

**Genial Logística Fundo de
Investimento Imobiliário
CNPJ nº 36.501.198/0001-34**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2024 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 31 de dezembro de 2024, propriedade para investimento no montante de R\$79.437 mil, correspondentes a 97,84% de seu patrimônio líquido, avaliado ao valor justo por meio de laudo de avaliação elaborado por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento do Fundo é relevante no contexto das demonstrações financeiras, devido a relevância do saldo e por envolver técnicas de avaliação e uso de premissas e julgamento por parte do Administrador. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pelo Administrador do Fundo na revisão e aprovação do laudo de avaliação econômico para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, preparado por avaliador externo; (ii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado e a taxa de desconto nele utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos; (iii) avaliação da razoabilidade das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuados nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e critérios considerados no laudo de avaliação econômica, elaborado por especialista externo e aprovados pelo Administrador do Fundo, são aceitáveis para suportar a mensuração do valor justo da propriedade para investimento do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

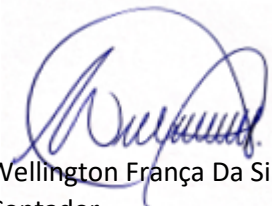
São Paulo, 31 de março de 2025



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Auditores Independentes Ltda.

CRC nº 2 SP 011609/O-8



Wellington França Da Silva
Contador

CRC nº 1 SP 260165/O-1

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.198/0001-34
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2024	% sobre patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre patrimônio líquido
Circulante					
Disponibilidades		11	0,01	9	0,01
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária					
Cotas de Fundo	4				
Itaú Soberano RF Simples FIC de Fundo de Investimentos		1.315	1,62	1.060	1,30
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos Imobiliários	5(i)	437	0,54	965	1,18
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI (CVBI11)		0	0,00	353	0,43
Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário (VRTA11)		179	0,22	309	0,38
Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários (RECR11)		257	0,32	303	0,37
Valores a receber		418	0,51	1.027	1,25
Aluguéis a receber		418	0,51	976	1,19
Outros valores a receber		0	0,00	51	0,06
Despesas Antecipadas		0	-	45	0,06
Despesas de seguro		0	-	45	0,06
Total do circulante		2.181	2,68	3.106	3,80
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Investimentos					
De natureza imobiliária					
Imóveis para renda acabados	5(ii)	79.437	97,84	79.250	96,86
Total do não circulante		79.437	97,84	79.250	96,86
Total do ativo		81.618	100,52	82.356	100,66
Passivo					
Circulante					
Obrigações		427	0,52	540	0,66
Rendimentos a distribuir		375	0,46	473	0,58
Impostos a pagar		0	0,00	15	0,02
Taxa de administração a pagar		52	0,06	52	0,06
Total do circulante		427	0,52	540	0,66
Total do passivo		427	0,52	540	0,66
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		75.000	92,37	75.000	91,67
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(3.517)	(4,33)	(3.517)	(4,30)
Lucros acumulados		9.708	11,96	10.333	12,63
Total do patrimônio líquido		81.191	100,00	81.816	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		81.618	100,52	82.356	100,66

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.198/0001-34
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Resultado com propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		5.358	7.002
Ajuste a valor justo	5(ii)	(153)	1.932
Serviços de manutenção		(518)	(304)
		<u>4.687</u>	<u>8.630</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5(i)		
Resultado com cotas de fundos imobiliários		(68)	24
Rendimentos de fundos imobiliários		88	116
		<u>20</u>	<u>140</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Rendas de aplicações em títulos de renda fixa	4	91	147
		<u>91</u>	<u>147</u>
Outras Receitas/ Despesas			
Despesas com taxa de administração		(629)	(627)
Despesas de consultoria		(30)	(51)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(13)
Auditoria		(51)	(49)
Outras receitas/despesas		(95)	(131)
		<u>(825)</u>	<u>(871)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>3.973</u>	<u>8.046</u>
Quantidade de cotas		<u>750.000</u>	<u>750.000</u>
Lucro líquido por cota		<u>5,30</u>	<u>10,73</u>

