



Genial Logística FII

GLOG11

genial



JANEIRO DE 2026

Relatório Gerencial

Índice

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

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	GLOG11	30/01/2026
CNPJ	36.501.198/0001-34	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	https://www.geniallogistica.com.br/	1.671
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda por meio da aquisição de ativos imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, de imóveis no segmento logístico localizados em todo o território nacional	COTA PATRIMONIAL
Início das Atividades	Março de 2021	R\$ 108,74
Público Alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior	COTA DE MERCADO
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Logístico	R\$ 67,59
Administradora	Banco Genial S.A.	NÚMERO DE COTAS
Gestora	Genial Gestão Ltda	750.000
Taxa de Administração	0,7% a.a. (sete décimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 44.322,87, reajustado anualmente pelo IGP-M.	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – Março/2021 - Oferta ICVM 400 - Emissão de 750.000 (setecentos e cinquenta mil) cotas - Volume total de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais)¹	R\$ 81.554.443 VALOR DE MERCADO R\$ 50.692.500 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,41/cota Anúncio em 30/01/26 e data de pagamento de proventos em 13/02/26.

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

2) Destaques do Fundo

ABL PRÓPRIA	Nº DE GALPÕES	OCUPAÇÃO FÍSICA	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ²	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
35.111 m ²	3	100%	R\$ 1.391/ m ²	~R\$ 39 mil
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,43 / cota	R\$ 0,54 / cota	3,30%	7,28% a.a.	4,52% a.a.

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Em janeiro, revisamos significativamente as premissas que baseiam nosso cenário econômico, com destaque para alterações nas nossas estimativas de inflação e câmbio, em função de um cenário externo mais benigno para economias emergentes. A expectativa para o IPCA foi revisada de 4,9% para 4,3% em 2026, em função da valorização do real e de fatores externos desinflacionários, apesar da existência de estímulos fiscais que tendem a sustentar a demanda doméstica. A atividade econômica encerrou 2025 com sinais de recomposição gradual, impulsionada sobretudo pelo consumo e pela resiliência do mercado de trabalho, enquanto as projeções indicam crescimento de aproximadamente 2,1% em 2026, ainda que em um ambiente de política monetária restritiva e riscos fiscais elevados.

No campo da política monetária, em função desse cenário mais benigno, o Banco Central passou a sinalizar uma postura menos dura no que diz respeito a necessidade de manter a Selic em patamar significativamente contracionista para combater a inflação. Nesse contexto, o mercado passou a antecipar o início de um ciclo de flexibilização monetária, com expectativa de cortes graduais na taxa Selic ao longo de 2026, podendo atingir patamar próximo a 12,0% ao final do ciclo. Apesar disso, o ambiente fiscal segue como ponto de atenção relevante, com projeções de déficit primário em torno de 0,5% do PIB e aumento da dívida pública, o que mantém os prêmios de risco domésticos elevados e adiciona volatilidade às expectativas econômicas.

No cenário internacional, a economia norte-americana segue resiliente, com projeções de crescimento moderado e expectativa de início gradual do ciclo de cortes de juros apenas no segundo semestre de 2026. Ao mesmo tempo, a desvalorização global do dólar e o fluxo de capitais para economias emergentes contribuíram para a apreciação do real, reforçando o processo desinflacionário no Brasil. Na Europa, persistem riscos relacionados a tensões geopolíticas e comerciais, enquanto a economia chinesa continua enfrentando desafios estruturais, com desaceleração do consumo doméstico e impacto da crise imobiliária. Esse ambiente global misto tende a manter a volatilidade nos mercados e influencia diretamente o câmbio, os fluxos de capital e as condições financeiras das economias emergentes.

Os dados divulgados em janeiro informam que o saldo das operações de crédito em dezembro, registrou avanço de 10,2% a/a, acelerando em relação aos 9,9% a/a registrados no mês imediatamente anterior e também abaixo dos 11,5% a/a registrados em 2024. Com isso, o volume de crédito do Sistema Financeiro Nacional (SFN) avançou para R\$ 7,12 trilhões (ante R\$ 7,00 trilhões). Esse resultado foi proveniente da combinação entre as altas de 8,1% a/a no segmento de pessoas jurídicas e de 11,6% a/a no saldo de pessoas físicas. Em relação às modalidades de crédito, houve alta de 8,6% a/a na modalidade de crédito com recursos livres, desacelerando em relação aos 11,3% a/a observados no mesmo período de 2024, e expansão de 12,5% a/a do crédito direcionado que acelerou em relação aos 11,9% a/a registrados em dez/24.

Em novembro, o volume de vendas do varejo avançou 1,0% m/m, vindo acima do teto das projeções de mercado e significativamente superior ao consenso (0,2% m/m, *Broadcast+*), além de superar de forma significativa a nossa expectativa de alta de 0,4% m/m. O desempenho dá continuidade à expansão de 0,5% m/m observada em setembro, indicando uma retomada do setor no último trimestre do ano. Com isso, a média móvel trimestral do varejo interrompe uma sequência de seis leituras consecutivas próximas à estabilidade e acelera para 0,5% no trimestre móvel encerrado em novembro, reforçando nossa avaliação de que o processo de arrefecimento da economia brasileira tende a ocorrer de maneira gradual. Na comparação interanual, as vendas no varejo cresceram 1,3% a/a, também acima do teto das estimativas de mercado (1,2% a/a, *Broadcast+*) e da nossa projeção de alta de 0,3% a/a.

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

➤ Resultados do mês

No mês de janeiro de 2026, o Genial Logística FII fez um resultado no mês de **R\$ 0,43** por cota, e a sua distribuição foi de **R\$ 0,41³** por cota. Isso representa um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **7,28%** e **4,52%**, respectivamente. O resultado de janeiro foi impactado pela renegociação de valores em atraso do Galpão C.

