



Genial Logística FII

GLOG11

genial



FEVEREIRO 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	27/02/2026
CNPJ	36.501.198/0001-34	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	https://www.geniallogistica.com.br/	1.603
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\$ 108,69
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\$ 73,36
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\$ 81.517.324 VALOR DE MERCADO R\$ 55.020.000 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,55/cota Anúncio em 27/02/26 e data de pagamento de proventos em 13/03/26.

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\$ 1.517/ m ²	~R\$ 693 mil
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,57 / cota	R\$ 0,56 / cota	9,35%	9,00% a.a.	6,07% a.a.

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Em fevereiro de 2026, observou-se uma recalibração relevante das premissas macroeconômicas, refletindo um ambiente externo ainda volátil, porém com maior acomodação inflacionária global e fortalecimento relativo do real ao longo do período. As projeções para o IPCA em 2026 convergiram para patamar próximo a 4,3%–4,5%, sustentadas pela descompressão de preços de bens e câmbio mais apreciado, ainda que parcialmente compensadas por pressões advindas de estímulos fiscais e mercado de trabalho resiliente.

No campo da política monetária, à luz da moderação inflacionária observada no início de 2026, o Banco Central do Brasil passou a adotar uma comunicação menos restritiva, ainda que mantendo postura cautelosa diante das incertezas fiscais. De acordo com o Relatório Focus divulgado em fevereiro de 2026, o mercado passou a consolidar a expectativa de início de um ciclo gradual de flexibilização monetária ao longo do ano, com a taxa Selic projetada para convergir para patamar próximo a 12,25% ao final de 2026. Apesar dessa perspectiva, o cenário fiscal permanece como principal vetor de risco, com estimativas de déficit primário ainda próximas de -0,6% do PIB, também com base no Focus, e trajetória de dívida pública em elevação, o que sustenta prêmios de risco elevados, limita o espaço para cortes mais agressivos de juros e mantém elevada a sensibilidade dos ativos domésticos a revisões de expectativas.

No cenário internacional, a economia dos Estados Unidos permanece resiliente, com crescimento ainda positivo, porém em desaceleração gradual, e expectativa de início do ciclo de cortes de juros pelo Federal Reserve apenas no segundo semestre de 2026, conforme precificado pelo mercado. Esse contexto, combinado à menor pressão inflacionária global, contribuiu para uma leve desvalorização do dólar ao longo do período e favoreceu o fluxo de capitais para mercados emergentes, apoiando a apreciação do real e reforçando o processo desinflacionário no Brasil. Na Europa, permanecem riscos associados a tensões geopolíticas, especialmente relacionadas à Guerra na Ucrânia, e a disputas comerciais, enquanto a China segue enfrentando desafios estruturais, com desaceleração do consumo doméstico e impactos persistentes da crise no setor imobiliário. Esse ambiente global heterogêneo tende a sustentar a volatilidade nos mercados financeiros e continua sendo determinante para a dinâmica

Os dados divulgados em fevereiro informam que o saldo das operações de crédito em janeiro, registrou avanço de 10,1% a/a, registrando leve desaceleração quando comparado aos 10,3% a/a observados no final do ano passado e também ficando abaixo dos 11,8% a/a registrados em jan/25. Com isso, o volume de crédito do Sistema Financeiro Nacional (SFN) recuou para R\$ 7,12 trilhões (ante R\$ 7,13 trilhões). Esse resultado foi proveniente da combinação entre as altas de 8,3% a/a no segmento de pessoas jurídicas e de 11,1% a/a no saldo de pessoas físicas. Em relação às modalidades de crédito, houve alta de 8,3% a/a na modalidade de crédito com recursos livres, desacelerando em relação aos 11,5% a/a observados no mesmo período de 2025, e expansão de 12,6% a/a do crédito direcionado que acelerou em relação aos 12,1% a/a registrados em jan/25.

Em dezembro, o volume de vendas do varejo (restrito) recuou -0,4% m/m, vindo pior do que as projeções de mercado, que já apontavam contração (-0,1% m/m, *Broadcast+*), além de frustrar significativamente a nossa estimativa de alta (0,1% m/m). A média móvel trimestral do varejo desacelerou de 0,4% para 0,3% no trimestre móvel encerrado em dezembro, reforçando nossa avaliação de que o processo de arrefecimento da economia brasileira tende a ocorrer de maneira gradual e ordenada, embora com a ocorrência de alguns “soluços” pontuais em alguns setores ou categorias. Já na comparação interanual, as vendas no varejo cresceram 2,3% a/a, ficando marginalmente abaixo do consenso de mercado, mas bem aquém da nossa projeção de 3,3% a/a. Em 2025, o varejo ampliado apresentou alta de 1,6%, resultado que veio ao encontro das estimativas, mas que representou o avanço anual mais fraco desde 2022 (1,0%).

