



Genial Logística FII

GLOG11

genial



AGOSTO DE 2023

Relatório Gerencial

Índice

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

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Logística Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	GLOG11	31/08/2023
CNPJ	36.501.198/0001-34	QUANTIDADE DE COTISTAS
Site do Fundo	https://www.plog11.com.br/	3.158
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\$ 106,81
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\$ 70,00
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	<p>1ª Emissão de Cotas – Março/2021</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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\$ 80.106.473
		VALOR DE MERCADO
		R\$ 52.500.000
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS
		R\$ 0,63/cota
		Anúncio em 31/08/23 e data de pagamento de proventos em 14/09/23.

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*	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
35.111 m ²	3	100%	R\$ 1.426 / m ²	~R\$ 57 mil
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,65 / cota	R\$ 0,39 / cota	0,90%	10,80% a.a.	7,08% a.a.

<p>3 galpões logísticos, padrão construtivo A/A+, 100% locados, com WAULT de ~ 7 anos</p> <p>Ativo de Qualidade</p>	<p>Imóvel com relevância estratégica, localizado a apenas 9 km do Porto de Suape, que é o principal porto do Nordeste e um dos poucos Terminais Alfandegados (Porto Seco) da região</p> <p>Localização Favorável</p>	<p>Aquisição de ativo com cap rate de 10,1% e preço de R\$ 1.890/m², abaixo do custo de reposição</p> <p>Valor de Aquisição Competitivo</p>	<p>Vacância financeira garantida nos primeiros 2 anos, limitada a R\$ 4 milhões (valor depositado em conta garantia), em caso de rescisão de qualquer um dos locatários</p> <p>Locação Garantida</p>	<p>Dividend yield projetado em 8,2% a.a. (cota R\$ 100) no primeiro ano, acima da média de mercado de aprox. 5,5% a.a. O Dividend yield médio projetado para o prazo de 10 anos é de 8,41% a.a.</p> <p>Retornos Atrativos</p>
--	---	---	---	--

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Os dados do PIB surpreenderam o mercado no mês de agosto ao apresentar uma expansão da economia a um ritmo de 0,9% t/t, melhor do que o consenso, que aguardava por um avanço de 0,3% t/t (Broadcast+). O bom desempenho decorreu de ganhos disseminados tanto sob a ótica da oferta quanto da demanda. Para a oferta, os principais destaques foram o desempenho do setor de Serviços (0,6% t/t) e a Indústria (0,9% t/t). Pelo lado da demanda, o bom desempenho foi liderado pelo Consumo das famílias (0,9% t/t) e do governo (0,7% t/t), refletindo a resiliência do mercado de trabalho aliada à expansão dos programas de transferência de renda (Bolsa Família).

No mercado financeiro brasileiro, o Ibovespa (IBOV) encerrou uma sequência de quatro meses de alta e recuou 5,09% no mês de agosto, atingindo 115.742 pontos. Contrariando a expectativa de alta dos investidores após o início da série de cortes na taxa básica de juros, o fluxo negativo de investidores estrangeiros e as discussões políticas sobre o orçamento do governo brasileiro para o próximo ano pesaram para a retração do índice. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, ainda pautado na queda dos juros, registrou o quinto crescimento mensal consecutivo, avançando 0,49% na comparação com julho. No acumulado de 2023, o índice registra agora um avanço de 12,06%.

A prévia da inflação, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15) subiu 0,28% no mês de agosto. A taxa ficou 0,35 ponto percentual acima da taxa registrada no último mês de julho (-0,07%). Os dados foram divulgados pelo IBGE e ficaram pouco acima da expectativa do mercado, que calculava inflação de 0,17% para o período. Nos últimos 12 meses a variação do IPCA-15 foi de 4,24%, enquanto a métrica anual acumula alta de 4,13%.

No cenário internacional, o rendimento das “Treasuries”, o programa de emissão de títulos do governo dos Estados Unidos, saltou cerca de 1,0 p.p. desde meados de maio (de 3,3% para 4,3%), retornando ao mesmo patamar da Crise de 2008 pela primeira vez nesse intermédio de tempo. No início do mês de agosto, a agência de classificação de risco Fitch rebaixou o “rating” soberano dos EUA de AAA para AA+ com perspectiva estável. A agência fez questão de ressaltar que o rebaixamento da nota soberana do país não se deu por uma deterioração na capacidade de pagamento e sim por uma piora na disposição a pagar em vista da forte polarização política do país. O dólar, por fim, fechou o mês cotado a R\$ 4,95, um avanço de 4,88% m/m.

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

➤ **Resultados do mês**

No mês de agosto, o Genial Logística FII fez um resultado no mês de **R\$ 0,65** por cota, e a sua distribuição foi de **R\$ 0,63²** por cota. Isso representa um *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de **10,80%** e **7,08%**, respectivamente.

➤ **Conclusão da Negociação – Galpão B**

Conforme [Fato Relevante](#), o Fundo e a CT Botelho, locatária do Galpão B do Parque Logístico Pernambuco chegaram a um entendimento para a manutenção da locação do Galpão B, com uma redução da área ocupada. Além da redução da área (que deverá ocorrer a partir de outubro/23), houve um ajuste nos valores de locação com o intuito de equalizá-los aos preços praticados na região, estabelecer novas regras no Contrato de Locação, recuperar os valores inadimplidos pela locatária e postergar sua data de saída, de modo que a receita fosse impactada de forma menos expressiva.