➤ Histórico do Fundo

Conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado](#), em 11/03/2021, foi concluída a primeira oferta pública de emissão de cotas do Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário, tendo captado o volume de R\$ 75.000.000,00. Conforme mencionado em [Fato Relevante](#) divulgado no dia 12/03/2021, o Fundo adquiriu, 50% da fração ideal do imóvel Parque Logístico Pernambuco, empreendimento imobiliário logístico localizado na cidade de Ipojuca, Estado de Pernambuco, na Rodovia PE-060, com 70.222,15 m² (setenta mil duzentos e vinte e dois vírgula quinze metros quadrados) de área bruta locável (“ABL”), composto por 3 galpões logísticos independentes. A área proporcional correspondente à fração ideal objeto da aquisição é de 35.111,08 m² (trinta e cinco mil, cento e onze vírgula zero oito metros quadrados). A aquisição foi realizada em conjunto com o Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII na proporção de 50% para cada Fundo. O valor total da aquisição para 100% do imóvel foi de R\$ 132.769.550,00 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e sessenta e nove mil e quinhentos e cinquenta reais), sendo que cada Fundo pagou o valor proporcional à sua participação no Ativo, 50% (cinquenta por cento), ou seja, R\$ 66.384.775,00 (sessenta e seis milhões, trezentos e oitenta e quatro mil setecentos e setenta e cinco reais).

O valor citado acima representa um investimento de R\$ 1.890,71/m² e *cap rate* anual de aquisição de 10,1% (dez vírgula um por cento), considerando o valor total dos aluguéis vigentes de R\$ 1.114.355,54 (um milhão, cento e quatorze mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos) por mês, para 100% dos galpões.

Imagem 1: Foto Aérea do Imóvel



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

4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

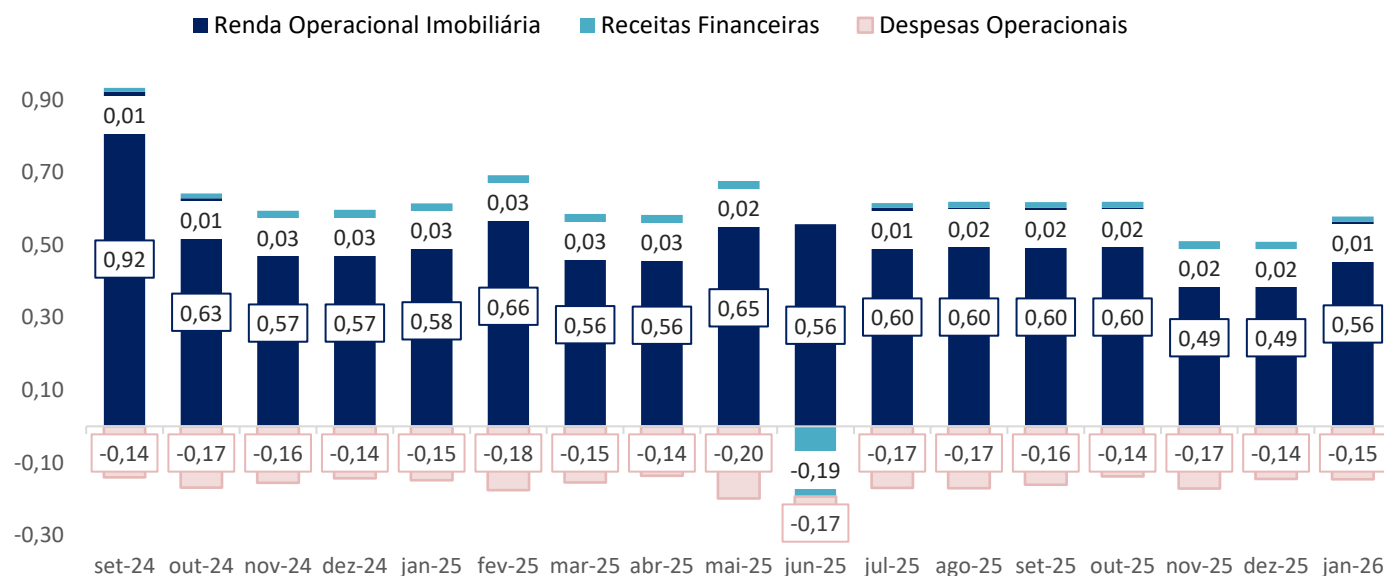
A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores: (i) aluguéis dos empreendimentos imobiliários, ou seja, geração de caixa dos ativos; (ii) rentabilidade das aplicações financeiras; e (iii) resultados acumulados não distribuídos.

Em 30/01/2026, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de **R\$ 0,41** por cota, cujo pagamento aos cotistas será realizado no dia **13/02/2025**.

Valores em R\$	Jan/26	2026	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	423.220	423.220	5.204.937	(a)
Receita Financeira	10.531	10.531	22.214	(b)
Total Receitas	433.751	433.751	5.227.151	(c) = (a) + (b)
Total Despesas	109.234	109.234	1.452.657	(d)
Resultado	324.517	324.517	3.774.494	(e) = (c) - (d)
Resultado por Cota - Total	0,43	0,43	5,03	
Rendimento Distribuído	307.500	307.500	3.690.000	(f)
Rendimento Distribuído por Cota	0,41	0,41	4,92	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,41	0,41	0,41	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	387.822	387.822	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	404.839	404.839	-	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,54/cota**.