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.198/0001-34
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	<u>Quantidade</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Custos relacionados a emissão de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2022	750.000	<u>75.000</u>	<u>(3.517)</u>	<u>8.236</u>	<u>79.719</u>
Lucro do exercício		-	-	8.046	8.046
Distribuição de resultados no exercício		-	-	(5.949)	(5.949)
Em 31 de dezembro de 2023	750.000	<u>75.000</u>	<u>(3.517)</u>	<u>10.333</u>	<u>81.816</u>
Lucro do exercício		-	-	3.973	3.973
Distribuição de resultados no exercício		-	-	(4.598)	(4.598)
Em 31 de dezembro de 2024	750.000	<u>75.000</u>	<u>(3.517)</u>	<u>9.708</u>	<u>81.191</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Aluguéis	5.916	6.708
Multa sobre recebimento de Aluguéis	34	-
Seguro com Imóveis	(41)	(44)
Pagamentos de IPTU e serviços de manutenção	(233)	(304)
(Aplicação)/Resgate em cotas de fundos de investimento	(164)	1.253
Resgate de cotas de fundos de investimento imobiliário	460	-
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	88	116
Pagamentos de taxa de administração	(629)	(628)
Pagamentos de taxa da CVM	(20)	(13)
Pagamentos de auditoria	(51)	(49)
Pagamentos de consultoria	(30)	(51)
Demais (Pagamentos)/recebimentos	(323)	(153)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais	5.007	6.835
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Gastos adicionados ao custo com propriedade para investimento	(309)	(793)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Investimento	(309)	(793)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Rendimentos pagos	(4.696)	(6.038)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(4.696)	(6.038)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2	4
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	9	5
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	11	9
Reconciliação do lucro líquido e fluxo de caixa operacional		
Resultado líquido do exercício	3.973	8.046
Conciliação do resultado contábil com o valor do caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste a valor justo	153	(1.932)
Reclassificação de outros gastos capitalizados (nota 5e)	(31)	-
Variação ativos financeiros	273	1.082
Variação em contas a receber	654	(377)
Variação em contas a pagar	(15)	17
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais:	5.007	6.836

0

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), e com a gestão feita pela Genial Gestão Ltda. (atual razão social da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.) (“Gestor”), foi constituído em 11 de dezembro de 2019 sob forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 3 de março de 2021, com prazo de duração indeterminado, classificado na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“ANBIMA”) como “FII Renda/Gestão Ativa/Logística”.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários que compõem o patrimônio líquido do Fundo, mediante locação, arrendamento, compra e venda ou outra forma legalmente permitida, bem como o aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos ativos imobiliários que compõem o patrimônio líquido do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

As aplicações do Fundo não são garantidas pelo Administrador, Gestor ou pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido. Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis, aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11. Conforme previsto na nota explicativa nº 19, o Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar significativamente em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

3 Descrição das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

a. Classificação dos instrumentos financeiros**Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**i. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta por aplicações em cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução do valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

b. Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

c. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do período. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

d. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos em depósito bancário e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado por montante de R\$ 11 (2023 – R\$ 9).

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

f. Cotas de fundos de investimento

Estão representados por contas de fundos de investimento avaliados ao valor justo por meio do resultado, em conformidade com o valor da cota divulgado pelo administrador dos fundos de investimentos.

As cotas de fundos de investimento imobiliário listadas, são registradas pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos e valorizadas pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A.").

g. Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência, constituindo provisão para perdas, nos casos em que haja indícios de alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional.

h. Outros ativos e passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	31/12/2024			31/12/2023		
	Custo	Valor de mercado	Vencimento	Custo	Valor de mercado	Vencimento
Cotas de Fundo	1.302	1.315	-	1.050	1.060	-
Total	1.302	1.315		1.050	1.060	

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo obteve receitas de R\$ 101 referente às aplicações em cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento (2023: R\$ 147).

Os títulos de renda fixa são atualizados pelas informações divulgadas nos boletins publicados pela ANBIMA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Resumo das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2024:

	2024 (R\$)	Quant. de cotas detidas	% de participação
Cotas de fundos de investimento			
Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário ("VRTA11")	179	2.268	0,01%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários ("RECR11")	257	3.452	0,01%
Total	437	5.720	0,02%

Resumo das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2023:

	2023 (R\$)	Quant. de cotas detidas	% de participação
Cotas de fundos de investimento			
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI ("CVBI11")	353	3.823	0,03%
Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário ("VRTA11")	309	3.468	0,02%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários ("RECR11")	303	3.452	0,01%
Total	965	10.743	0,06%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu receita de R\$ 20 (em 31 de dezembro de 2023, resultado positivo de R\$ 140). A posição das aplicações financeiras, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, é demonstrada a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI ("CVBI11"):

O CVBI11 é listado na B3 e tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (II). Letras Hipotecárias ("LH"); (III). Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (IV). Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e (VII). Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não possui investimento no CVBI11.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário (“VRTA11”):

O VRTA11 é listado na B3 e tem por objeto a aquisição de CRI, LCI, LH, FII, FIDC, cotas de fundo de investimento classificado como renda fixa (“Cotas de FI RF”) e debêntures.