Para mensurar o impacto da negociação a partir de março de 2024, a gestão mensurou a distribuição média dos últimos 12 meses anteriores ao [Fato Relevante](#) da Conclusão da Negociação (Ago/22 a Jul/23). Tal distribuição fez uma média de cerca de R\$ 0,71/cota. Esse impacto, poderá vir a ser de até R\$ 0,20/cota, a depender de algumas tratativas comerciais, hoje em andamento, visando a locação do módulo que ficará vago, que podem vir a reduzir a magnitude desse impacto. Contudo, até março de 2024 (efeito caixa), a gestora estima que as distribuições mensais de dividendos permaneçam inalteradas, com base nos valores atualmente praticados (considerando a adimplência de todas as locatárias).

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

Lembrando que tal projeção não considera eventuais revisionais, inadimplências, rescisões e não é uma garantia de rentabilidade futura.

	Módulo 02	Módulo 03
Área Bruta Locável (ABL)	9.619,87m ²	9.828,47m ²
Início do Contrato	01 de outubro de 2023	01 de outubro de 2023
Aviso Prévio	60 dias	180 dias
Prazo	12 meses	36 meses
Multa por rescisão	03 meses proporcional ao prazo do contrato	03 meses proporcional ao prazo do contrato
Locação	<u>Em caso de renovação</u> , o valor da Locação terá degraus anuais e será aumentado nos anos de 2024 e 2025	O valor da Locação terá degraus anuais e será aumentado nos anos de 2024 e 2025
Correção Monetária	Atualização anual da Locação pela variação positiva do IPCA/IBGE	Atualização anual da Locação pela variação positiva do IPCA/IBGE

➤ **Mercado Logístico**

Em relação ao mercado de galpões logísticos no Brasil, os últimos dois anos foram muito positivos para o setor. Analisando o mercado de galpões classe A/A+, entre o 4º trimestre de 2020 e o 1º trimestre de 2023 o mercado teve uma entrega de aproximadamente 5,0 milhões de m² (crescimento de 36% no inventário nacional), enquanto a vacância física reduziu de, aproximadamente, 13,8% para 10,1%³. A pandemia da COVID-19 acelerou fortemente o crescimento do setor em função do comércio eletrônico, que juntamente com a demanda das grandes varejistas, foram as forças motrizes do setor logístico.

² A distribuição de R\$ 0,63/cota, um pouco abaixo do resultado mensal auferido, contribuiu para um pequeno aumento na base acumulada de resultados acumulada para R\$ 0,39/cota.

³ Fonte: SiiLa Brasil

Dados Setor Logístico – Brasil (Galpões Classe A/A+) ⁴

Trimestre	Inventário (milhão de m ²)	Vacância (%) (%)	Preço pedido por m ² (R\$)
4º tri/20	13,49	13,82	18,98
1º tri/21	13,77	12,48	19,24
2º tri/21	14,06	11,02	19,60
3º tri/21	14,57	9,60	19,97
4º tri/21	15,66	11,20	20,63
1º tri/22	15,82	10,50	20,84
2º tri/22	16,60	9,98	21,94
3º tri/22	17,40	11,37	23,06
4º tri/22	18,30	13,52	22,36
1º tri/23	18,44	10,12	23,43

➤ 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 Genial 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).

➤ 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.

⁴ Fonte: SiiLa Brasil

Imagem 1: Foto Aérea do Imóvel



4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

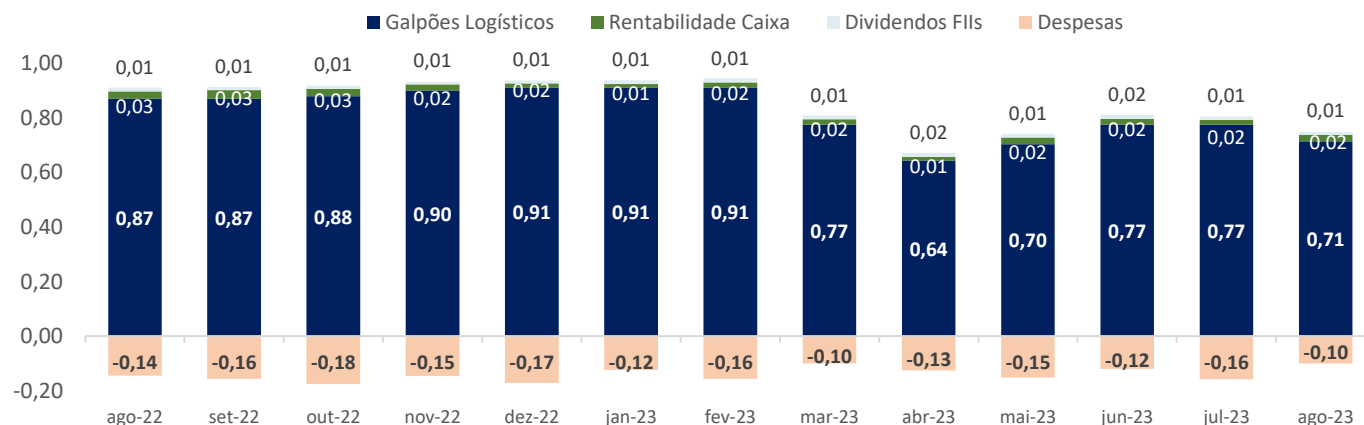
A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores: (i) aluguéis dos empreendimentos imobiliários, ou seja, geração de caixa dos ativos; (ii) rentabilidade das aplicações financeiras; e (iii) resultados acumulados não distribuídos.