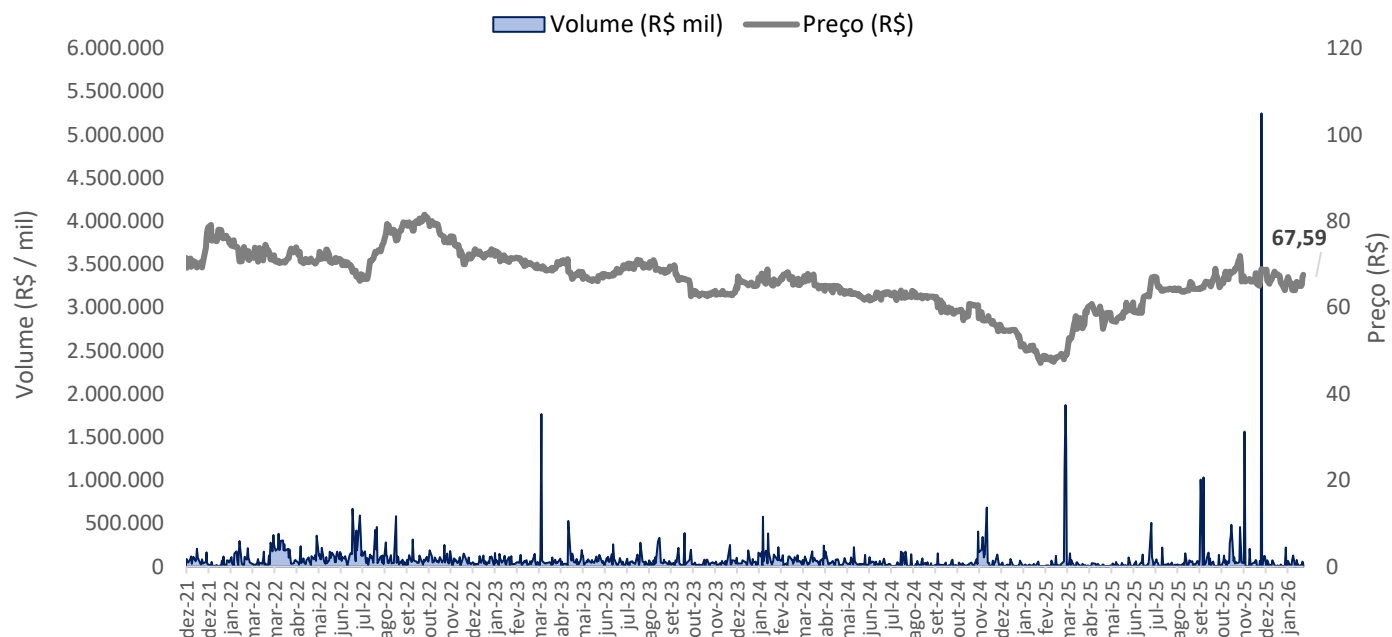
Gráfico 1: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em janeiro, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 38,9 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/01/2026 foi de **R\$ 67,59**.

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 **3,31%** no mês. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera a valorização do preço da cota e os dividendos acumulados no período. A seguir apresentamos as tabelas com os valores de rentabilidade do fundo e do índice de mercado (IFIX)⁴.

	jan/26	2026	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	3,31%	3,31%	45,02%	2,48%
Ganho de Capital	2,69%	2,69%	35,18%	-32,41%
Distribuição de Rendimentos	0,62%	0,62%	9,84%	34,89%
IFIX	2,27%	2,27%	27,82%	36,39%

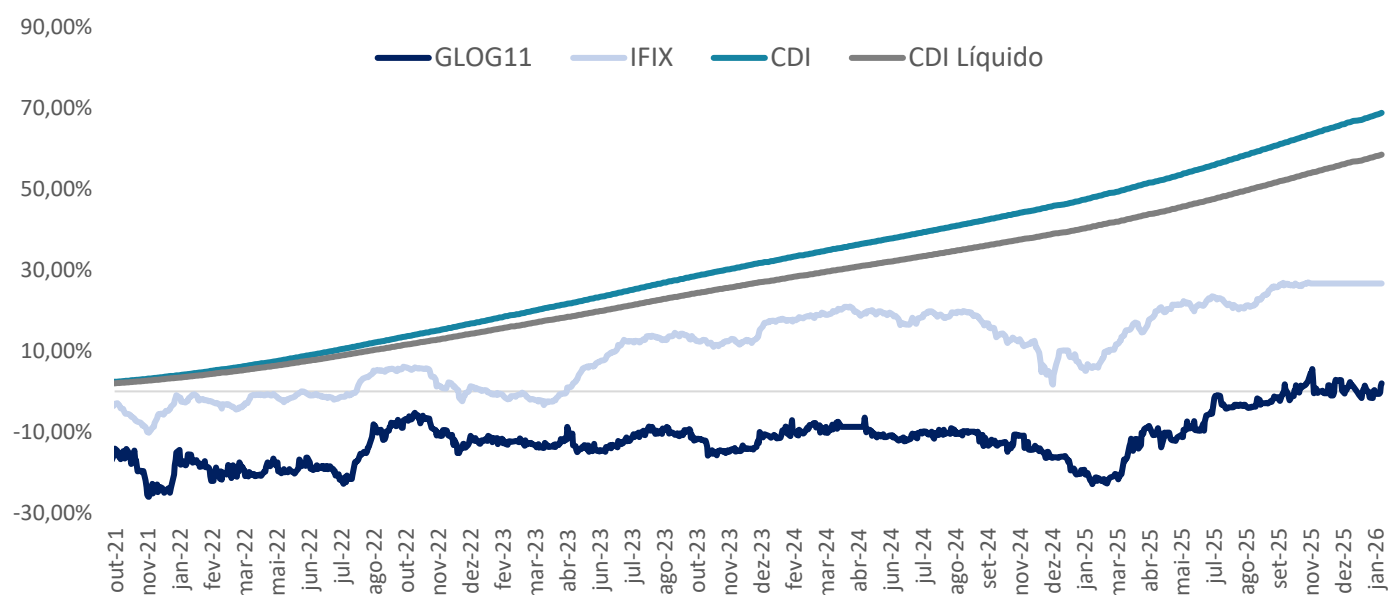
⁴ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo

	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-2,19%	19,32%	3,34%	0,66%	7,04%	2,92%	3,33%	2,10%	3,76%	-4,62%	1,23%	3,31%
Ganho de Capital	-3,04%	18,61%	2,64%	-0,03%	6,39%	2,28%	2,71%	1,49%	3,17%	-5,24%	0,61%	2,69%
Distribuição de Rendimentos	0,85%	0,71%	0,69%	0,69%	0,65%	0,64%	0,62%	0,61%	0,59%	0,63%	0,62%	0,62%
IFIX	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%	0,12%	1,86%	3,14%	2,27%

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

	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26
Dividendos (R\$/Cota)	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41

Gráfico 3: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado⁵



Fonte: Bloomberg, B3

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

Portfólio do Fundo

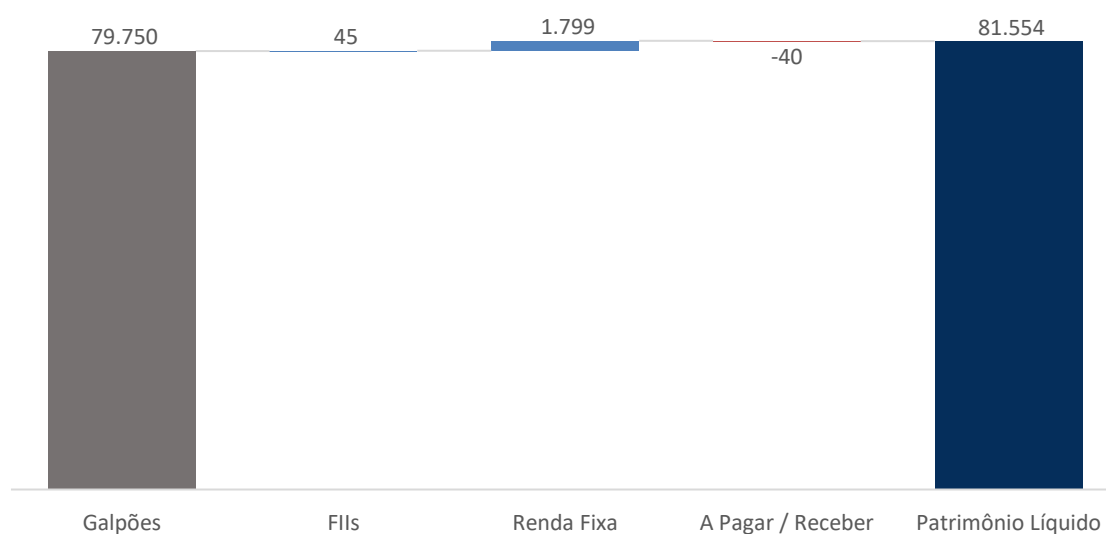
➤ Ativos Imobiliários

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

➤ Aplicações Financeiras

Em **30/01/2026**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 1,79 milhão**. As aplicações financeiras incluem a posição em Fundo de Renda Fixa e a alocação em FIIs.

