



# Genial Logística FII

GLOG11

genial



OUTUBRO DE 2023

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 .....	8
7) Portfólio do Fundo.....	9
8) Indicadores Operacionais .....	10
9) Resumo dos Ativos .....	11
10) Reforma dos Taludes .....	14
11) Mercado Logístico Pernambuco .....	15
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.....	21
17) Contatos.....	22
18) Glossário .....	22
19) Notas .....	23

## 1) Dados Gerais

<b>Nome do Fundo</b>	Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário	<b>DATA BASE</b>
<b>Código de Negociação</b>	GLOG11	<b>31/10/2023</b>
<b>CNPJ</b>	36.501.198/0001-34	<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b>
<b>Site do Fundo</b>	<a href="https://www.geniallogistica.com.br/">https://www.geniallogistica.com.br/</a>	<b>3.102</b>
<b>Objetivo do Fundo</b>	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	<b>COTA PATRIMONIAL</b>
<b>Início das Atividades</b>	Março de 2021	<b>R\$ 106,66</b>
<b>Público Alvo</b>	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	<b>COTA DE MERCADO</b>
<b>Tipo ANBIMA</b>	FII Renda Gestão Ativa Segmento Logístico	<b>R\$ 63,02</b>
<b>Administradora</b>	Banco Genial S.A.	<b>NÚMERO DE COTAS</b>
<b>Gestora</b>	Genial Gestão Ltda	<b>750.000</b>
<b>Taxa de Administração</b>	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.	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>
<b>Ofertas Públicas</b>	<p><b>1ª Emissão de Cotas – Março/2021</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta ICVM 400</li> <li>▪ Emissão de 750.000 (setecentos e cinquenta mil) cotas</li> <li>▪ Volume total de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais)<sup>1</sup></li> </ul>	<b>R\$ 79.993.725</b>
		<b>VALOR DE MERCADO</b>
		<b>R\$ 47.265.000</b>
		<b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b>
		<b>R\$ 0,63/cota</b>
		Anúncio em 31/10/23 e data de pagamento de proventos em 16/11/23.

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>	3	~83%	R\$ 1.277 / m <sup>2</sup>	~R\$ 71 mil
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,75 / cota	R\$ 0,58 / cota	-5,91%	12,00% a.a.	7,09% a.a.

<p><b>3 galpões logísticos</b>, padrão construtivo A/A+, 100% locados, com <b>WAULT</b> de ~ 7 anos</p> <p><b>Ativo de Qualidade</b></p>	<p>Imóvel com <b>relevância estratégica</b>, localizado a apenas <b>9 km</b> do Porto de Suape, que é o <b>principal porto do Nordeste</b> e um dos poucos <b>Terminais Alfandegados (Porto Seco)</b> da região</p> <p><b>Localização Favorável</b></p>	<p>Aquisição de ativo com <b>cap rate de 10,1%</b> e preço de <b>R\$ 1.890/m<sup>2</sup></b>, abaixo do custo de reposição</p> <p><b>Valor de Aquisição Competitivo</b></p>	<p>Vacância financeira garantida nos primeiros <b>2 anos</b>, limitada a <b>R\$ 4 milhões</b> (valor depositado em conta garantia), em caso de rescisão de qualquer um dos locatários</p> <p><b>Locação Garantida</b></p>	<p><b>Dividend yield</b> projetado em <b>8,2% a.a.</b> (cota R\$ 100) no primeiro ano, acima da média de mercado de aprox. 5,5% a.a. O <b>Dividend yield médio</b> projetado para o prazo de 10 anos é de <b>8,41% a.a.</b></p> <p><b>Retornos Atrativos</b></p>
--	---	---	---	--

## 3) Mensagem do Gestor

### ➤ Cenário Macroeconômico

No mês, a divulgação dos dados de atividade econômica mostra uma desaceleração entre os diversos setores da economia, frente a um cenário macroeconômico adverso marcado por uma taxa de juro contracionista ao passo em que os indicadores de crédito seguem em trajetória de deterioração. Nesse sentido, o setor de serviços recuou 0,9% na comparação mensal. As vendas no varejo recuaram 0,2% m/m, com destaque negativo para a queda de 1,3% m/m do varejo ampliado. Na mesma direção, o monitor do PIB da FGV apontou para uma queda de 0,6% m/m da atividade no mês de agosto.

No mercado financeiro brasileiro, o Ibovespa (IBOV) registrou queda e recuou 2,94% no mês de outubro, atingindo 113.144 pontos. O mês foi movimentado principalmente pelas novas declarações do presidente e do ministro da Fazenda referentes a meta fiscal. Na leitura do presidente, “difícilmente um déficit zero seria alcançado”. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, após seis meses consecutivos de crescimento, recuou 1,97% na comparação com setembro. No acumulado de 2023, o índice registra agora um avanço de 10,06%.

Apesar da recente alta no preço do petróleo, a melhora dos fundamentos da inflação nas últimas leituras aumentou a probabilidade de o IPCA/IBGE fechar o ano abaixo do teto da meta (4,75%). As divulgações tanto do IPCA/IBGE de setembro quanto do IPCA-15 de outubro permaneceram em linha com o esperado pelo mercado. O IPCA-15 de outubro registrou alta de 0,21%, puxado principalmente pela alta no preço das passagens aéreas. O acumulado da previa da inflação no ano agora soma 3,96%. O número registrado em outubro desacelerou 0,14 ponto percentual quando comparado ao mesmo período de 2022.

Ainda em outubro, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) divulgou os dados de desemprego referentes ao intervalo entre os meses de julho a setembro deste ano. A taxa média ficou em 7,7%, número que representa uma redução de 0,4% frente ao último intervalo e a menor taxa percentual desde o ano de 2015.