Em 31/08/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de **R\$ 0,63** por cota, cujo pagamento aos cotistas será realizado no dia **14/09/2023**.

Valores em R\$	ago/23	2023	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	535.328	4.653.191	7.322.050	(a)
Receita Financeira	25.617	198.790	304.741	(b)
Total das Receitas	560.945	4.851.981	7.626.790	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	74.764	776.907	1.264.310	(d)
Resultado	486.180	4.075.075	6.362.481	(e) = (c) – (d)
Resultado por Cota - Total	0,65	5,43	8,48	
Rendimento Distribuído	472.500	4.057.500	6.307.500	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,63	0,68	0,70	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	279.531	275.636	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	293.211	293.211	-	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,39/cota**.

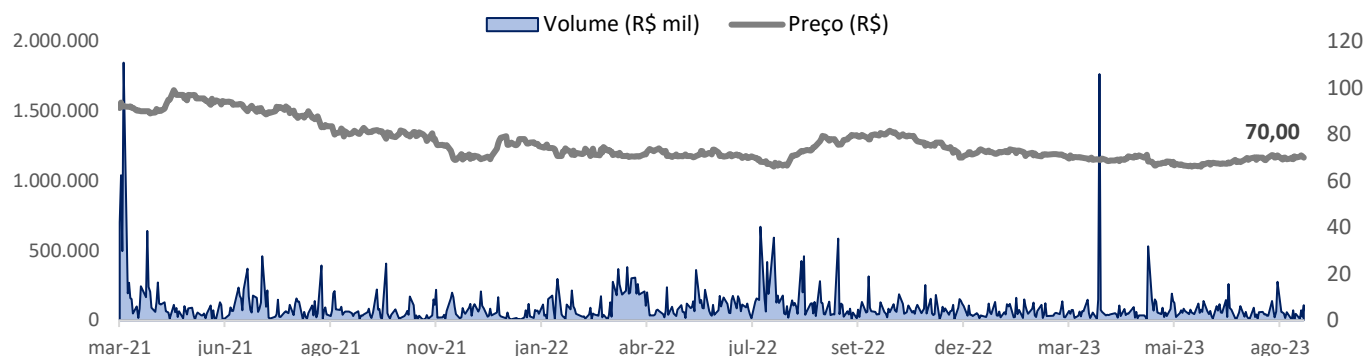
Gráfico 1: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em agosto, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 57 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/08/2023 foi de **R\$ 70,00**.

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 **0,90%** 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)⁵.

	ago/23 ⁶	Ano 2022 ⁷	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início ⁸
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,90%	2,60%	-1,18%	-9,09%
Ganho de Capital	0,00%	-4,76%	-11,78%	-30,00%
Distribuição de Rendimentos	0,90%	7,36%	10,60%	20,91%
IFIX	0,49%	12,06%	7,95%	13,49%

	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	1,43%	1,31%	-4,59%	-1,72%	-0,76%	-0,02%	-1,58%	3,00%	-4,99%	2,03%	4,62%	0,90%
Ganho de Capital	0,49%	0,38%	-5,58%	-2,74%	-1,80%	-1,07%	-2,59%	2,01%	-5,89%	1,06%	3,72%	0,00%
Distribuição de Rendimentos	0,94%	0,94%	0,99%	1,02%	1,04%	1,05%	1,01%	0,99%	0,90%	0,96%	0,90%	0,90%
IFIX	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%

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

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

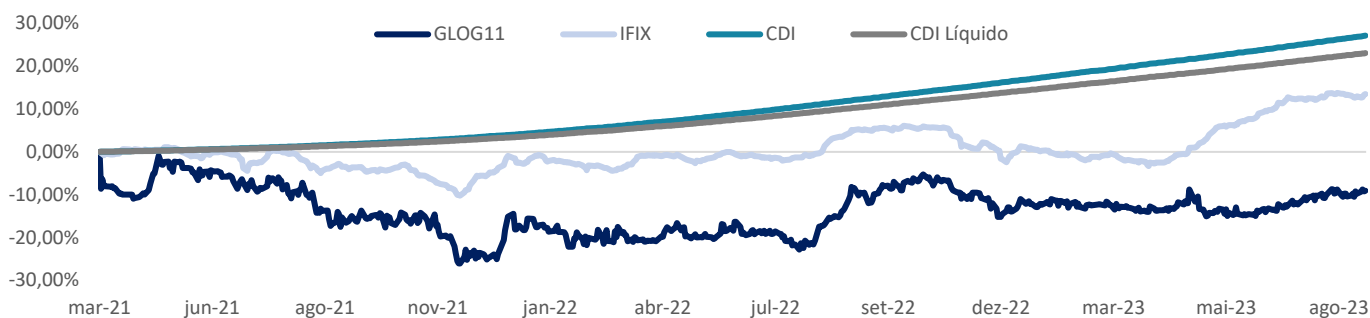
⁵ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo

⁶ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota do último dia útil do mês anterior. A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base o rendimento anunciado no último dia útil do mês alvo da análise comparado ao valor da cota de fechamento no último dia útil do mês alvo da análise.