O Fundo aportou o valor de R\$ 262 no VRTA11 até 31 de dezembro de 2024.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários (“RECR11”):

O RECR11 é listado na B3 e o objetivo do Fundo é o investimento e a gestão ativa de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, com preponderância em CRI.

O Fundo aportou o valor de R\$ 360 no RECR11 até 31 de dezembro de 2024.

ii. Propriedades para investimentos**a) Classificação e critério adotado na mensuração**

O imóvel é avaliado pelo valor justo, e é classificado na categoria de propriedade para investimento.

b) Endereço, metragem da área, estágio da obra e valor**Parque Logístico Pernambuco**

Rodovia PE-060, Km 14,5 Engenho Califórnia - Ipojuca – PE

Imóvel acabado

Matrícula: 6051

Área de terreno: 251.689,77 m²Área Bruta Locável (100%): 70.222,15 m²Área Bruta Locável - Participação do Fundo (50%): 35.111,08 m²

Valor justo em 2024 – Participação do Fundo (50%): R\$ 79.437

Valor justo em 2023 – Participação do Fundo (50%): R\$ 79.250

Em 12 de março de 2021, foi assinada a escritura pública de compra e venda, pela qual ocorreu a alienação do imóvel designado Gleba G, situado no município de Ipojuca, Pernambuco (“Imóvel”), por um preço global, certo e ajustado, de R\$ 129.444 (“Preço Global”), dos quais (a) R\$ 119.444 foram transferidos diretamente para o vendedor e (b) R\$ 10.000 foram depositados em conta garantia em nome do vendedor, sendo que (b.i) R\$ 8.000 servirão como garantia do recebimento de aluguéis e encargos da locação previstos na precificação do Imóvel durante um período de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da eventual vacância ou até o limite de 36 (trinta e seis meses) meses, a contar da data de assinatura da escritura, o que ocorrer primeiro; e (b.ii) R\$2.000 servirão como garantia de pagamento de despesas que sejam de responsabilidade do vendedor, incluindo, mas não se limitando aos débitos de IPTU com cobrança retroativa à data de assinatura da escritura.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo adquiriu 50% do Imóvel e foi responsável por pagar o montante de R\$64.722, a título de Preço Global, dos quais (a) R\$59.722 foram pagos diretamente ao vendedor e (b) R\$ 5.000 foram depositados na Conta Garantia em nome do vendedor. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 as obrigações foram cumpridas e a Conta Garantia encerrada.

c) Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do imóvel Parque logístico Pernambuco foi atualizado, com base em laudo de avaliação a valor justo, elaborado pelo avaliador independente Cushman & Wakefield, considerando como data-base dezembro de 2024, onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi pelo método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado. Foi adotada a taxa de desconto nominal de 9,50% ao ano que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco, pela taxa de inflação e pelo prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação. Em 31 de dezembro de 2024, a taxa de cap rate utilizada para a propriedade para investimento foi de 9,00% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo do imóvel Parque logístico Pernambuco foi atualizado, com base em laudo de avaliação a valor justo, elaborado pelo avaliador independente Colliers International do Brasil, considerando como data-base dezembro de 2023, onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi pelo método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado. Foi adotada a taxa de desconto nominal de 9,50% ao ano que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco, pela taxa de inflação e pelo prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação. Em 31 de dezembro de 2023, a taxa de cap rate utilizada para a propriedade para investimento foi de 9,00% ao ano.

d) Despesas operacionais dos imóveis que já estão auferindo renda

O Fundo teve despesas operacionais que estão registradas em “Resultado com propriedades para investimento” na Demonstração do Resultado.

	Exercício findo em 31/12/2024 (R\$)	Exercício findo em 31/12/2023 (R\$)
Despesas		
Serviços de manutenção	518	304
Total	304	304

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

e) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis da propriedade para investimento

	Exercício findo em 31/12/2024 (R\$)	Exercício findo em 31/12/2023 (R\$)
Saldo Inicial	79.250	76.525
Aquisição de propriedade para investimento	-	-
Gastos capitalizados	309	793
Reclassificação de outros gastos capitalizados	31	-
Ajuste a valor justo	(153)	1.932
Saldo Final	79.437	79.250

6 Receitas de aluguéis

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos à locação do imóvel Parque logístico Pernambuco, conforme mencionado na Nota Explicativa 5.ii.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a receber de aluguéis era de R\$ 418 e em 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 976.