Por fim, no cenário internacional, o aumento de incerteza no cenário global, tanto pela escalada do rendimento das *Treasuries* quanto pelo aumento das tensões geopolíticas, recomenda cautela adicional na condução da política. Dentre os pontos que advogam a favor da continuidade do movimento de alta, ainda que menos intenso, do rendimento das *Treasuries* estão: crescimento econômico resiliente, inflação ainda persistente e com riscos de apresentar repique, emissão de um grande volume de títulos para fazer frente ao elevado déficit do governo e para recompor o caixa do Tesouro e a forte diminuição na demanda

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

de títulos do governo americano por parte de países como a China e o Japão. Por outro lado, podem contribuir para a diminuição no rendimento das *Treasuries*: a queda no preço desses títulos ter atingido um patamar no qual eles voltam a ser atrativos para os investidores, voltando a haver uma maior demanda por eles, e a divulgação de alguns indicadores apontando para uma maior probabilidade de recessão nos EUA mais à frente. O dólar fechou o mês cotado a R\$ 5,05, um avanço de 0,69% m/m.

#### ➤ Resultados do mês

No mês de outubro, o Genial Logística FII fez um resultado no mês de **R\$ 0,75** por cota, e a sua distribuição foi de **R\$ 0,63<sup>2</sup>** por cota. Isso representa um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **12,00%** e **7,09%**, respectivamente.

#### ➤ Conclusão da Negociação – Galpão B

Conforme [Fato Relevante](#) e já mencionado no Relatório Gerencial de agosto de 2023, o Fundo e a CT Botelho, locatária do Galpão B do Parque Logístico Pernambuco, chegaram a um entendimento para a manutenção da locação do Galpão B, com uma redução da área ocupada, ajuste nos valores de locação e prazo contratual, além de incorporar os valores inadimplidos pela locatária.

A devolução do locatário de parte do Galpão B ocasionou uma vacância de 12.233,43 m<sup>2</sup>, o que corresponde a cerca de 17,4% da ABL do empreendimento.

O impacto da referida negociação foi refletido nos Indicadores Operacionais (pág. 10) a partir de outubro de 2023. A Receita Imobiliária e conseqüentemente o Resultado do Fundo somente será integralmente impactado a partir de novembro de 2023.

Lembrando que essas estimativas mencionadas não consideram eventuais revisionais, inadimplências, rescisões e não são uma garantia de rentabilidade futura.

A gestora permanece envidando os melhores esforços para buscar locatários que sejam adequados ao empreendimento.

Em janeiro de 2024, a Gestora divulgará novas estimativas para as distribuições do Fundo para o ano de 2024.

---

<sup>2</sup> A distribuição de R\$ 0,63/cota, abaixo do resultado mensal auferido, contribuiu para um aumento na base acumulada de resultados.

### ➤ 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup> 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

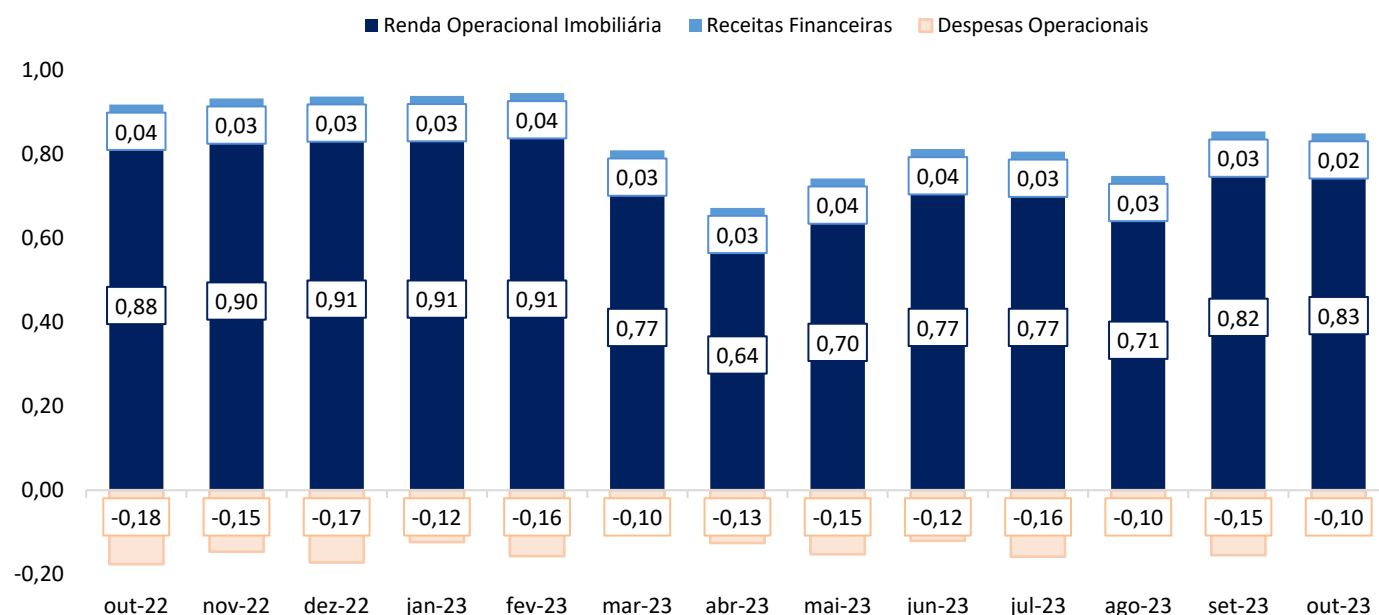
A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores: (i) aluguéis dos empreendimentos imobiliários, ou seja, geração de caixa dos ativos; (ii) rentabilidade das aplicações financeiras; e (iii) resultados acumulados não distribuídos.

Em 31/10/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de **R\$ 0,63** por cota, cujo pagamento aos cotistas será realizado no dia **16/11/2023**.