⁷ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota do mês alvo da análise em comparação com o com o valor de fechamento da cota do último dia útil do mês de dezembro/21. A Distribuição de Rendimentos foi calculada tendo como base a somatória dos rendimentos anunciados no ano comparado ao valor da cota de fechamento no último dia útil do mês alvo da análise.

⁸ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota do mês alvo da análise em comparação com o preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00). A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória de todos os rendimentos anunciados até o mês alvo da análise comparado ao preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

Gráfico 3: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado⁹



Fonte: Bloomberg, B3

7) Portfólio do Fundo

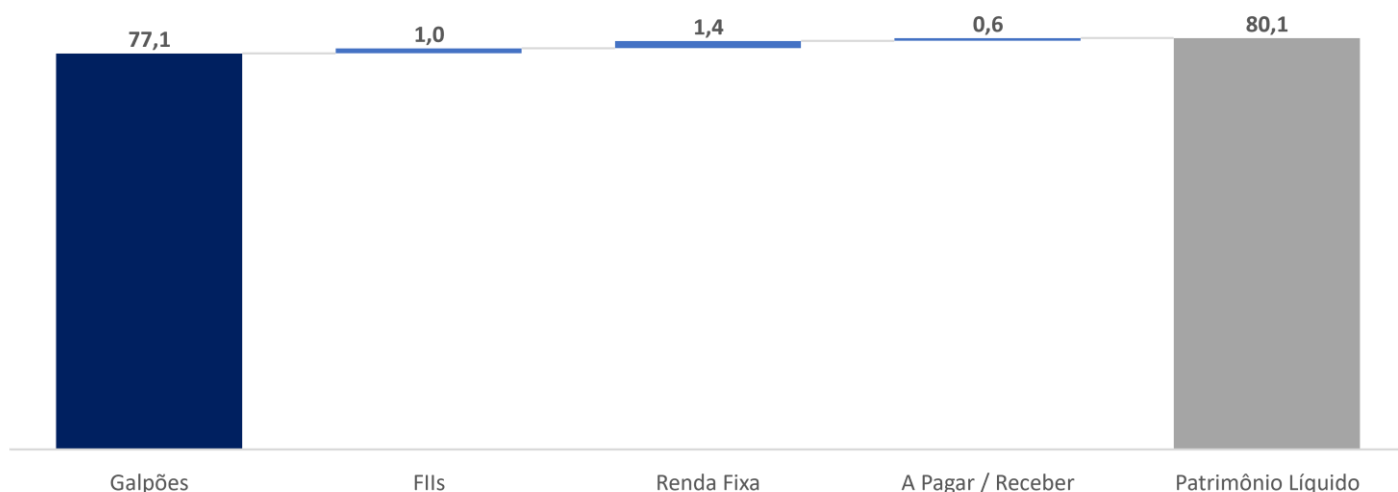
➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ¹⁰	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m ²)	
					Total ¹¹	Própria ¹²
Parque Logístico Pernambuco	Ipojuca, Pernambuco	50,00%	R\$ 66.384.775,00	mar/21	70.222,15	35.111,08

➤ Aplicações Financeiras

Em **31/08/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 3,0 milhões**. As aplicações financeiras incluem a posição em Fundo de Renda Fixa e a alocação em FIIs.