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



⁶ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

⁷ ABL Total = Área Bruta Locável

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

7) Indicadores Operacionais

Gráfico 5: Ocupação Física

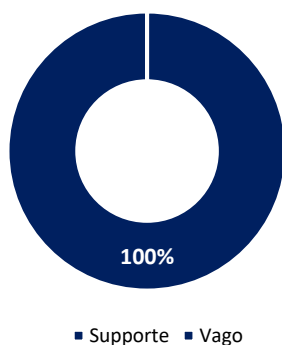


Gráfico 6: Ocupação Física por Locatário

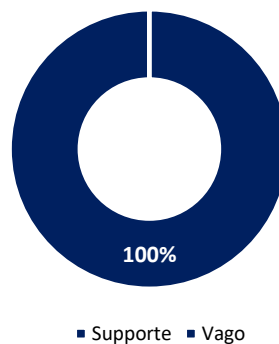


Gráfico 7: Ocupação Financeira

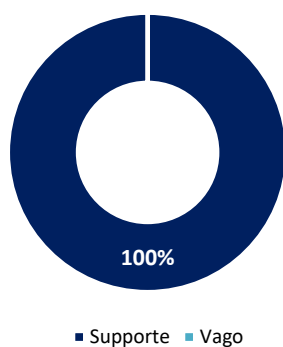


Gráfico 8: Segmento de Atuação

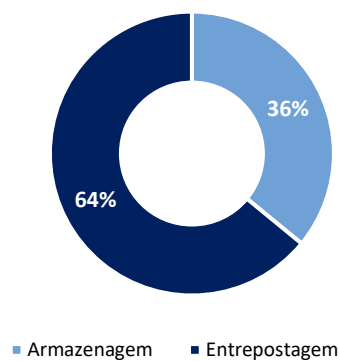


Gráfico 9: Tipicidade dos Contratos

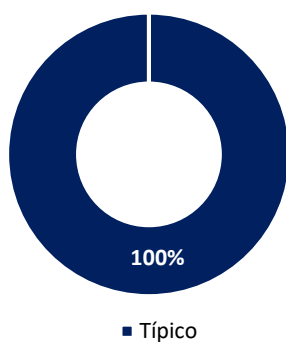


Gráfico 10: Índice de Reajuste

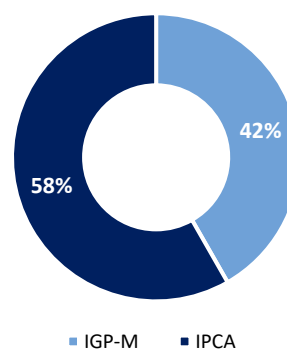


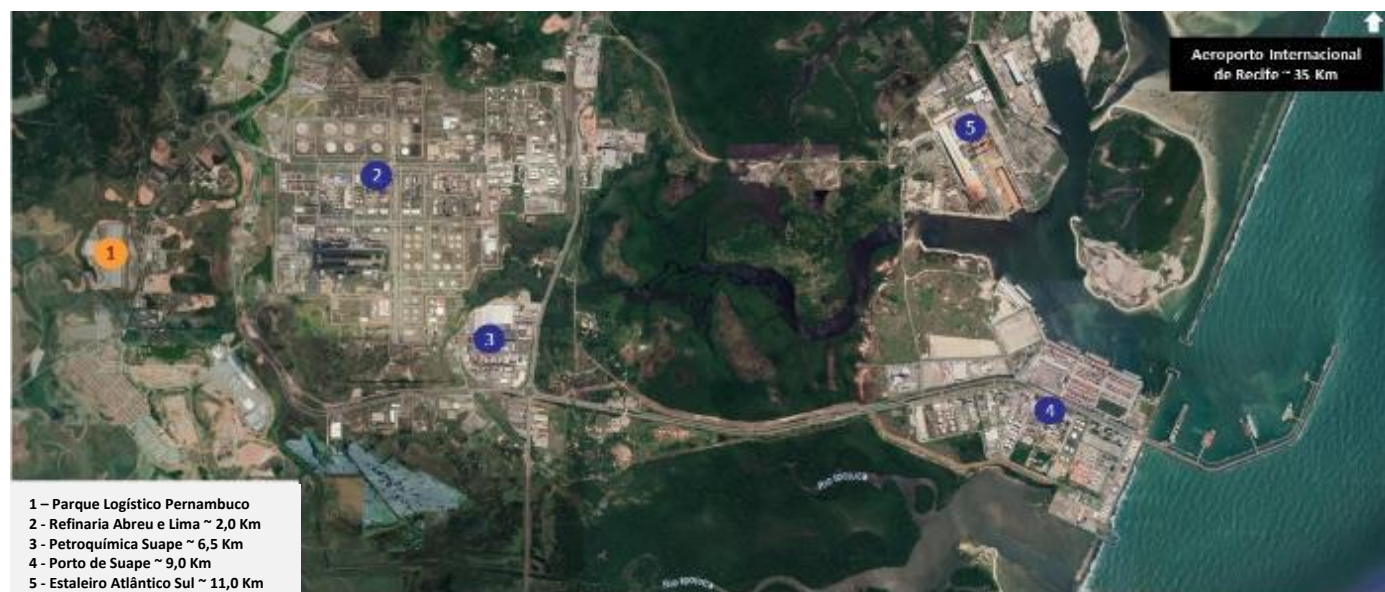
Gráfico 11: WAULT e Vencimento (% Receita Aluguel)¹³



8) Resumo dos Ativos

➤ Parque Logístico Pernambuco

Imagem 2: Mapa da Região



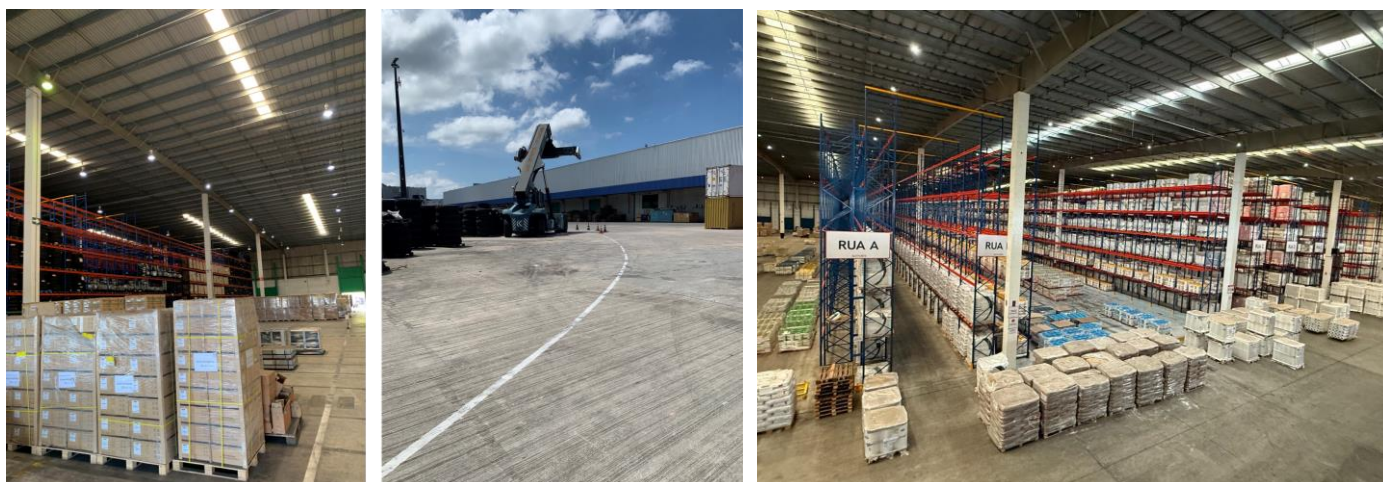
O Ativo está inserido numa localização estratégica, a **9 km do Porto de Suape** e a **35 km do Aeroporto Internacional de Recife**, sendo um dos principais ativos da região. O Porto de Suape é o principal porto público da região Nordeste, sendo uma das principais portas de entrada e saída de mercadorias no país e interligado a mais de 160 outros portos localizados em todos os continentes. Todos os galpões contam com capacidade de piso de 5 ton/m², pé direito livre de 12 metros e somados possuem mais de 180 docas. O Galpão A, possui também uma área de pátio, com área de 26.895,70 m² (não contabilizado na ABL de 70.222,15 m²), que possui reforço de piso, sendo capaz de suportar 10 ton/m². Adicionalmente, os galpões B e C são *cross docking*.

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

Imagem 3: Foto Aérea dos Galpões



Imagem 4: Fotos Internas dos Galpões



Locatários

O Parque Logístico Pernambuco é composto por três galpões logísticos independentes, atualmente locados à Supporte. No quarto trimestre de 2025, a locatária manifestou a desocupação do Galpão C, movimento que ocorreu no contexto da sua expansão operacional para o Galpão B, de maior metragem, ocasião em que havia sido concedido *waiver* específico permitindo a flexibilização contratual relacionada à ocupação do Bloco C.