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

Resultados do mês

No mês de fevereiro de 2026, o Genial Logística FII fez um resultado no mês de **R\$ 0,57** por cota, e a sua distribuição foi de **R\$ 0,55³** por cota. Isso representa um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **9,00%** e **6,07%**, respectivamente. O resultado de fevereiro 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\$ 0,55/cota acumulou base de resultados.

4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

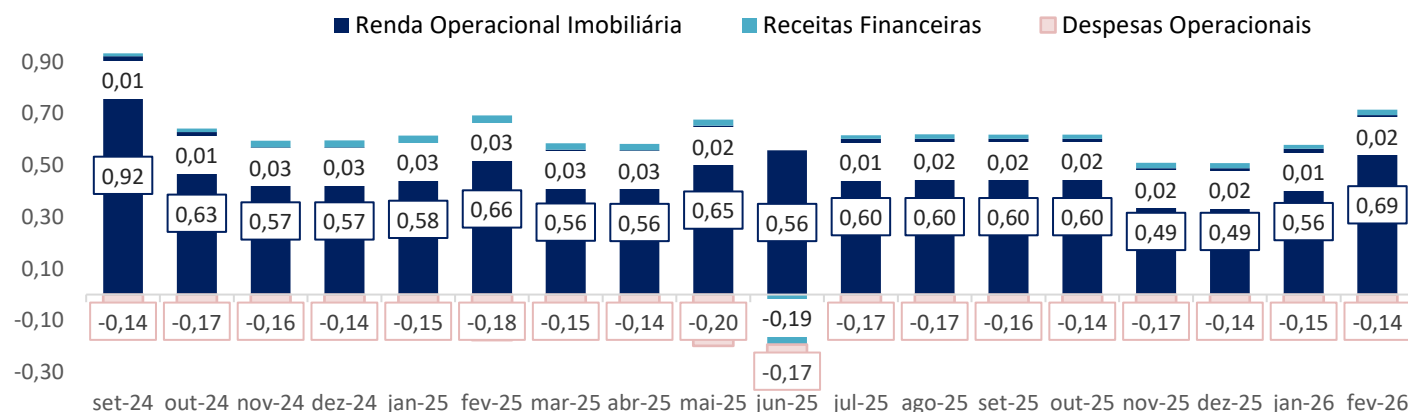
A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores: (i) aluguéis dos empreendimentos imobiliários, ou seja, geração de caixa dos ativos; (ii) rentabilidade das aplicações financeiras; e (iii) resultados acumulados não distribuídos.

Em 27/02/2026, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de **R\$ 0,55** por cota, cujo pagamento aos cotistas será realizado no dia **13/03/2026**.

Valores em R\$	Fev/26	2026	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	520.514	943.734	5.228.998	(a)
Receita Financeira	15.572	26.103	14.921	(b)
Total Receitas	536.086	969.837	5.243.919	(c) = (a) + (b)
Total Despesas	106.747	215.981	1.427.600	(d)
Resultado	429.339	753.856	3.816.319	(e) = (c) - (d)
Resultado por Cota - Total	0,57	1,01	5,09	
Rendimento Distribuído	412.500	720.000	3.795.000	(f)
Rendimento Distribuído por Cota	0,55	0,96	5,06	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,55	0,48	0,42	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	404.839	387.822	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	421.678	421.678	-	-