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e a Administração acompanha tempestivamente os fluxos dos aluguéis determinados nos contratos de locação, com objetivo de mensurar possíveis indicativos de perdas esperadas.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não apresentou saldo de inadimplência de aluguel. Em 31 de dezembro de 2023, houve inadimplência no valor de R\$ 117 e a Administração não identificou outros fatores que pudessem gerar indicativos de provisão para perdas esperadas.

Os valores podem ser demonstrados da seguinte forma:

Descrição	Exercício findo em 31/12/2024 - R\$	Exercício findo em 31/12/2023 - R\$
Propriedade para investimento		
Contas a receber de aluguéis	418	976
Recebimento de aluguéis no exercício	5.406	5.110
(-) Contas a receber de aluguéis no exercício anterior	(976)	(682)
Conta garantia no exercício (a)	510	1.598
Receita de aluguel	5.358	7.002

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

a) Conforme mencionado na Nota Explicativa 5.ii, no momento da aquisição do Parque Logístico Pernambuco, o Fundo depositou o valor de R\$ 5.000 diretamente em conta garantia em nome do vendedor. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu o valor de R\$ 510 (R\$ 1.598 - 31 de dezembro de 2023) da conta garantia devido vacância de parte da propriedade para investimento.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

a. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas em FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas em FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes dos aluguéis e da venda dos imóveis.

Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos na locação dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos títulos e valores mobiliários.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo e, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

c. Risco relativo à concentração e pulverização

Pode ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM 472; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC.

e. Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos Alvos que compõem ou que venham a compor a carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos ativos alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.

f. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

g. Risco de concentração da carteira

O Fundo destinou os recursos captados para a aquisição da Propriedade para Investimento, e o saldo restante para os Títulos e Valores Mobiliários, que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos adquiridos, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Alvo e Títulos e Valores Mobiliários investidos.

h. Riscos tributários

Embora as regras tributárias do Fundo, descritas na nota 13, estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba a possibilidade de perdas decorrentes de eventuais mudanças nas regras de tributação, de interpretação diversa da legislação vigente sobre sua incidência, ou ainda da revogação de isenções hoje aplicáveis, sujeitando os FII ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

i. Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores recebidos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte de seus locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

j. Risco de Vacância

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

k. Risco de revisão judicial dos contratos de locação

Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

l. Risco de desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis locados e, por consequência, sobre a rentabilidade das cotas.

m. Risco de alteração da legislação aplicável à locação

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

n. Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas cotas.

o. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

p. Risco das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias podem ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.

q. Riscos do prazo

Considerando que a aquisição das cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo cotista ou falta de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

r. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

s. Risco de construção

Tendo em vista que o Fundo pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, consequente, a rentabilidade do Fundo.

Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e consequentemente, na rentabilidade do Fundo.

t. Não realização de investimento pelo Fundo

A Política de Investimentos descrita no Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Liquidez. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. O Fundo competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispendo de mais recursos do que o Fundo. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, o Fundo poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

u. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade do Fundo e o valor de suas cotas.

v. Responsabilidade ilimitada dos cotistas

Cada subscritor de cotas possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações do Fundo. Como resultado, os cotistas podem se tornar diretamente responsáveis por dívidas ou obrigações do Fundo, o que pode ter um efeito adverso superior ao capital investido pelos cotistas.

w. Risco geral de criação de novas leis

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimentos no Brasil está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

8 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

9 Remuneração da administração

O Administrador recebe remuneração equivalente a 0,7% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal apurado de acordo com a tabela abaixo, o qual foi estabelecido em função do valor captado no âmbito primeira emissão. A oferta da 1ª (primeira) emissão foi encerrada, em 5 de março de 2021, com a distribuição pública primária de 750.000 cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por cota, perfazendo o montante de R\$75.000.

