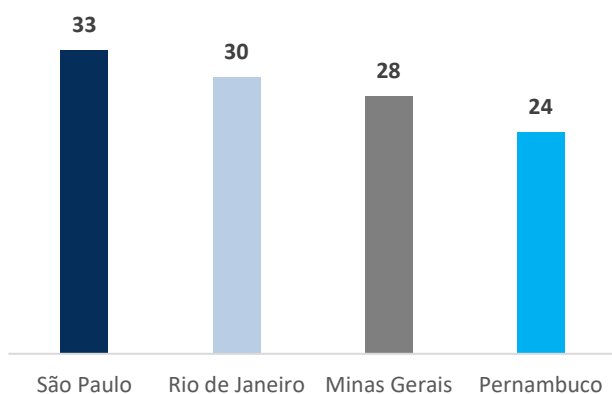
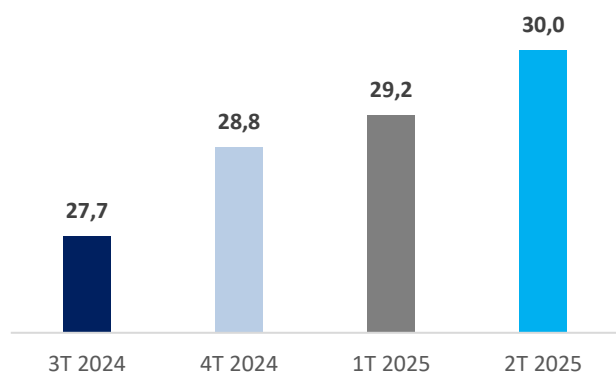


Gráfico 18: Evolução do Preço Médio Pedido (Brasil) ¹⁶



¹⁶ Todos os dados são referentes ao 2T 2025 (Classe: A e A+).
Fonte: Colliers Brasil

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

Imagem 10: Destaques do Porto Suape



Fonte: <https://www.suape.pe.gov.br/pt/>

12) Tese de Investimentos

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

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

13) Lives sobre o Fundo



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



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



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



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



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

14) Saiba mais sobre a Genial Gestão¹⁷

Nossos Números



+R\$ 54,9 bilhões sob gestão¹⁷



+226 Cotistas institucionais



+123 Fundos sob gestão



+1,74 mil Investidores em FIIs listados



1 FII listado

Com ~R\$ 17,8 bilhões sob gestão em fundos imobiliários, a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (novembro/2025) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1.	BTG PACTUAL	32.685
2.	KINEA	33.975
3.	XP ASSET MANAGEMENT	25.342
4.	BRL DTVM	18.102
5	GRUPO GENIAL	17.757
6.	PATRIA INVESTIMENTOS	13.843
7.	HEDGE INVESTMENTS	9.324
8.	CAPITÂNIA INVESTIMENTOS	9.247
9.	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.182
10.	RBR ASSET MANAGEMENT	8.037

Para mais informações acesse nosso [site](#)

¹⁷ R\$ 54,4 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Dados referentes a agosto/2025.

15) Saiba mais sobre o Grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS



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

16) Comunicados e Fatos Relevante

- 13 de junho de 2024 – Informe Mensal referente a maio
- 28 de junho de 2024 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a junho
- 15 de julho de 2024 – Informe Mensal referente a junho
- 31 de julho de 2024 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a julho
- 12 de agosto de 2024 – Informe Mensal referente a julho
- 30 de agosto de 2024 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a agosto
- 09 de setembro de 2024 – Informe Mensal referente a agosto
- 30 de setembro de 2024 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a setembro
- 14 de outubro de 2024 – Informe Mensal referente a setembro
- 31 de outubro de 2024 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a outubro
- 11 de novembro de 2024 – Informe Mensal referente a outubro
- 29 de novembro de 2024 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a novembro
- 12 de dezembro de 2024 – Informe Mensal referente a novembro
- 30 de dezembro de 2024 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a dezembro
- 02 de janeiro de 2025 – Fato Relevante sobre a Reavaliação Anual dos Ativos do Fundo
- 14 de janeiro de 2025 – Informe Mensal referente a dezembro
- 31 de janeiro de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a janeiro
- 17 de fevereiro de 2025 – Informe Mensal referente a janeiro
- 28 de fevereiro de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a fevereiro
- 17 de março de 2025 – Informe Mensal referente a fevereiro
- 31 de março de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a março
- 31 de março de 2025 – Fato relevante sobre solicitação de rescisão, desocupação e inadimplência da CT Botelho
- 01 de abril de 2025 – Demonstrações Financeiras de 2024
- 13 de abril de 2025 – Informe Mensal referente a março
- 30 de abril de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a abril
- 14 de maio de 2025 – Informe Mensal referente a abril
- 22 de maio de 2025 – Fato Relevante – Contrato vinculante envolvendo a transferência da gestão de carteiras para o Patria
- 30 de maio de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a maio
- 16 de junho de 2025 – Informe Mensal referente a maio
- 30 de junho de 2025 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a junho
- 30 de junho de 2025 – Ata da AGO
- 09 de julho de 2025 – Ato de Deliberação do Administrador - Instrumento Particular de Alteração do Regulamento
- 11 de julho de 2025 – Informe Mensal referente a junho
- 31 de julho de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a julho
- 14 de agosto de 2025 – Informe Trimestral referente ao 2º trimestre
- 15 de agosto de 2025 – Informe Mensal referente a julho
- 29 de agosto de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a agosto
- 14 de setembro de 2025 – Informe Mensal referente a agosto
- 30 de setembro de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a setembro
- 10 de outubro de 2025 – Informe Mensal referente a setembro
- 31 de outubro de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a outubro
- 12 de novembro de 2025 – Informe Mensal referente a outubro
- 28 de novembro de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a 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 GLOG11 é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Logístico que investe acima de dois terços do seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários construídos, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito FGC. Leia o Formulário de Informações Complementares e o Regulamento do fundo antes de investir.



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

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