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

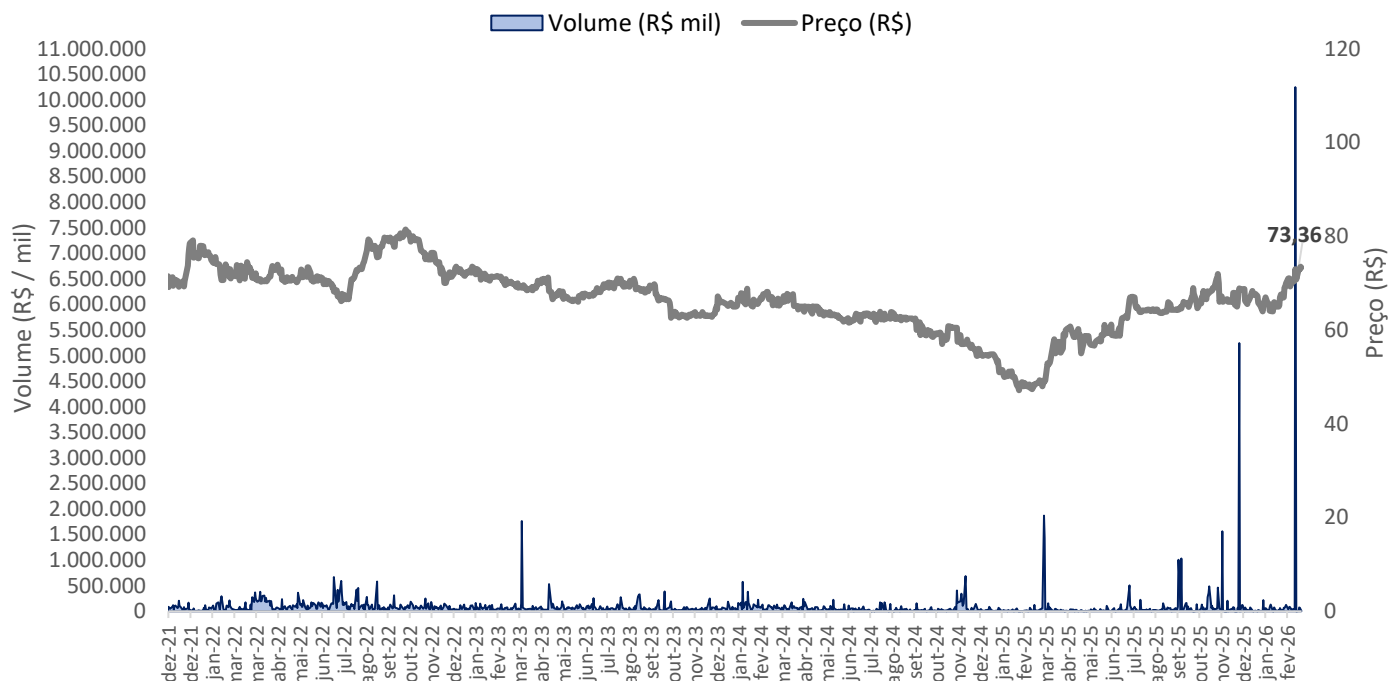
Gráfico 1: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em fevereiro, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 693,3 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 27/02/2026 foi de **R\$ 73,36**.

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 **9,35%** 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.

	fev/26	2026	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	9,35%	12,91%	61,76%	8,80%
Ganho de Capital	8,54%	11,46%	51,32%	-26,64%
Distribuição de Rendimentos	0,81%	1,46%	10,44%	35,44%
IFIX	1,32%	3,62%	25,32%	38,19%

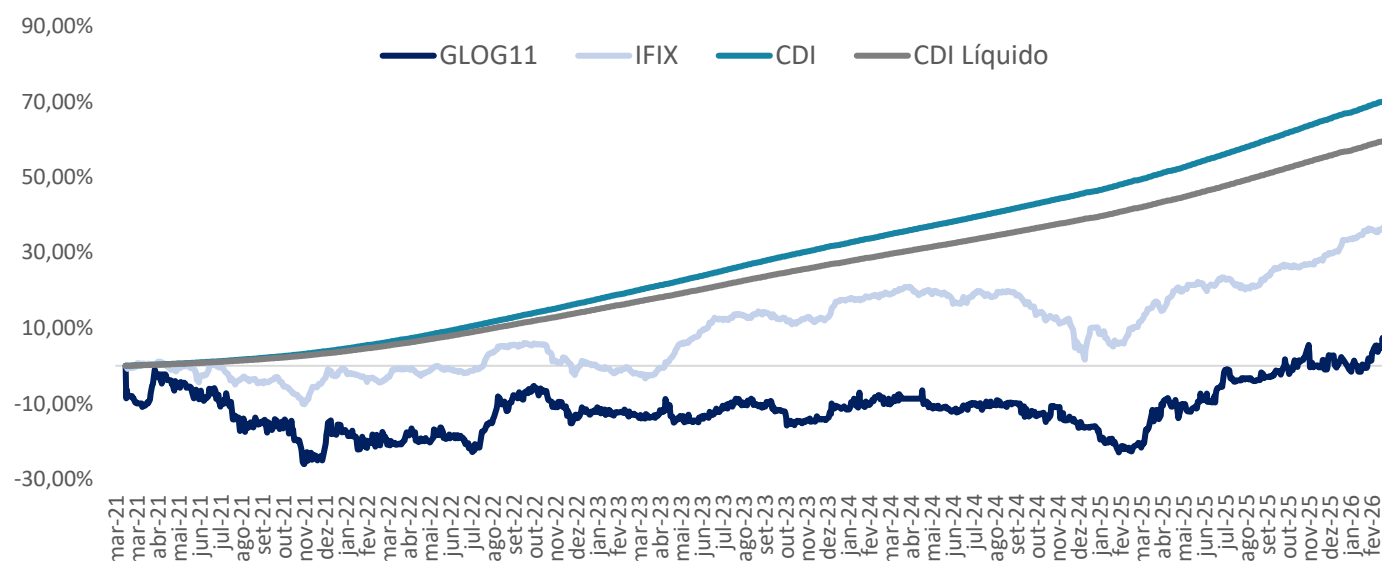
⁴ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo