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



⁹ CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade

¹⁰ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

¹¹ ABL Total = Área Bruta Locável

¹² ABL Própria = 50,00% do Parque Logístico Pernambuco

8) Indicadores Operacionais

Gráfico 5: Ocupação Física

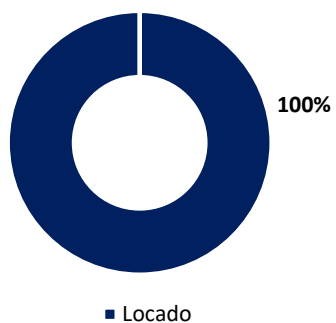


Gráfico 6: Ocupação Física

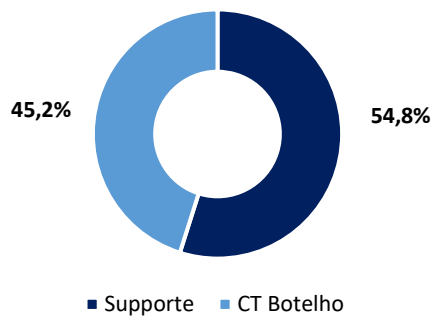


Gráfico 7: Ocupação Financeira

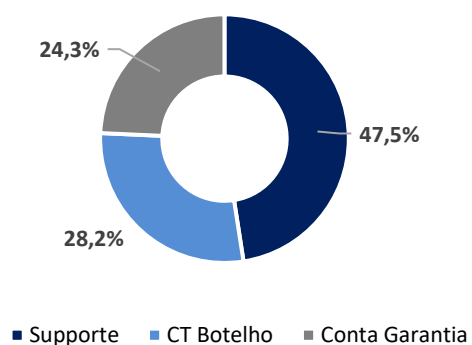


Gráfico 8: Segmento de Atuação

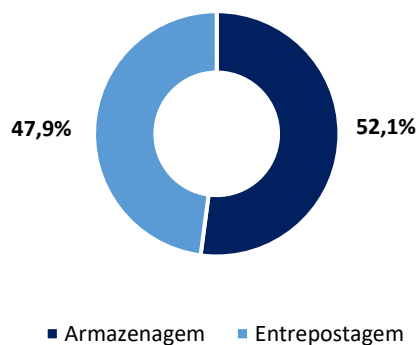


Gráfico 9: Tipicidade dos Contratos

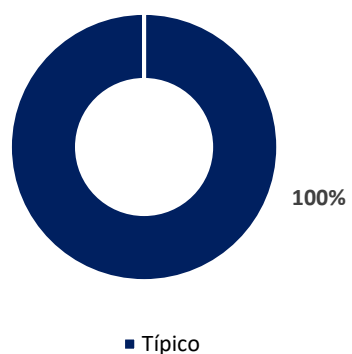


Gráfico 10: Índice de Reajuste

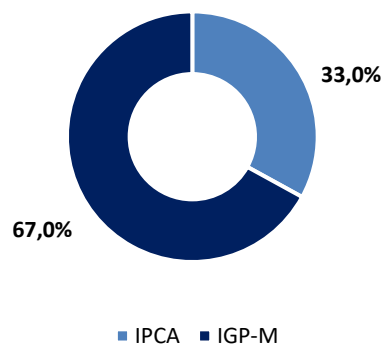
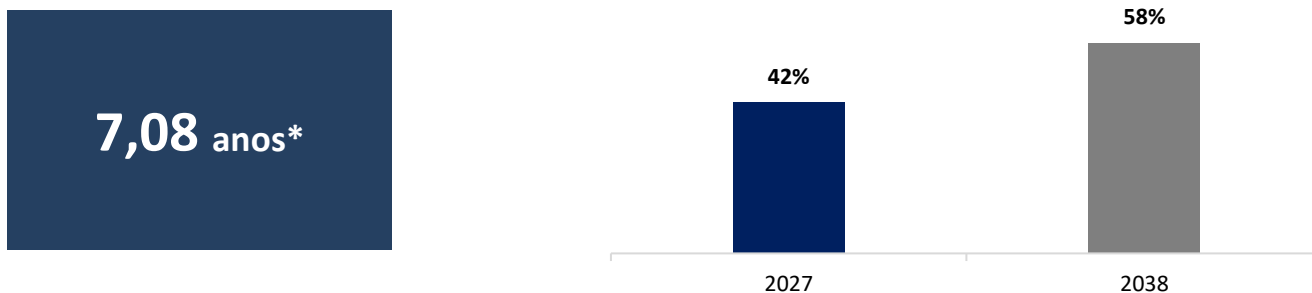


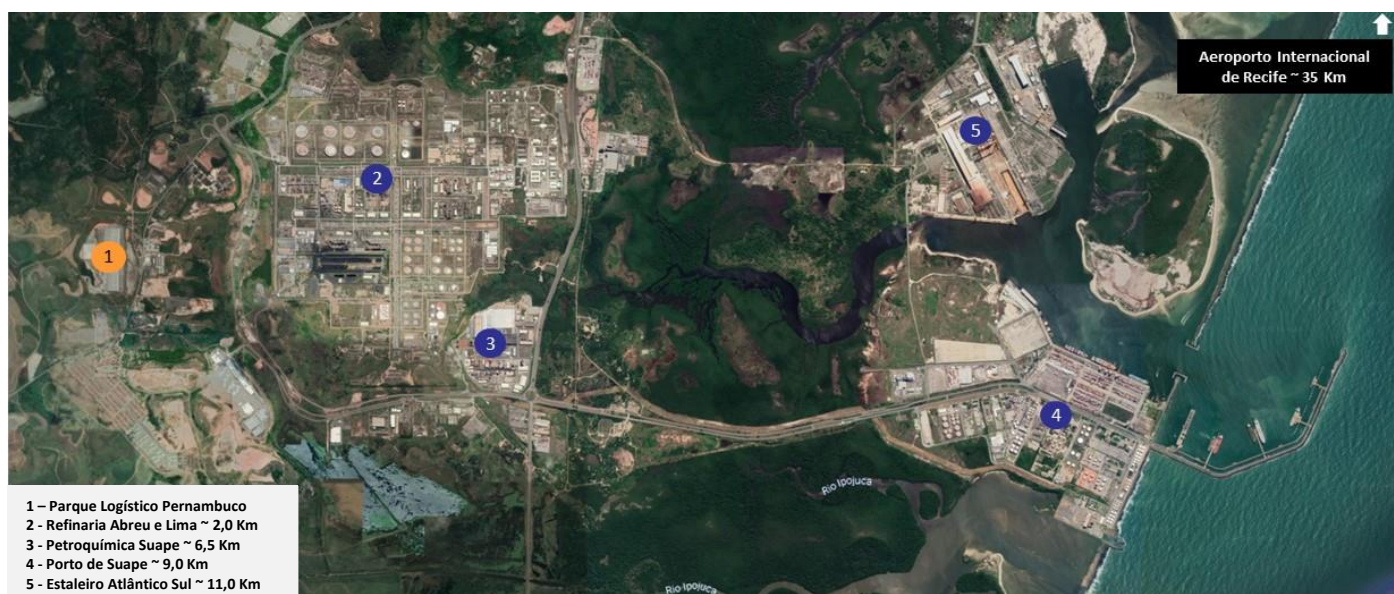
Gráfico 11: WAULT e Vencimento (% Receita Aluguel)¹³