Valores em R\$	out/23	2023	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	623.150	5.893.404	7.250.650	(a)
Receita Financeira	13.767	235.509	279.934	(b)
<b>Total das Receitas</b>	<b>636.917</b>	<b>6.128.912</b>	<b>7.530.584</b>	<b>(c) = (a) + (b)</b>
Total de Despesas	73.132	965.735	1.204.281	(d)
<b>Resultado</b>	<b>563.785</b>	<b>5.163.178</b>	<b>6.326.303</b>	<b>(e) = (c) – (d)</b>
<b>Resultado por Cota - Total</b>	<b>0,75</b>	<b>6,88</b>	<b>8,44</b>	
Rendimento Distribuído	472.500	5.002.500	6.127.500	(f)
<b>Rendimento por Cota – Média Mensal</b>	<b>0,63</b>	<b>0,67</b>	<b>0,68</b>	-
<b>Base de Resultados Acumulado – Inicial</b>	<b>345.028</b>	<b>275.636</b>	-	-
<b>Base de Resultados Acumulado – A distribuir</b>	<b>436.314</b>	<b>436.314</b>	-	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,58/cota**.

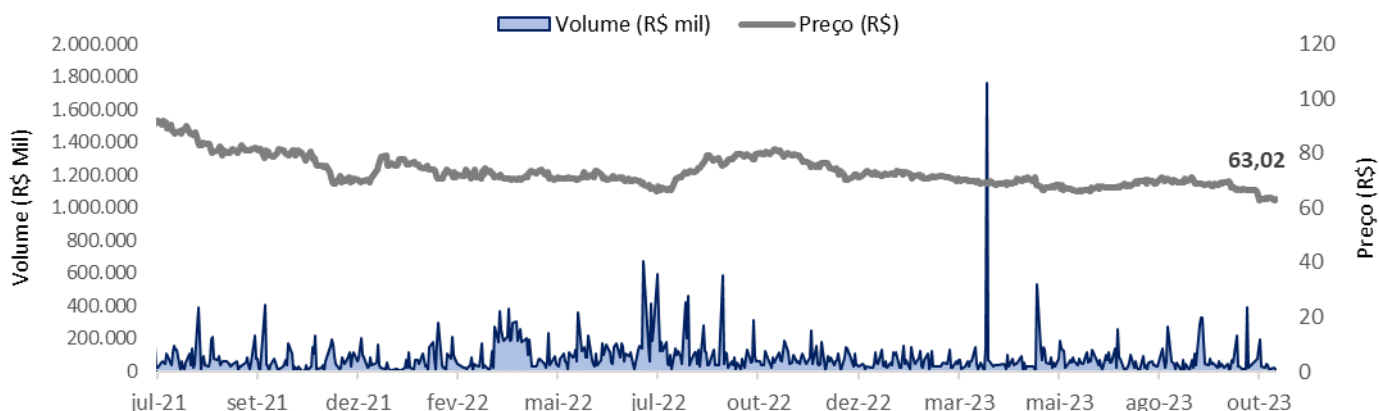
**Gráfico 1: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)**



## 5) Liquidez

Em outubro, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 71 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/10/2023 foi de **R\$ 63,02**.

**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 **-5,91%** 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)<sup>3</sup>.

	out/23 <sup>4</sup>	Ano 2023 <sup>5</sup>	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início <sup>6</sup>
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>-5,91%</b>	<b>-5,18%</b>	<b>-11,06%</b>	<b>-14,81%</b>
Ganho de Capital	-6,91%	-14,26%	-21,26%	-36,98%
Distribuição de Rendimentos	1,00%	9,07%	10,21%	22,17%
<b>IFIX</b>	<b>-1,97%</b>	<b>10,06%</b>	<b>5,49%</b>	<b>11,47%</b>

	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>-4,59%</b>	<b>-1,72%</b>	<b>-0,76%</b>	<b>-0,02%</b>	<b>-1,58%</b>	<b>3,00%</b>	<b>-4,99%</b>	<b>2,03%</b>	<b>4,62%</b>	<b>0,90%</b>	<b>-2,36%</b>	<b>-5,91%</b>
Ganho de Capital	-5,58%	-2,74%	-1,80%	-1,07%	-2,59%	2,01%	-5,89%	1,06%	3,72%	0,00%	-3,29%	-6,91%
Distribuição de Rendimentos	0,99%	1,02%	1,04%	1,05%	1,01%	0,99%	0,90%	0,96%	0,90%	0,90%	0,93%	1,00%
<b>IFIX</b>	<b>-4,15%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-1,60%</b>	<b>-0,45%</b>	<b>-1,69%</b>	<b>3,52%</b>	<b>5,43%</b>	<b>4,71%</b>	<b>1,33%</b>	<b>0,49%</b>	<b>0,20%</b>	<b>-1,97%</b>

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

	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	<b>0,60</b>	<b>0,65</b>	<b>0,63</b>	<b>0,63</b>	<b>0,63</b>	<b>0,63</b>

<sup>3</sup> Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo

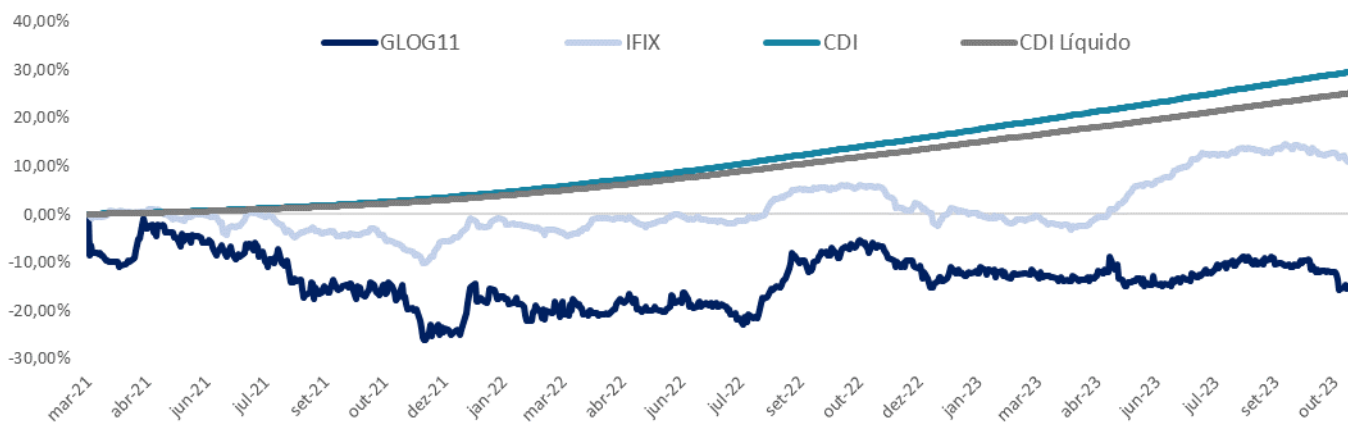
<sup>4</sup> O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota do último dia útil do mês anterior. A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base o rendimento anunciado no último dia útil do mês alvo da análise comparado ao valor da cota de fechamento no último dia útil do mês alvo da análise.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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).