	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	19,32%	3,34%	0,66%	7,04%	2,92%	3,33%	2,10%	3,76%	-4,62%	1,23%	3,31%	9,35%
Ganho de Capital	18,61%	2,64%	-0,03%	6,39%	2,28%	2,71%	1,49%	3,17%	-5,24%	0,61%	2,69%	8,54%
Distribuição de Rendimentos	0,71%	0,69%	0,69%	0,65%	0,64%	0,62%	0,61%	0,59%	0,63%	0,62%	0,62%	0,81%
IFIX	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%	0,12%	1,86%	3,14%	2,27%	1,32%

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

	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/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	0,55

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

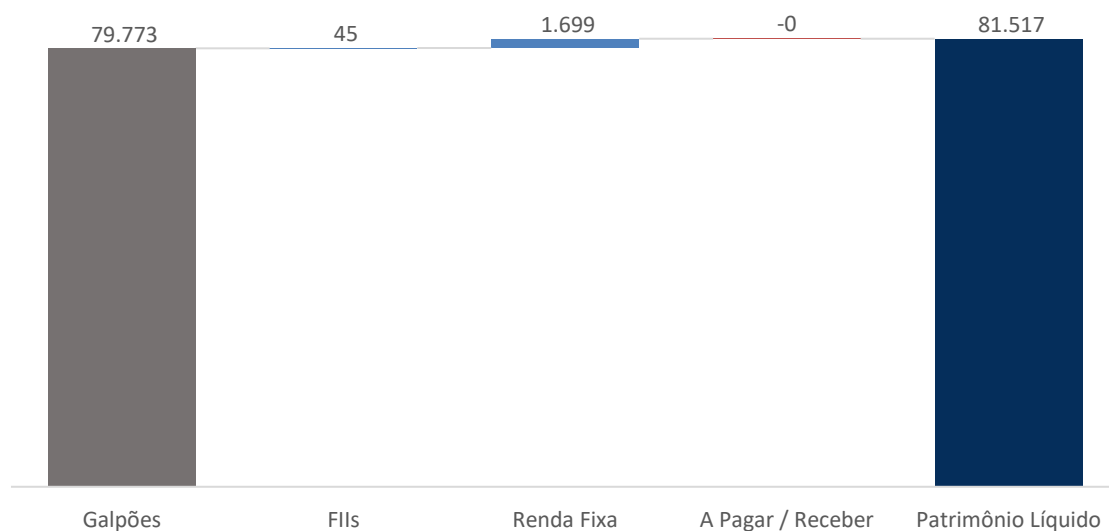
➤ Ativos Imobiliários

	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 **27/02/2026**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 1,69 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