9) Resumo dos Ativos

➤ Parque Logístico Pernambuco

Imagem 2: Mapa da Região



O Ativo está inserido numa localização estratégica, a **9 km do Porto de Suape** e a **35 km do Aeroporto Internacional de Recife**, sendo um dos principais ativos da região. O Porto de Suape é o principal porto público da região Nordeste, sendo uma das principais portas de entrada e saída de mercadorias no país e interligado a mais de 160 outros portos localizados em todos os continentes. O Ativo encontra-se **100% locado**, com 2 locatários de primeira linha: **CT Botelho** (companhia focada em armazenagem, beneficiamento e distribuição de equipamento fotovoltaicos e energia solar) e **Supporte** (companhia com foco em armazenagem alfandegada e distribuição). 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, locado para Supporte, 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: *Weithed Average of Unexpired Lease Term* (Média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel). Data-base 31/08/2023. Para efeito de cálculos de vencimentos, foi considerado o prazo de vigência dos contratos de locação que o Fundo possui. Além de considerar os aluguéis advindos de todos os locatários, o cálculo do WAULT também considera o valor utilizado proveniente da conta garantia e seu prazo de duração.

Imagem 3: Foto Aérea dos Galpões



Imagem 4: Fotos Internas dos Galpões



➤ Locatários

Conforme mencionado, o Parque Logístico Pernambuco é composto por 3 galpões logísticos independentes, locados para CT Botelho e Supporte.