**Gráfico 3: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado<sup>7</sup>**



Fonte: Bloomberg, B3

## 7) Portfólio do Fundo

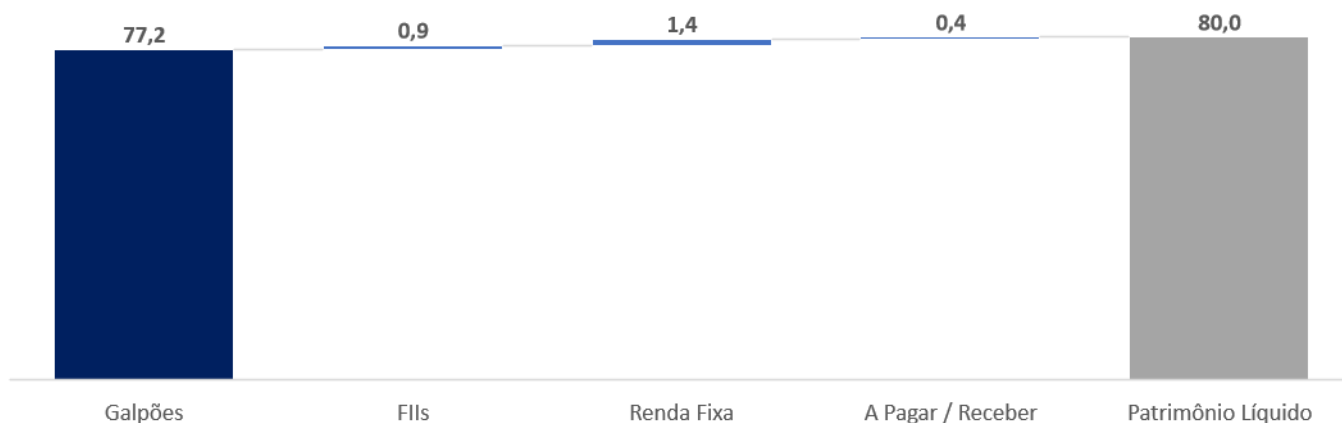
### ➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação <sup>8</sup>	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m <sup>2</sup> )	
					Total <sup>9</sup>	Própria <sup>10</sup>
Parque Logístico Pernambuco	Ipojuca, Pernambuco	50,00%	R\$ 66.384.775,00	mar/21	70.222,15	35.111,08

### ➤ Aplicações Financeiras

Em **31/10/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 2,3 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)**