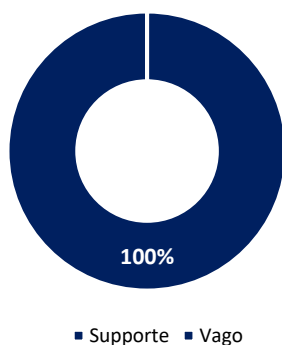


Gráfico 6: Ocupação Física por Locatário

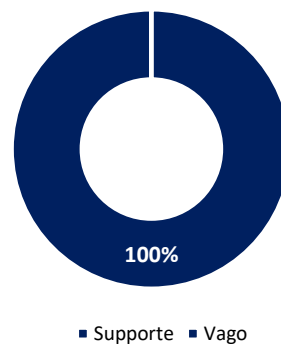


Gráfico 7: Ocupação Financeira

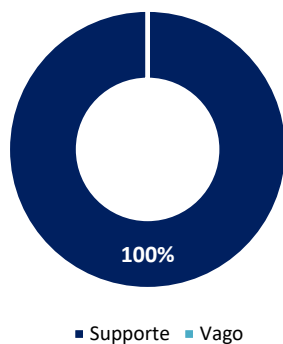


Gráfico 8: Segmento de Atuação

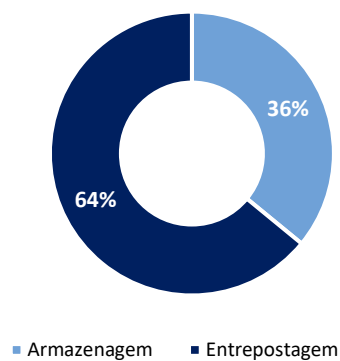


Gráfico 9: Tipicidade dos Contratos

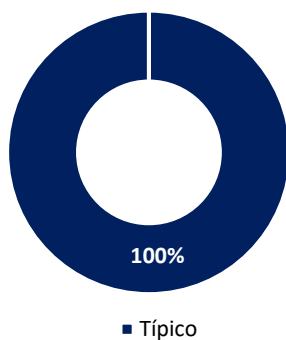


Gráfico 10: Índice de Reajuste

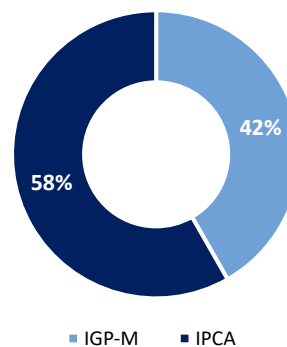
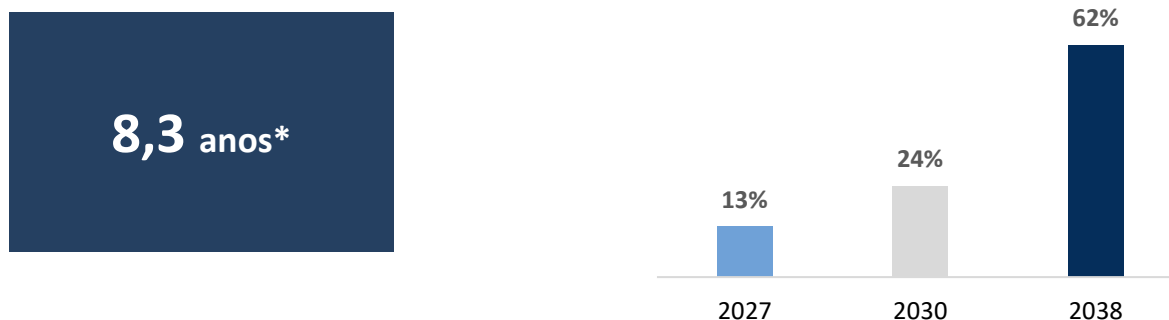