Imagem 5: Galpões e Respectivos Locatários

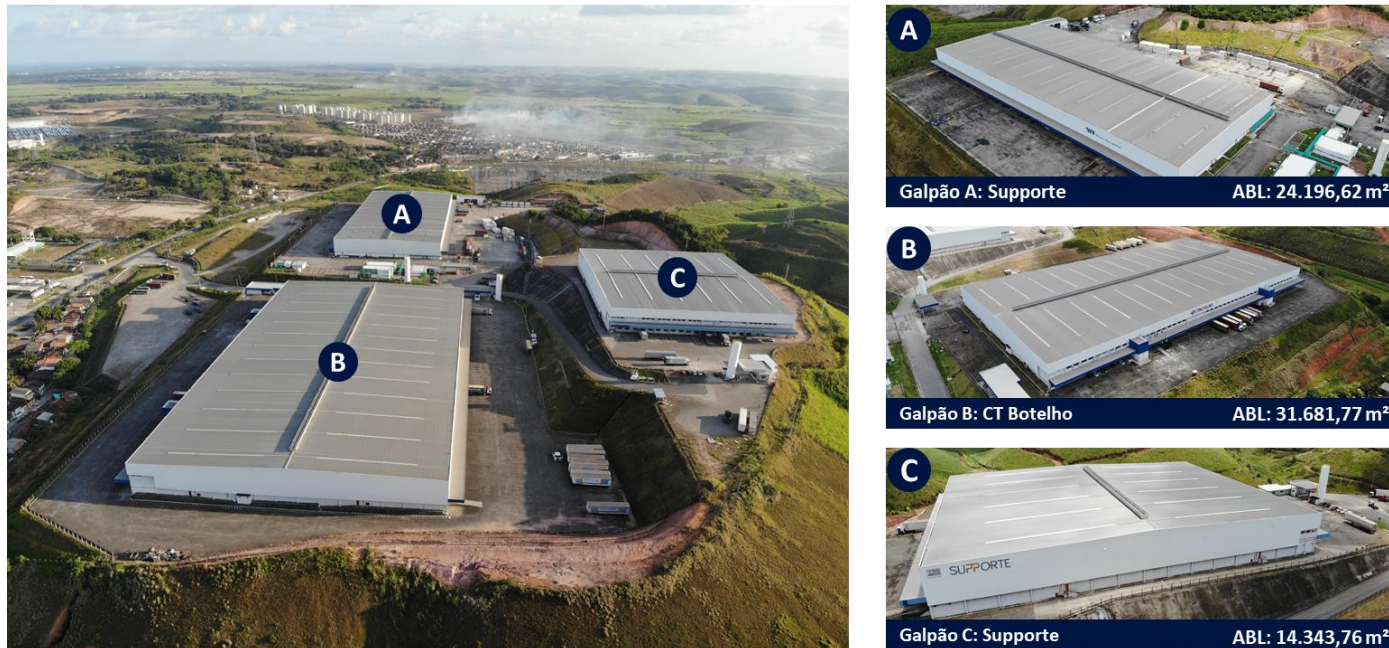


Tabela 1: Informações Locatários

	Galpão A	Galpão B	Galpão C
Locatário	<p>SUPPORTE</p> <p>www.supportelogistica.com.br/</p>	<p>CTBOTELHO ARMAZENAGEM • DISTRIBUIÇÃO • TRANSPORTE</p> <p>www.ctbotelho.com.br/</p>	<p>SUPPORTE</p> <p>www.supportelogistica.com.br/</p>
Descrição	Companhia com foco em armazenagem alfandegada e distribuição. Imóvel funciona como um dos Entrepósitos da Zona Franca de Manaus	Companhia focada em armazenagem, beneficiamento e distribuição de equipamentos fotovoltaicos e energia solar	Companhia com foco em armazenagem alfandegada e distribuição. Imóvel funciona como um dos Entrepósitos da Zona Franca de Manaus
ABL	<p>Total: 24.196,62 m²*</p> <p>*Incluindo área administrativa</p>	31.681,77 m²	14.343,76 m²
Prazo do Contrato	Dezembro/38	Março/2027	Março/2027

➤ Conta Garantia

A aquisição do Parque Logístico Pernambuco possui locação garantida em caso de rescisão por qualquer dos atuais locatários, pela qual o vendedor obriga-se a pagar aos compradores o valor de locação e encargos equivalente ao previsto nos contratos de locação vigentes, pelo prazo de até (i) 2 anos contados de eventual vacância ou (ii) 3 anos da data da aquisição, limitado a R\$ 8.000.000,00. O valor referente à Locação Garantida refere-se à totalidade da operação, sendo certo que o Fundo faz jus à **Locação Garantida na proporção da fração ideal de 50% do Ativo, ou seja, equivalente a R\$ 4.000.000,00**. O Vendedor manterá o referido valor depositado em conta garantia (*escrow account*) que foi constituída especificamente para esse fim. [Conforme divulgado em Fato Relevante](#), foi concedido um desconto temporário, escalonado e regressivo para um dos locatários. Contudo, esse desconto temporário não reduzirá o recebimento do aluguel pelo Fundo, uma vez que ele será arcado pelo Vendedor do imóvel através da ampliação do escopo e uso da Conta Garantia.

➤ Conta Garantia – Esclarecimentos sobre prazo final

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

O saldo atual (31/08/2023) da Conta Garantia é de **R\$ 1.893.435,75**, cabendo ao GLOG FII metade desse valor.

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

10) Reforma dos Taludes

Em função das fortes chuvas que assolaram a região em 2021 e 2022, foi necessário fazer uma reforma nos taludes para manutenção da estabilidade da área de parte do Galpão B. Durante o período de obra, as condições meteorológicas se demonstraram bastante adversas, com índices pluviométricos muito acima da média histórica (www.apac.pe.gov.br/boletins). Após diversos meses de obra, neste mês, a obra do talude foi praticamente toda finalizada, ficando pendente apenas alguns reparos por parte da empresa responsável e a análise técnica para o aceite final da obra. O custo total para os proprietários foi revisado e agora está estimado em R\$ 1.469.589,83*, cabendo ao Fundo arcar com metade desse valor. Até o momento já foi pago pelo Fundo o valor de R\$ 659.105,46¹⁴. O saldo remanescente totaliza cerca de R\$ 24 mil e deverá ser pago após a finalização da avaliação que está sendo realizada pela empresa responsável pelo gerenciamento e supervisão das obras.

Imagem 6: Reparos no Talude



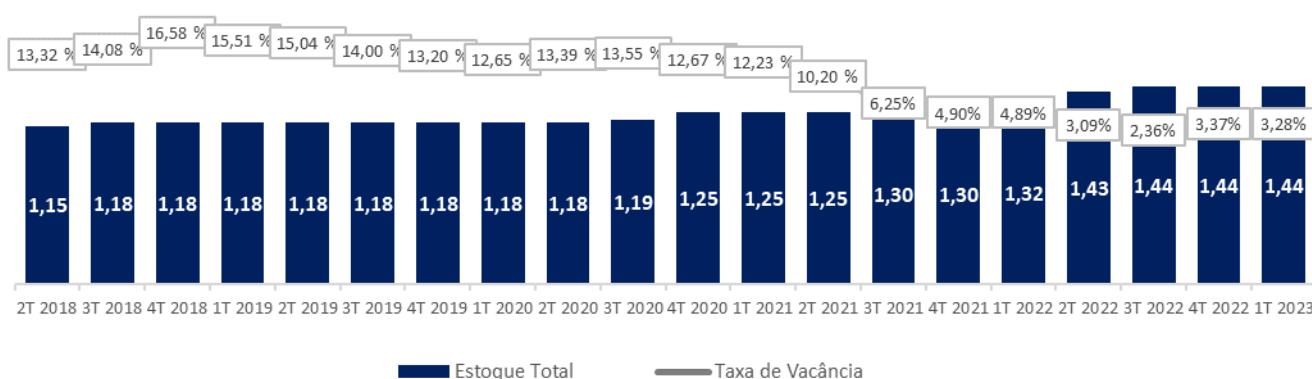
* Vale ressaltar que o custo mencionado acima será dividido entre o Fundo (GLOG11), o vendedor do ativo e o fundo que detém o restante dos 50% do empreendimento. O valor total contempla o recolhimento de valores de ISS e INSS.