<sup>7</sup> CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade

<sup>8</sup> % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

<sup>9</sup> ABL Total = Área Bruta Locável

<sup>10</sup> ABL Própria = 50,00% do Parque Logístico Pernambuco

## 8) Indicadores Operacionais

Gráfico 5: Ocupação Física

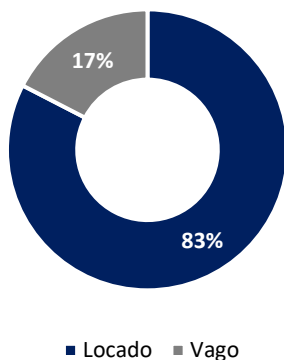


Gráfico 6: Ocupação Física

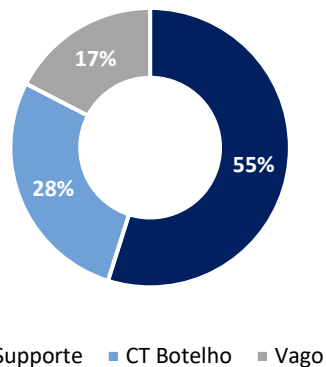


Gráfico 7: Ocupação Financeira

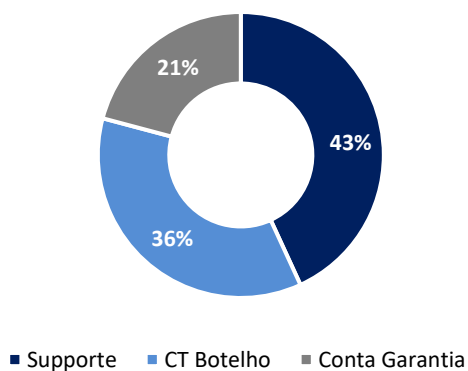


Gráfico 8: Segmento de Atuação

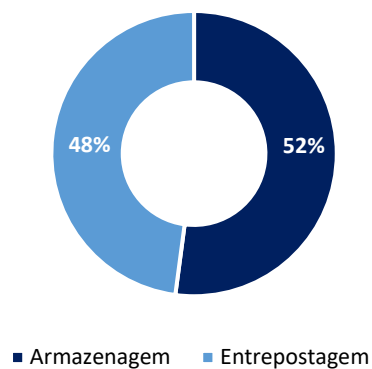


Gráfico 9: Tipicidade dos Contratos

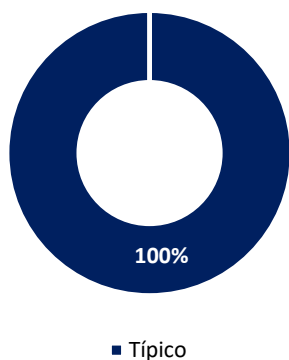
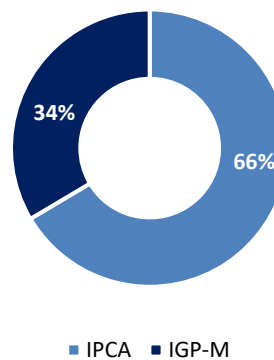
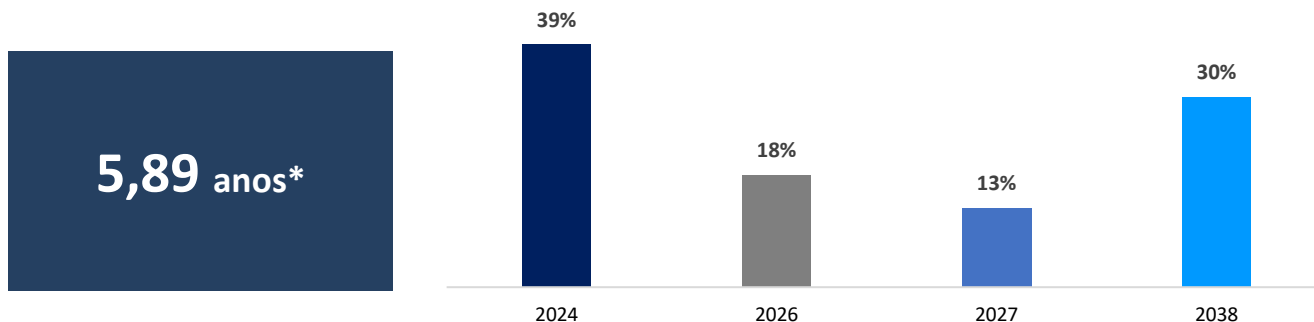


Gráfico 10: Índice de Reajuste



\* Conforme mencionado no Comentário do Gestor, os Indicadores Operacionais refletem o acordo firmado com a CT Botelho, aluguel inadimplido, bem como suas penalidades contratuais.

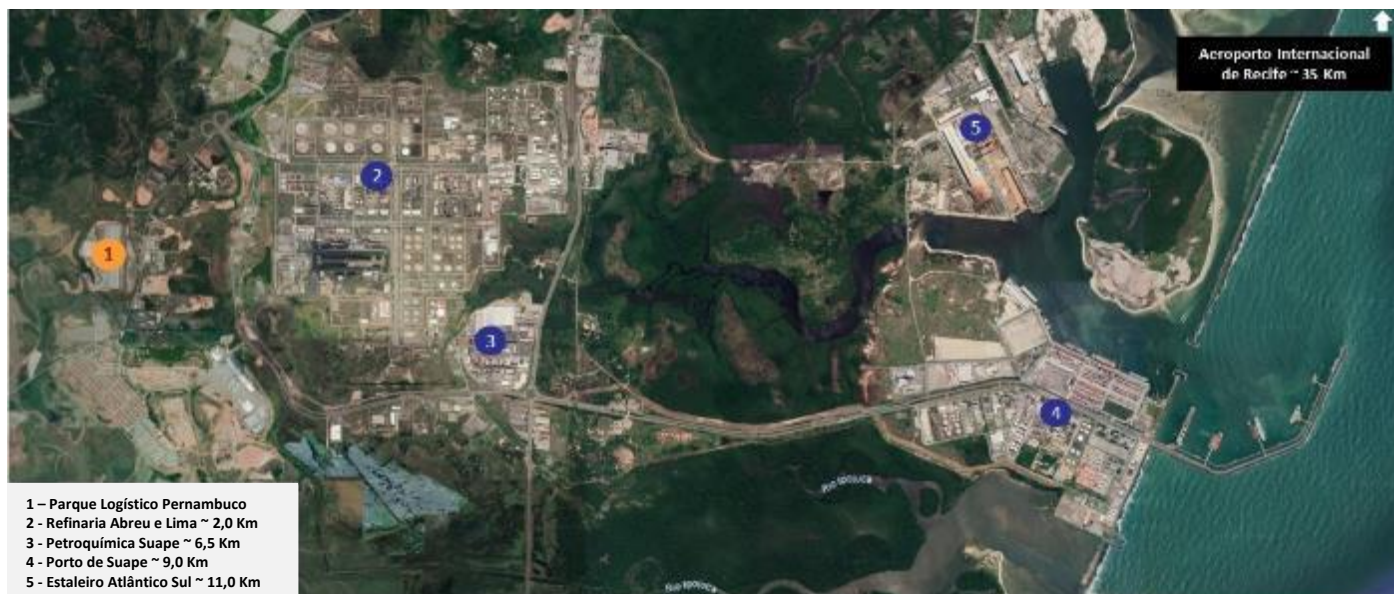
Gráfico 11: WAULT e Vencimento (% Receita Aluguel)<sup>11</sup>



## 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/m<sup>2</sup>, pé direito livre de 12 metros e somados possuem mais de 180 docas. O Galpão A, possui também uma área de pátio, com área de 26.895,70 m<sup>2</sup> (não contabilizado na ABL de 70.222,15 m<sup>2</sup>), que possui reforço de piso, sendo capaz de suportar 10 ton/m<sup>2</sup>. Adicionalmente, os galpões B e C são *cross docking*.

<sup>11</sup> WAULT: *Weithed Average of Unexpired Lease Term* (Média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel). Data-base 31/10/2023. Para efeito de cálculos de vencimentos, foi considerado o prazo de vigência dos contratos de locação que o Fundo possui. Além de considerar os aluguéis advindos de todos os locatários, o cálculo do WAULT também considera o valor utilizado proveniente da conta garantia e seu prazo de duração.

O WAULT no mês foi impactado devido ao pagamento de acordos pela CT Botelho.