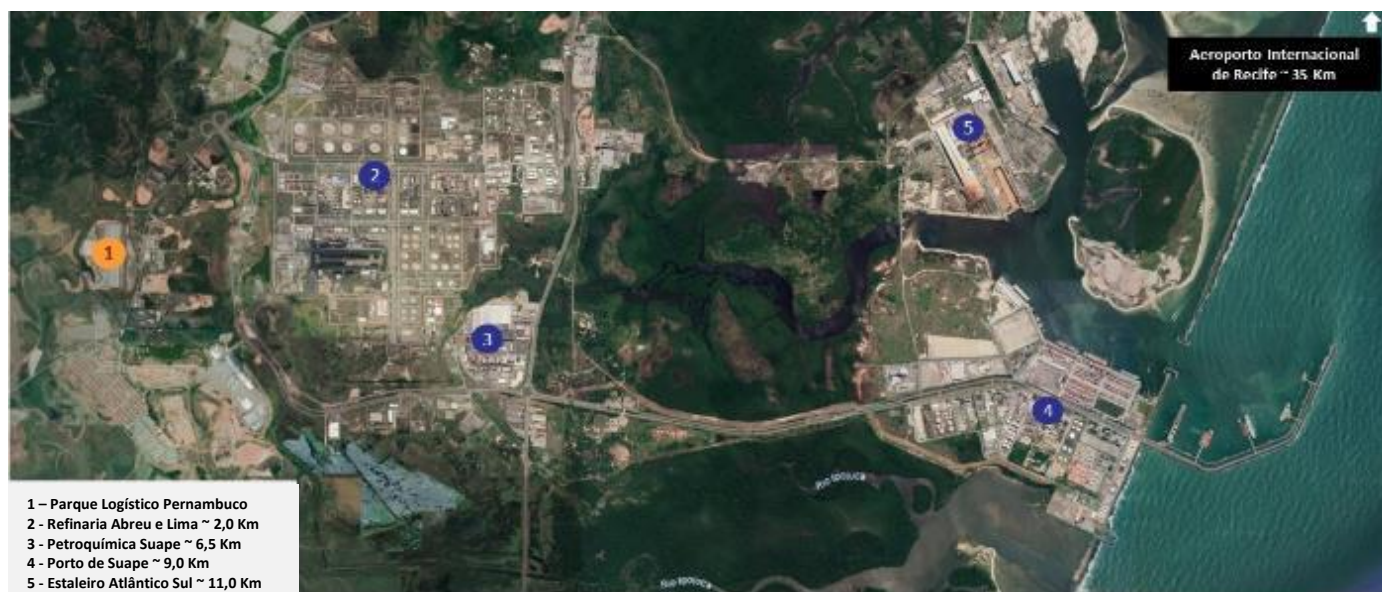
Gráfico 11: WAULT e Vencimento (% Receita Aluguel)¹³



8) Resumo dos Ativos

➤ Parque Logístico Pernambuco

Imagem 2: Mapa da Região



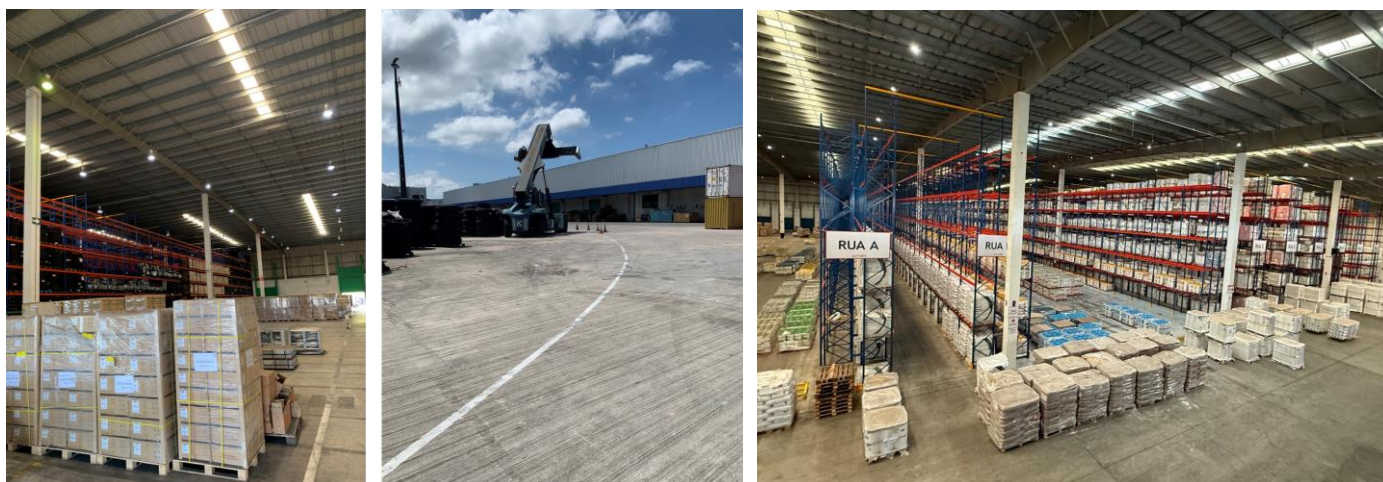
O Ativo está inserido numa localização estratégica, a **9 km do Porto de Suape** e a **35 km do Aeroporto Internacional de Recife**, sendo um dos principais ativos da região. O Porto de Suape é o principal porto público da região Nordeste, sendo uma das principais portas de entrada e saída de mercadorias 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 Rés nas custas e honorários sucumbenciais de 20%. Atribuiu à causa o valor de R\$ 1.002.503,94. Observando os devidos prazos processuais, o Fundo apresentou contestação, em conjunto com o Vinci Logística, em agosto 2025, refutando os fatos