Volume captado na Primeira Emissão	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - a partir do 2º ano
até 80.000	R\$ 44
de 80.000 a 85.000	R\$ 47
de 85.000 a 90.000	R\$ 50
de 90.000 a 95.000	R\$ 53
de 95.000 a 100.000	R\$ 56
de 100.000 a 105.000	R\$ 58
de 105.000 a 110.000	R\$ 61
de 110.000 a 115.000	R\$ 64
de 115.000 a 120.000	R\$ 67
de 120.000 a 125.000	R\$ 70
de 125.000 a 130.000	R\$ 72
de 130.000 a 135.000	R\$ 75
de 135.000 a 140.000	R\$ 78
de 140.000 a 145.000	R\$ 81
de 145.000 a 150.000	R\$ 84

Caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a taxa de administração indicada na primeira tabela dessa Nota Explicativa, passará a ser calculada sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal apurado de acordo com a tabela abaixo, o qual será estabelecido em função do valor captado no âmbito da primeira emissão:

Volume captado na Primeira Emissão	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - a partir do 2º ano
até 80.000	R\$ 44
de 80.000 a 85.000	R\$ 47
de 85.000 a 90.000	R\$ 50
de 90.000 a 95.000	R\$ 53
de 95.000 a 100.000	R\$ 56
de 100.000 a 105.000	R\$ 58
de 105.000 a 110.000	R\$ 61
de 110.000 a 115.000	R\$ 64
de 115.000 a 120.000	R\$ 67
de 120.000 a 125.000	R\$ 70

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Volume captado na Primeira Emissão	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - a partir do 2º ano
de 125.000 a 130.000	R\$ 72
de 130.000 a 135.000	R\$ 75
de 135.000 a 140.000	R\$ 78
de 140.000 a 145.000	R\$ 81
de 145.000 a 150.000	R\$ 84

O valor mínimo mensal da taxa de administração será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços Mercado ("IGP- M") ou índice equivalente que venha a substituí-lo, a partir de março de 2021.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, no 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 629, calculado sobre o Patrimônio Líquido.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 627.

O Fundo não cobra taxa de performance dos cotistas.

O Fundo não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

10 Distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, exceto se for dispensado por decisão da AGC.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu a distribuição de R\$ 4.598 (R\$ 5.949 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023), em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurado segundo o regime de caixa. No mesmo sentido determina o regulamento do Fundo, conforme mencionado acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	5.326	9.221
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(1.353)	(1.175)
(=) Lucro Contábil apurado no exercício/período segundo o regime de competência	3.973	8.046
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(327)	(2.992)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	52	67
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.027	658
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(15)	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	4.710	5.779
Rendimentos declarados (i)	4.598	5.949
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	97,61%	102,95%
Rendimento distribuído referente ao período anterior	473	562
Rendimentos pagos referente ao exercício/período	4.222	5.476
Rendimentos a serem pagos no exercício seguinte (ii)	375	473

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício/período, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

(ii) A parcela de R\$ 375 de 31 de dezembro de 2024 foi liquidada em 15 de janeiro de 2025. A parcela de R\$ 473 de 31 de dezembro de 2023 foi liquidada em 15 de janeiro de 2024.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas.

a) Emissão

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

A oferta foi encerrada, em 5 de março de 2021, com a distribuição pública primária de 750.000 cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por cota, perfazendo o montante de R\$75.000.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, bem como após o encerramento da primeira emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao capital autorizado que corresponde ao montante máximo de R\$3.000.000.

No âmbito de novas emissões de cotas do Fundo, realizadas até o limite do capital autorizado, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, sendo certo que os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, observado que a data de corte para a apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência, bem como os prazos para o exercício e para a cessão do direito de preferência serão definidos pelo Administrador no ato em que houver a aprovação das novas emissões de cotas até o limite do capital autorizado, de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3, e serão informados ao mercado nos termos previstos na regulamentação vigente e observado o disposto no Regulamento.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor das cotas integralizadas era de R\$75.000 e os custos relacionados a emissão de cotas, desde o início, foi de R\$3.517.

b) Amortização

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

O Gestor deverá recomendar ao Administrador a amortização extraordinária das cotas sem necessidade de aprovação em AGC, conforme situações previstas no regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou amortizações.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c) Resgate

Conforme o regulamento do Fundo, não é permitido o resgate das cotas até a liquidação do Fundo.

d) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 sob o ticker GLOG11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês:

Data	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento (em R\$)
31/01/2024	32.751	68,80
29/02/2024	27.519	67,61
28/03/2024	19.568	67,45
30/04/2024	25.742	65,04
31/05/2024	18.320	63,02
30/06/2024	12.814	63,48
31/07/2024	45.727	63,93
31/08/2024	20.668	62,66
30/09/2024	11.771	59,00
31/10/2023	9.352	58,44
29/11/2024	42.230	57,00
30/12/2024	13.130	54,81