Diante da desocupação efetivada, a gestão iniciou tratativas com a locatária com o objetivo de preservar a ocupação do ativo, mitigar o risco de vacância prolongada e proteger o fluxo de caixa do Fundo. As negociações foram conduzidas de forma a equilibrar os direitos contratuais do Fundo com uma solução economicamente eficiente para ambas as partes.

Como resultado, a Supporte retomou a ocupação do Galpão C, tendo sido renegociados os valores em aberto e ajustadas determinadas condições comerciais. O aluguel referente ao mês de outubro de 2025, período em que o imóvel esteve temporariamente desocupado, foi concedido como carência pontual e não recorrente, como parte da estratégia para viabilizar a recomposição da relação contratual e evitar maior exposição à vacância. Os valores correspondentes aos meses de novembro e dezembro de 2025 foram integralmente reconhecidos pela locatária e estão sendo quitados de forma parcelada, com vencimentos ocorridos entre janeiro e março de 2026 (aditivo contratual em fase de assinatura).

Adicionalmente, foi pactuada a permanência da locatária no Galpão C, no mínimo, até julho de 2026, podendo esta optar pela desocupação mediante aviso prévio de 30 dias. Na ausência de manifestação, o contrato permanecerá vigente até o seu término, previsto para março de 2027. A solução alcançada contribui para a manutenção da receita recorrente do Fundo, preservação do nível de ocupação do empreendimento e proteção do valor patrimonial do ativo.

Imagem 5: Galpões e Respectivos Locatários



Locatário	SUPPORTE		
Galpão	Galpão A	Galpão B	Galpão C
ABL Locada	Total: 24.196,62 m ² * *Incluindo área administrativa	31.681,77 m ²	14.343,76 m ²
Prazo do Contrato (visão caixa)	dez/38	mai/30	mar/27

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

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

apresentados pela Autora, bem como requerendo o pagamento da devida multa contratual.

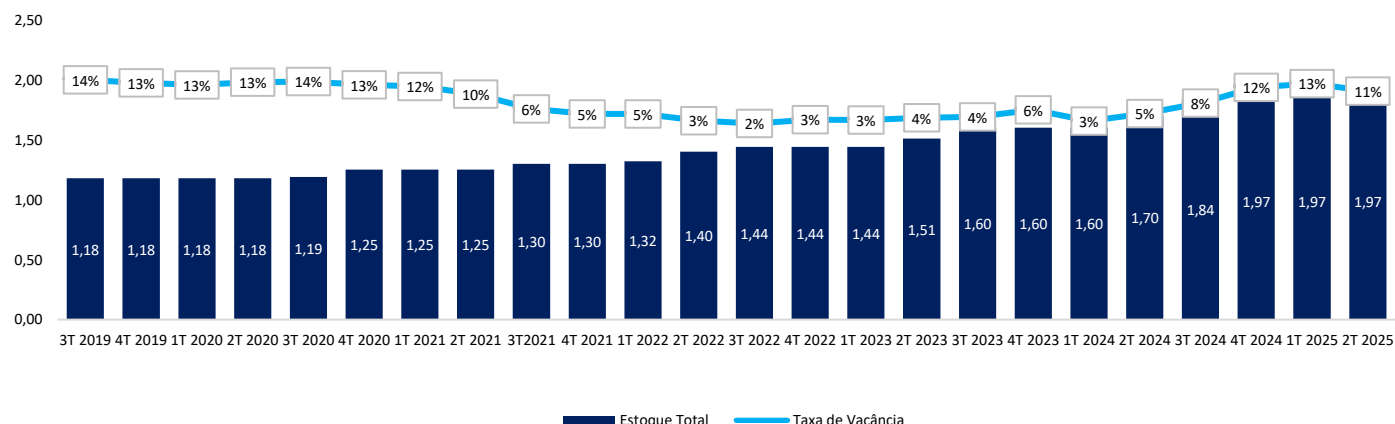
Em sentença proferida no segundo semestre de 2025, o Juízo julgou improcedentes os pedidos formulados pela CT Distribuição. Posteriormente, a Autora opôs Embargos de Declaração, os quais foram conhecidos, mas integralmente rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou obscuridade,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

Em sequência, a CT Distribuição interpôs recurso de apelação contra a sentença. O Fundo apresentará contrarrazões ao recurso até o prazo final de 06 de fevereiro de 2026.

10) Mercado Logístico Pernambuco¹⁴

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

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



¹⁴ Ipojuca está compreendido na região retro portuária de Pernambuco, próximo do Porto de Suape e da região de Cabo de Santo Agostinho (Classe: A/A+, B e C).

¹⁵ Todos os dados são referentes ao 2T 2025.