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

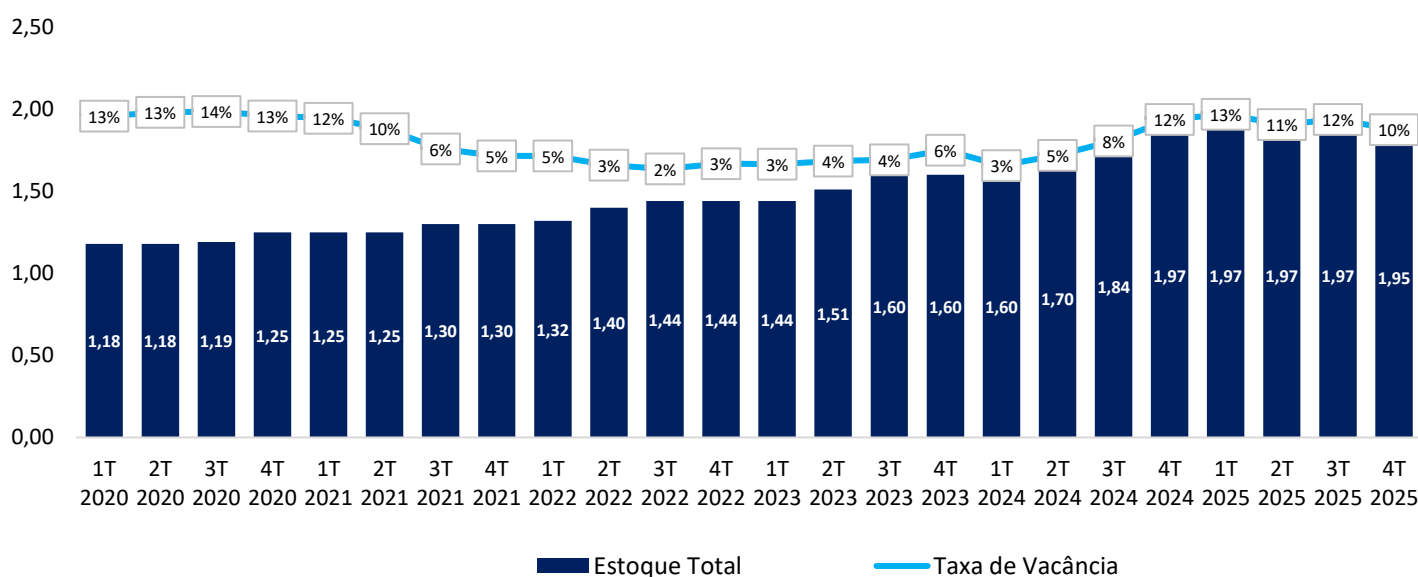
Em sentença proferida no segundo semestre de 2025, o Juízo julgou improcedentes os pedidos formulados pela CT Distribuição. Posteriormente, a Autora opôs Embargos de Declaração, os quais foram conhecidos, mas integralmente rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou obscuridade,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

Em sequência, a CT Distribuição interpôs recurso de apelação contra a sentença. O Fundo apresentou contrarrazões ao recurso em 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 Local ¹⁵



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 4T 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