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	<p><b>SUPPORTE</b></p> <p><a href="http://www.supportelogistica.com.br/">www.supportelogistica.com.br/</a></p>	<p><b>CTBOTELHO</b> ARMAZENAGEM • DISTRIBUIÇÃO • TRANSPORTE</p> <p><a href="http://www.ctbotelho.com.br/">www.ctbotelho.com.br/</a></p>	<p><b>SUPPORTE</b></p> <p><a href="http://www.supportelogistica.com.br/">www.supportelogistica.com.br/</a></p>
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	Total: 24.196,62 m <sup>2</sup> * *Incluindo área administrativa	Módulo 3 - 9.828,47 m <sup>2</sup> Módulo 2 - 9.619,87 m <sup>2</sup>	14.343,76 m <sup>2</sup>
Prazo do Contrato	Dezembro/38	Módulo 3 - Out/2026 Módulo 2 - Out/2024	Março/2027



➤ **Conta Garantia**

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.

➤ **Conta Garantia – Saldo atual:**

A Gestora negociou com o vendedor do ativo uma prorrogação de prazo para utilização da Conta Garantia. O novo prazo passará a ser até **julho de 2024** (prazo final) e a Gestora terá discricionariedade para usufruir da utilização dos recursos da referida conta mensalmente.

O saldo atual (31/10/2023) da Conta Garantia é de **R\$ 1.397.964,66**, cabendo ao GLOG FII metade desse valor.

Vale ressaltar que mensalmente a Gestora divulga através do gráfico Ocupação Financeira (Gráfico 7) o volume dos recursos utilizados da Conta Garantia na composição de Renda Operacional Imobiliária.

## 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. 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](http://www.apac.pe.gov.br/boletins)). Após diversos meses, a obra se encontra em fase final, cabendo a construtora e a gerenciadora a conclusão do serviço para a posterior assinatura do Termo de Aceite de Conclusão de Obra. O custo total está estimado em R\$ 1.469.589,83\*, cabendo ao Fundo arcar com metade desse valor. Até o momento já foi pago pelo Fundo o valor de R\$ 659.105,46<sup>12</sup> e o saldo remanescente de R\$ 24 mil, que deverá ser pago após a assinatura do Termo de Aceite de Obra.

**Imagem 6: Reparos no Talude**



\* Vale ressaltar que o custo mencionado acima será dividido entre o Fundo (GLOG11), o vendedor do ativo e o fundo que detém o restante dos 50% do empreendimento. O valor total contempla o recolhimento de valores de ISS e INSS.

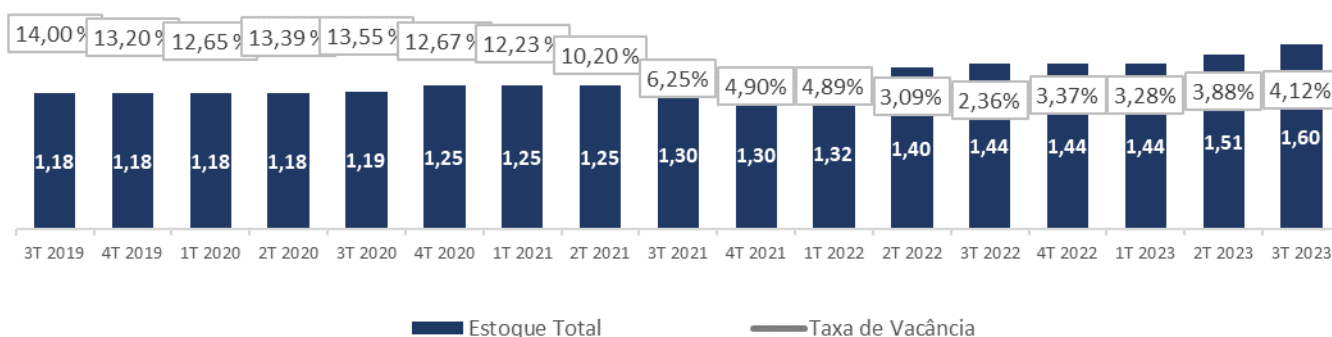
<sup>12</sup> Além do valor de R\$ 683 mil citado acima, em função das chuvas na região durante o período de obras, foi necessário adquirir insumos (pó de pedra), necessários para compactar a erosão do solo, no valor de R\$ 106 mil.



## 11) Mercado Logístico Pernambuco<sup>13</sup>

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 1,6 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 Local<sup>14</sup>**



### ➤ Transações em Pernambuco

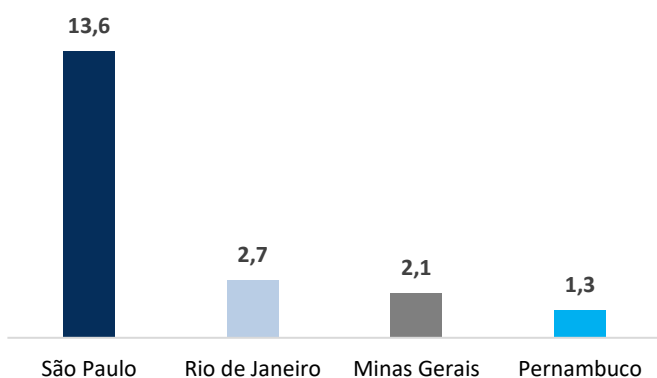
- No dia 21 de outubro de 2020, o CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (HGLG11) [divulgou a aquisição](#) de um galpão localizado no município de Cabo de Santo Agostinho/PE, macrorregião em que a cidade de Ipojuca está inserida. A transação em questão representou um investimento de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

<sup>13</sup> 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).