Data	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento (em R\$)
31/01/2023	20.721	72,18
28/02/2023	15.949	71,41
31/03/2023	44.225	69,56
28/04/2023	11.959	70,96
31/05/2023	31.314	66,78
30/06/2023	21.428	67,49
31/07/2023	17.896	70,00
31/08/2023	18.931	70,00
29/09/2023	24.633	67,70
31/10/2023	22.892	63,02
30/11/2023	12.469	63,20
28/12/2023	18.469	66,00

e) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

O valor final da cota patrimonial e a rentabilidade do Fundo no exercício/período foram os seguintes:

Exercício findo em / Período de	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade (%) (*)
31/12/2024	81.544	108,25	(0,76)
31/12/2023	79.800	109,09	2,63

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

(*) A rentabilidade da cota é calculada através da cota patrimonial no último dia do exercício vigente sobre a cota patrimonial do exercício anterior.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12 Encargos

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	Exercício findo em 31/12/2024		Exercício findo em 31/12/2023	
	Valores	% sobre PL Médio	Valores	% sobre PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração	629	0,77%	627	0,79%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02%	13	0,06%
Despesa de consultoria	30	0,04%	51	0,02%
Auditoria	51	0,06%	49	0,06%
Outras despesas	95	0,12%	131	0,16%
Total	825	1,01%	871	1,09%
Patrimônio Líquido Médio	81.544		79.800	

13 Tributação

a. Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b. Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

a. Disponibilidades

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. (“Banco”), Administrador do Fundo e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 11, se encontra apresentado na rubrica “Disponibilidades” do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador (Nota 10.a). O total da despesa e o passivo com as taxas de administração estão demonstrados a seguir:

Despesas	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
Taxa de administração	629	627
Passivo	2024	2023
Taxa de administração a pagar	52	52

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15 Contrato de prestação de serviços

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui os seguintes prestadores de serviços contratados:

Gestor:	Genial Gestão Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Serviços de escrituração:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer na defesa dos direitos do Fundo ou que tenha relação ou impacto nas atividades do Fundo.

18 Política de divulgação das informações

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre a distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos sites do administrador (<https://www.genialinvestimentos.com.br/>), gestor (<https://www.genialgestao.com.br/>), da B3 (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM>) e do próprio Fundo (<https://www.geniallogistica.com.br/>).

19 Informações adicionais

a) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 a Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

b) Fato relevante

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 02 de janeiro de 2024, foi comunicada a conclusão da reavaliação anual (competência 2023) do Parque Logístico Pernambuco com impacto de 2,4% no valor patrimonial da cota na data base de 29 de dezembro de 2023

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 31 de janeiro de 2024, a locatária do Galpão B do Parque Logístico Pernambuco, CT Distribuição e Logística LTDA., regularizou a inadimplência do aluguel de competência novembro/23.

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 27 de março de 2024, a locatária dos módulos 2 e 3 do Galpão B do Parque Logístico Pernambuco, CT Distribuição e Logística LTDA., regularizou a inadimplência do aluguel de competência janeiro de 2024 (inadimplência noticiada no Fato Relevante publicado em 28 de fevereiro de 2024. Apesar da recuperação de inadimplência acima mencionada, comunicamos que o locatário inadimpliu o aluguel de competência fevereiro de 2024).

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 28 de março de 2024, a locatária dos módulos 2 e 3 do Galpão B do Parque Logístico Pernambuco, CT Distribuição e Logística LTDA., regularizou a inadimplência do aluguel de competência fevereiro de 2024 (inadimplência noticiada no Fato Relevante publicado em 27 de março de 2024.

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 29 de abril de 2024, a locatária dos módulos 2 e 3 do Galpão B do Parque Logístico Pernambuco, CT Distribuição e Logística LTDA., inadimpliu o aluguel de competência março de 2024.

Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras Referente aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 17 de maio de 2024, a locatária dos módulos 2 e 3 do Galpão B do Parque Logístico Pernambuco, CT Distribuição e Logística LTDA., regularizou a inadimplência do aluguel de competência março de 2024 (inadimplência noticiada no Fato Relevante publicado em 29 de abril de 2024).

20 Direito de voto

O Gestor do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

21 Eventos subsequentes

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 02 de janeiro de 2025, foi comunicada a conclusão da reavaliação anual (competência 2024) do Parque Logístico Pernambuco com impacto de 0,2% no valor patrimonial da cota na data base de 30 de dezembro de 2024.

O Fundo realizou pagamentos referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações abaixo:

Data	Valor
15/01/2025	R\$ 375
14/02/2025	R\$ 308
18/03/2025	R\$ 308

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4