Fonte: CBRE, Siila, Colliers e Genial Gestão

➤ **Transações em Pernambuco**

- No dia 21 de outubro de 2020, o CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (HGLG11) [divulgou a aquisição](#) de um galpão localizado no município de Cabo de Santo Agostinho/PE, macrorregião em que a cidade de Ipojuca está inserida. A transação em questão representou um investimento de R\$ 2.278,52/m², valor 20,5% superior à aquisição realizada do Parque logístico Pernambuco, pelo Plural Logística FII, que representou um investimento de R\$ 1.890,71/m².
- No dia 04 de julho de 2022, o XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII (XPLG11) através da venda de 100% das cotas do NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário, [divulgou a alienação](#) dos módulos 1 a 9, representando 19.887 m² do Cone MultiModal 1, localizado em Cabo de Santo Agostinho/PE, próximo ao Parque Logístico Pernambuco. A alienação foi realizada num valor de R\$ 6.360,46/m², tal valor é 236% superior à aquisição do Parque Logístico Pernambuco (cumpre observar que parte dos galpões aqui alienados possuem áreas refrigeradas).
- No dia 11 de novembro de 2022, o CSHG Logística – FII (HGLG11), [divulgou a alienação](#) de uma fração ideal representando 70% do Cone G04, localizado em Cabo de Santo Agostinho/PE, próximo ao Parque Logístico Pernambuco. A alienação foi realizada num valor de R\$ 7.945,73/m², tal valor é 329% superior à aquisição do Parque Logístico Pernambuco (vale ressaltar que o galpão aqui alienado possui áreas refrigeradas).
- No dia 29 de dezembro de 2023, o XP Log – FII (XPLG11), [divulgou a aquisição](#) de uma fração ideal correspondente a 10% de um Imóvel Localizado em Cabo de Santo Agostinho, próximo ao Parque Logístico Pernambuco. A aquisição foi realizada em um valor de cerca de R\$ 3.596,14/m², tal valor é 190% superior à aquisição do Parque Logístico Pernambuco.
- No dia 16 de outubro de 2024, o BTG Pactual Logística – FII (BTLG11), [divulgou a aquisição](#) de um portfólio logístico, dentre os quais o BTLG Suape, localizado em Ipojuca, próximo ao Parque Logístico Pernambuco.
- No dia 24 de janeiro de 2025, o XP Log – FII (XPLG11) [divulgou a alienação](#) do Galpão G01 do Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 02, localizado na cidade de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR-101 Sul, nº 5.205, Distrito Industrial Diper, CEP 54.503-900, com uma Área Bruta Locável de 110.052,89 m². O preço da transação acordado foi de R\$ 313.350.000,00 (R\$ 2.847,27/ m²).

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

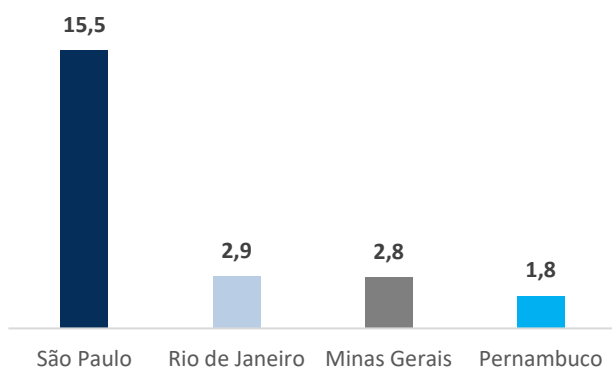


Gráfico 14: Taxa de Vacância por Estado ¹⁶

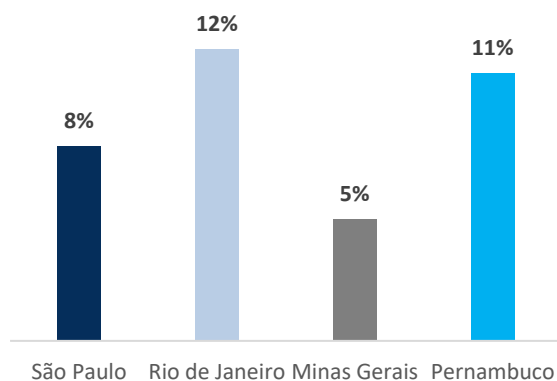


Gráfico 15: Absorção Bruta por Estado (m²) ¹⁶

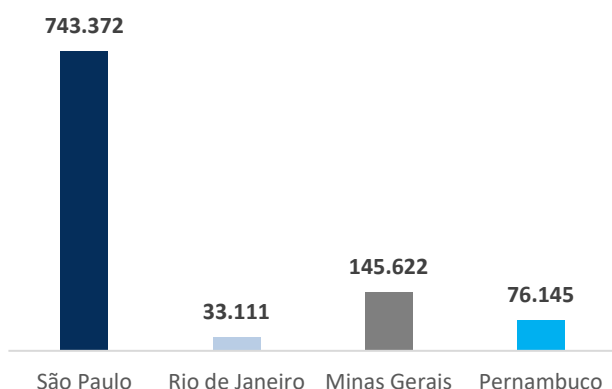


Gráfico 16: Absorção Líquida por Estado (m²) ¹⁶

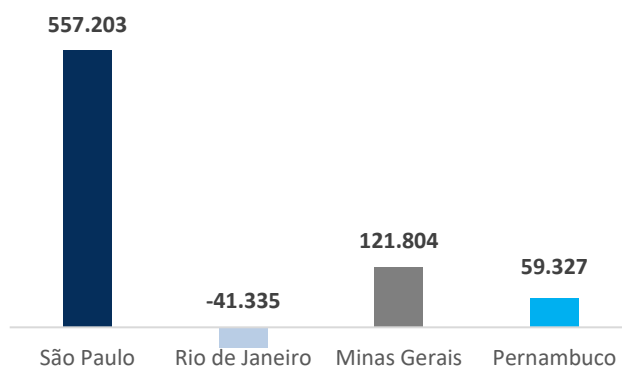


Gráfico 17: Preço Médio Pedido por Estado (R\$/m²/mês) ¹⁶

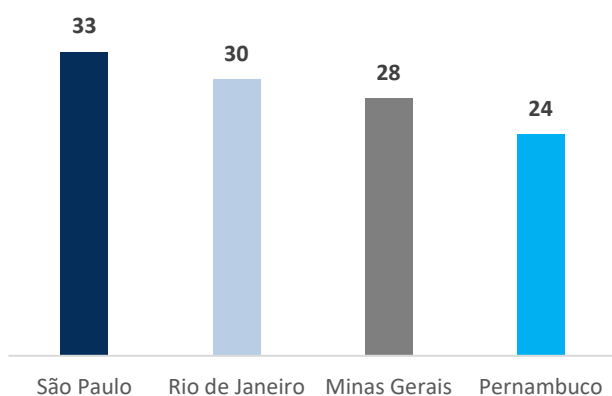
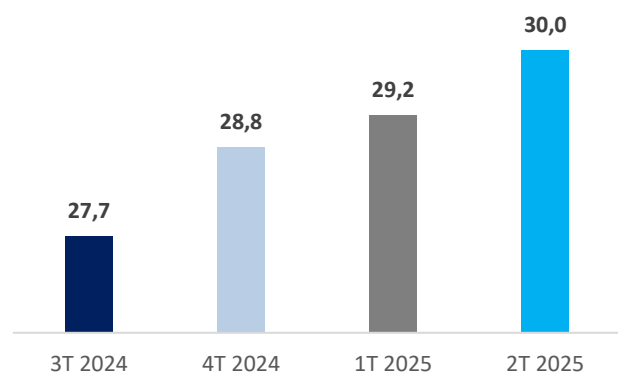