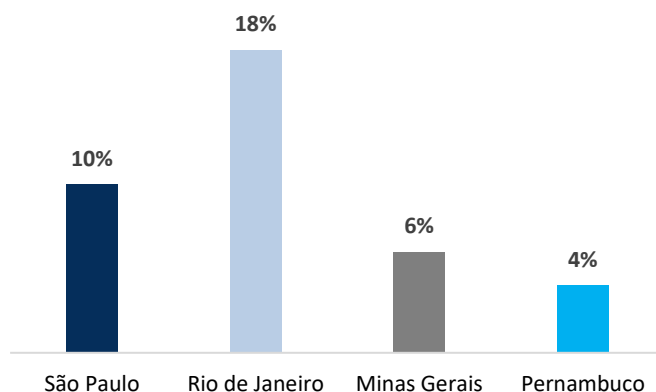
<sup>14</sup> Todos os dados são referentes ao 3T 2023.

Fonte: CBRE, Siila, Colliers e Genial Gestão

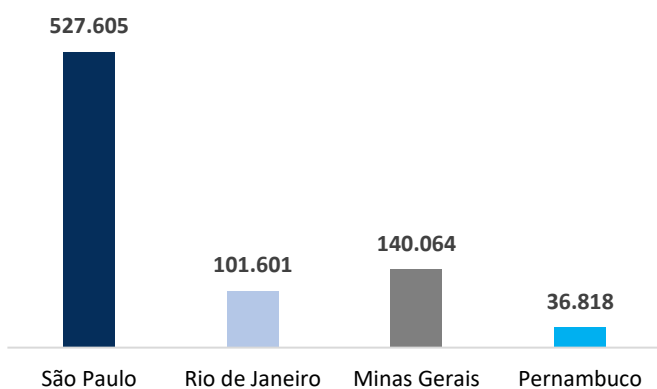
**Gráfico 13: Inventário de Condomínios Logísticos por Estado (milhões de m<sup>2</sup>)<sup>14</sup>**



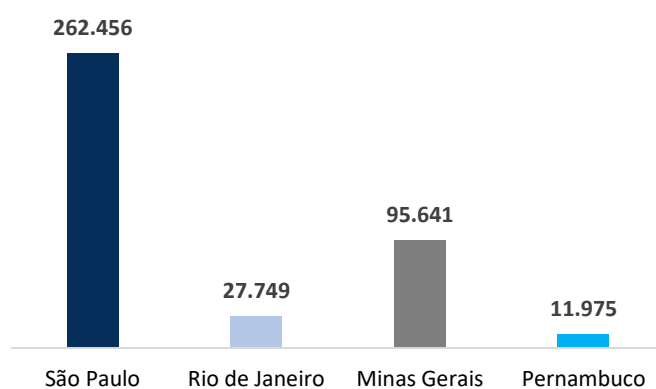
**Gráfico 14: Taxa de Vacância por Estado<sup>14</sup>**



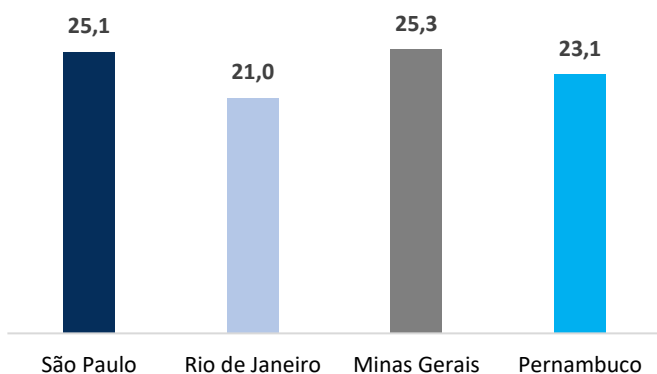
**Gráfico 15: Absorção Bruta por Estado (m<sup>2</sup>)<sup>14</sup>**



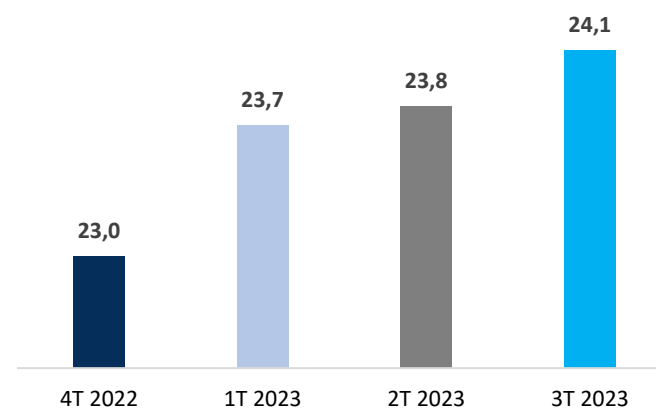
**Gráfico 16: Absorção Líquida por Estado (m<sup>2</sup>)<sup>14</sup>**



**Gráfico 17: Preço Médio Pedido por Estado (R\$/m<sup>2</sup>/mês)<sup>14</sup>**



**Gráfico 18: Evolução do Preço Médio Pedido (Brasil)<sup>14\*</sup>**



<sup>14</sup> Todos os dados são referentes ao 3T 2023 (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**



## 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 Gestão<sup>17</sup>

## Nossos Números



+R\$ 39,7 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+163 mil investidores em FIs listados



5 FIs listados

Com ~R\$ 10,9 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 (outubro/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	26.703
2	BRL DTVM	15.834
3	XP ASSET MANAGEMENT	15.242
4	KINEA INVESTIMENTO LTDA	25.946
5	CREDIT SUISSE	11.820
<b>6</b>	<b>GENIAL GESTÃO</b>	<b>10.983</b>
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.631
8	HEDGE INVESTMENTS	8.070
9	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTE	6.293
10	RBR ASSET MANAGEMENT	6.099

Para mais informações acesse nosso [site](#)

<p><b>MALL11</b> Shoppings</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestão: Ativa</li> <li># Ativos: 9 (NE e SE)</li> <li>ABL própria: 103 mil m<sup>2</sup></li> <li>PL: ~R\$ 1,09 bilhão</li> </ul>	<p><b>JFLL11</b> Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestão: Ativa</li> <li># Ativos: 2 (SP)</li> <li>ABL própria: 6 mil m<sup>2</sup></li> <li>PL: ~R\$ 152 milhões</li> </ul>	<p><b>GURB11</b> Renda Urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestão: Ativa</li> <li># Ativos: 2 (RJ)</li> <li>ABL própria: 6 mil m<sup>2</sup></li> <li>PL: ~R\$ 125 milhões</li> </ul>	<p><b>SPTW11</b> Corporativo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestão: Passiva</li> <li># Ativos: 1 (SP)</li> <li>ABL própria: 13 mil m<sup>2</sup></li> <li>PL: ~R\$ 100 milhões</li> </ul>	<p><b>GLOG11</b> Logística</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestão: Ativa</li> <li># Ativos: 1 (PE)</li> <li>ABL própria: 35 mil m<sup>2</sup></li> <li>PL: ~R\$ 80 milhões</li> </ul>
---	--	---	---	--

<sup>17</sup> R\$ 39,7 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Dados referentes a outubro/2023.



15) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS

+140 bi

WuM+AuM & AuA

+150 bi

TRANSAÇÕES DE IB

+52 bi

WuM+AuM

+1mi

CONTAS ABERTAS VAREJO

+600k

SEGUIDORES

+800

COLABORADORES

1º

ASSESSOR DO BNDES EM  
PRIVATIZAÇÕES

2º

ESTRUTURAÇÃO FII

3º

EM VOLUME NEGOCIADO DE  
CONTRATOS FUTUROS

3º

EM VOLUME NEGOCIADO NO MERCADO  
À VISTA

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



## 16) Comunicados

- 29 de julho de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a julho
- 12 de agosto de 2022 – Informe mensal referente ao mês de julho
- 30 de agosto de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a agosto
- 15 de setembro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de agosto
- 30 de setembro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a setembro
- 15 de outubro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de setembro
- 31 de outubro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a outubro
- 10 de novembro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de outubro
- 30 de novembro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a novembro
- 13 de dezembro de 2022 – Informe mensal referente ao mês de novembro
- 29 de dezembro de 2022 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a dezembro
- 13 de janeiro de 2023 – Informe mensal referente ao mês de dezembro
- 31 de janeiro de 2023 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a janeiro
- 14 de fevereiro de 2023 – Informe mensal referente ao mês de janeiro
- 28 de fevereiro de 2023 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a fevereiro
- 28 de fevereiro de 2023 – Fato Relevante sobre a finalização da modalidade atípico do contrato do Mód 1 – Galpão A
- 10 de março de 2023 – Informe mensal referente ao mês de fevereiro
- 10 de março de 2023 – Comunicado ao mercado referente ao término da negociação do Galpão A (Mód I, II e III)
- 30 de março de 2023 – Informe Anual referente a 2022
- 31 de março de 2023 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a março
- 31 de março de 2023 – Demonstrações Financeiras referente a 2022
- 31 de março de 2023 – Carta Consulta AGO/E
- 31 de março de 2023 – Proposta do Administrador AGO/E
- 14 de abril de 2023 – Informe mensal referente a março
- 28 de abril de 2023 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a abril
- 02 de maio de 2023 – Ata de Assembleia AGO/E
- 04 de maio de 2023 – Fato Relevante sobre a Inadimplência do Locatário do Galpão B
- 14 de maio de 2023 – Informe mensal referente a abril
- 31 de maio de 2023 – Anúncio sobre Distribuição de Rendimentos referente a maio
- 31 de maio de 2023 – Fato Relevante sobre a regularização parcial da Inadimplência do Galpão B
- 15 de junho de 2023 – Informe Mensal referente ao mês de maio
- 21 de junho de 2023 – Fato Relevante sobre a regularização da inadimplência do Galpão B
- 30 de junho de 2023 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a junho
- 30 de junho de 2023 – Fato Relevante sobre a inadimplência do Locatário do Galpão B
- 12 de julho de 2023 – Informe Mensal referente ao mês de junho
- 14 de julho de 2023 – Fato Relevante sobre a regularização da inadimplência do Galpão B e nova inadimplência
- 31 de julho de 2023 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a julho
- 11 de agosto de 2023 – Informe mensal referente a julho
- 30 de agosto de 2023 – Fato Relevante sobre a conclusão da negociação com Locatário do Galpão B
- 31 de agosto de 2023 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a agosto
- 13 de setembro de 2023 – Informe mensal referente a agosto
- 29 de setembro de 2023 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a setembro
- 13 de outubro de 2023 – Informe mensal referente a setembro
- 31 de outubro de 2023 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a outubro

## 17) Contatos

	<a href="#">Site do Fundo</a>
	<a href="#">Siga-nos no LinkedIn</a>
	<a href="mailto:ri@genial.com.vc">ri@genial.com.vc</a>
	<a href="#">Canal no Youtube</a>
<b>CLUBE FII</b>	<a href="#">Espaço RI - Clube FII</a>

## 18) Glossário

Termo	Definição
<b>Dividend Yield:</b>	A razão entre os rendimentos distribuídos e o preço de negociação da cota de um fundo de investimento no mercado
<b>Área Bruta Locável (“ABL”):</b>	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação
<b>Absorção Bruta:</b>	Volume de metros quadrados locados dentro do período analisado
<b>Absorção Líquida:</b>	ABL locada subtraída pelas locações rescindidas
<b>Estoque ou Inventário:</b>	Total de metros quadrados de galpões construídos
<b>Ocupação:</b>	Razão entre ABL ocupada e ABL total do imóvel
<b>Vacância Física:</b>	Razão entre ABL não ocupada e ABL total do imóvel
<b>Vacância Financeira:</b>	Diferença entre a renda efetivamente verificada e a renda potencial do ativo (em função de vacância física, descontos e carências)
<b>Cap rate:</b>	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
<b>Pé-direito livre:</b>	Diferença de altura livre entre o piso e o teto do galpão
<b>Docas:</b>	Local na área de Logística destinado ao embarque e desembarque de produtos
<b>IGP-M:</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV
<b>Capacidade do piso:</b>	Quantidade de carga suportada pelo piso do galpão
<b>WAULT:</b>	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>