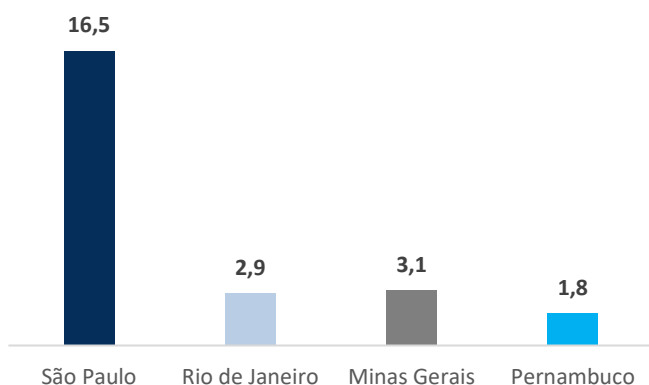


Gráfico 14: Taxa de Vacância por Estado ¹⁶

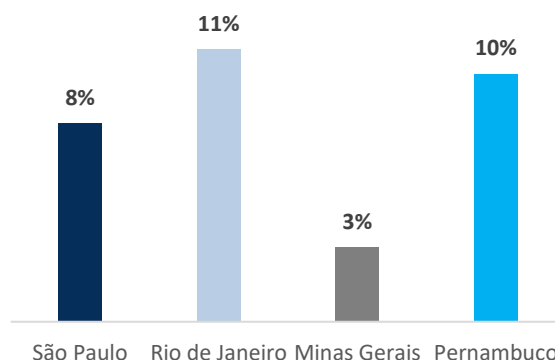


Gráfico 15: Absorção Bruta por Estado (m²) ¹⁶

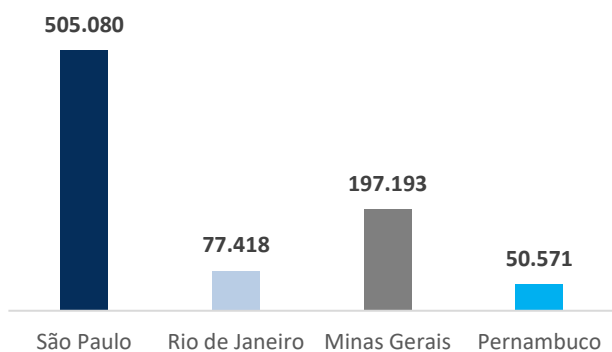
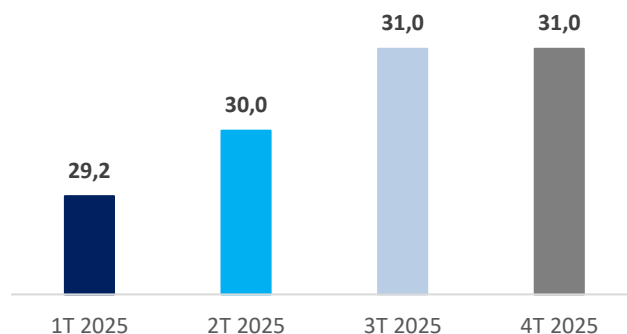
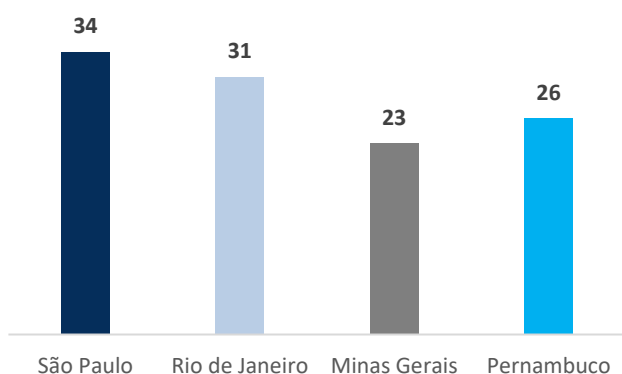
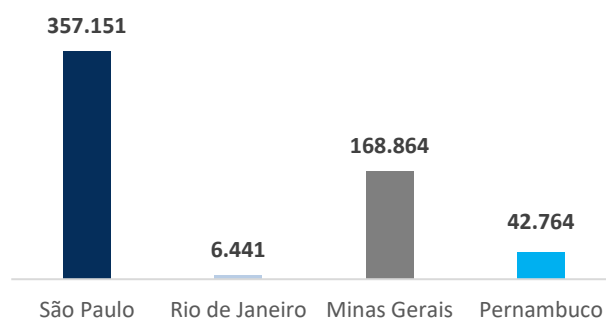


Gráfico 16: Absorção Líquida por Estado (m²) ¹⁶



¹⁶ Todos os dados são referentes ao 4T 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



+1,6 mil Investidores em FIIs listados



1 FII listado

Com ~R\$ 18,9 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 (fevereiro/2026) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1.	BTG PACTUAL	37.231
2.	KINEA	35.712
3.	XP ASSET MANAGEMENT	28.376
4.	BRL DTVM	18.990
5.	GRUPO GENIAL	18.864
6.	PATRIA INVESTIMENTOS	13.800
7.	CAPITÂNIA INVESTIMENTOS	11.375
8.	HEDGE INVESTMENTS	9.726
9.	RBR ASSET MANAGEMENT	8.617
10.	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.307

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
- 27 de fevereiro de 2026 – Anúncio sobre a Distribuição de Rendimentos referente a fevereiro

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>