Gráfico 18: Evolução do Preço Médio Pedido (Brasil) ¹⁶



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

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

Imagem 10: Destaques do Porto Suape



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

11) 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*.

12) 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?](#)

13) Saiba mais sobre a Genial Gestão¹⁷

Nossos Números



+R\$ 54,9 bilhões sob gestão¹⁷



+226 Cotistas institucionais



+123 Fundos sob gestão



+1,71 mil Investidores em FIIs listados



1 FII listado

Com ~R\$ 13,9 bilhões sob gestão em fundos imobiliários, a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (janeiro/2026) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1.	KINEA	35.001
2.	BTG PACTUAL	34.281
3.	XP ASSET MANAGEMENT	24.526
4.	BRL DTVM	18.819
5.	GRUPO GENIAL	13.872
6.	PATRIA INVESTIMENTOS	13.810
7.	CAPITÂNIA INVESTIMENTOS	11.001
8.	HEDGE INVESTMENTS	9.523
9.	RBR ASSET MANAGEMENT	8.381
10.	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.311

Para mais informações acesse nosso [site](#)

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

14) Saiba mais sobre o Grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS



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

15) Comunicados e Fatos Relevante

- 30 de agosto de 2024 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a agosto
- 09 de setembro de 2024 – Informe Mensal referente a agosto
- 30 de setembro de 2024 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a setembro
- 14 de outubro de 2024 – Informe Mensal referente a setembro
- 31 de outubro de 2024 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a outubro
- 11 de novembro de 2024 – Informe Mensal referente a outubro
- 29 de novembro de 2024 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a novembro
- 12 de dezembro de 2024 – Informe Mensal referente a novembro
- 30 de dezembro de 2024 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a dezembro
- 02 de janeiro de 2025 – Fato Relevante sobre a Reavaliação Anual dos Ativos do Fundo
- 14 de janeiro de 2025 – Informe Mensal referente a dezembro
- 31 de janeiro de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a janeiro
- 17 de fevereiro de 2025 – Informe Mensal referente a janeiro
- 28 de fevereiro de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a fevereiro
- 17 de março de 2025 – Informe Mensal referente a fevereiro
- 31 de março de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a março
- 31 de março de 2025 – Fato relevante sobre solicitação de rescisão, desocupação e inadimplência da CT Botelho
- 01 de abril de 2025 – Demonstrações Financeiras de 2024
- 13 de abril de 2025 – Informe Mensal referente a março
- 30 de abril de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a abril
- 14 de maio de 2025 – Informe Mensal referente a abril
- 22 de maio de 2025 – Fato Relevante – Contrato vinculante envolvendo a transferência da gestão de carteiras para o Patria
- 30 de maio de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a maio
- 16 de junho de 2025 – Informe Mensal referente a maio
- 30 de junho de 2025 - Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a junho
- 30 de junho de 2025 – Ata da AGO
- 09 de julho de 2025 – Ato de Deliberação do Administrador - Instrumento Particular de Alteração do Regulamento
- 11 de julho de 2025 – Informe Mensal referente a junho
- 31 de julho de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a julho
- 14 de agosto de 2025 – Informe Trimestral referente ao 2º trimestre
- 15 de agosto de 2025 – Informe Mensal referente a julho
- 29 de agosto de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a agosto
- 14 de setembro de 2025 – Informe Mensal referente a agosto
- 30 de setembro de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a setembro
- 10 de outubro de 2025 – Informe Mensal referente a setembro
- 31 de outubro de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a outubro
- 12 de novembro de 2025 – Informe Mensal referente a outubro
- 28 de novembro de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a novembro
- 11 de dezembro de 2025 – Informe Mensal referente a novembro
- 30 de dezembro de 2025 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a dezembro
- 02 de janeiro de 2026 – Fato Relevante sobre a Reavaliação Anual dos Ativos do Fundo
- 30 de janeiro de 2026 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a janeiro

16) Contatos

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

17) Glossário

Termo	Definição
Dividend Yield:	A razão entre os rendimentos distribuídos e o preço de negociação da cota de um fundo de investimento no mercado
Área Bruta Locável ("ABL"):	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação
Absorção Bruta:	Volume de metros quadrados locados dentro do período analisado
Absorção Líquida:	ABL locada subtraída pelas locações rescindidas
Estoque ou Inventário:	Total de metros quadrados de galpões construídos
Ocupação:	Razão entre ABL ocupada e ABL total do imóvel
Vacância Física:	Razão entre ABL não ocupada e ABL total do imóvel
Vacância Financeira:	Diferença entre a renda efetivamente verificada e a renda potencial do ativo (em função de vacância física, descontos e carências)
Cap rate:	A métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz por meio de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade
Pé-direito livre:	Diferença de altura livre entre o piso e o teto do galpão
Docas:	Local na área de Logística destinado ao embarque e desembarque de produtos
IGP-M:	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV
Capacidade do piso:	Quantidade de carga suportada pelo piso do galpão
WAULT:	A média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel (<i>Weighted Average of Unexpired Lease Term</i>)

18) 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>