¹⁴ Além do valor de R\$ 683 mil citado acima, em função das chuvas na região durante o período de obras, foi necessário adquirir insumos (pó de pedra), necessários para compactar a erosão do solo, no valor de R\$ 106 mil.

11) Mercado Logístico Pernambuco¹⁵

O estado de Pernambuco possui uma atividade logística pujante, com aproximadamente 31 empreendimentos logísticos em operação, os quais representam uma área bruta locável superior a 1,4 milhão de metros quadrados. Além disso, **Pernambuco é o principal mercado da região Nordeste e o terceiro do Brasil**. O mercado logístico pernambucano também sempre se mostrou resiliente, com taxas de vacância controladas ao longo do tempo, conforme mostra o gráfico abaixo. No 1º trimestre de 2023, o preço médio pedido nos galpões no estado de Pernambuco está em R\$ 21,25/m² por mês, enquanto o aluguel por m² no Parque Logístico Pernambuco está em R\$ 16,40/m². Vale ressaltar também que o estado de Pernambuco é o 3º maior inventário de condomínios logísticos no Brasil, estando atrás apenas de São Paulo e Rio de Janeiro. Entretanto, a taxa de vacância de Pernambuco é inferior a dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Gráfico 12: Inventário Existente (Milhão de m²) e Taxa de Vacância no Mercado Local¹⁶



¹⁵ 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).

¹⁶ Todos os dados são referentes ao 1T 2023.

Fonte: SiiLa Brasil

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

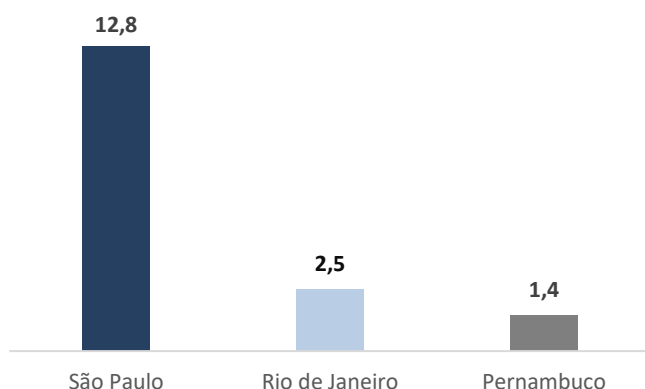


Gráfico 14: Taxa de Vacância por Estado ¹⁶

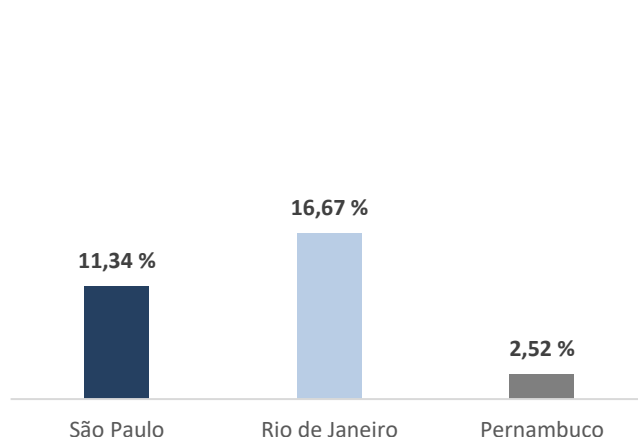


Gráfico 15: Absorção Bruta (m²) ¹⁶

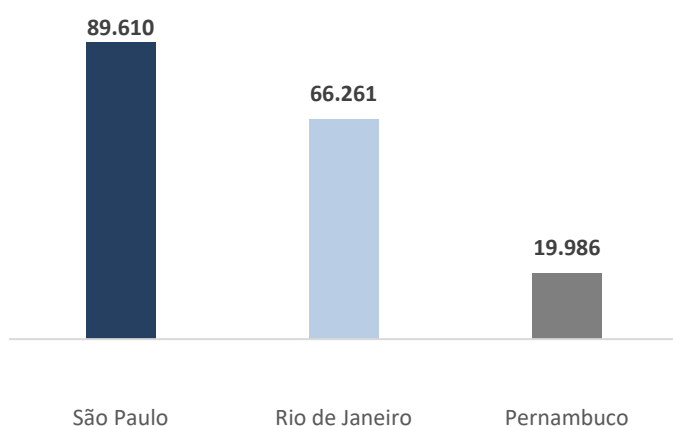


Gráfico 16: Absorção Líquida (m²) ¹⁶

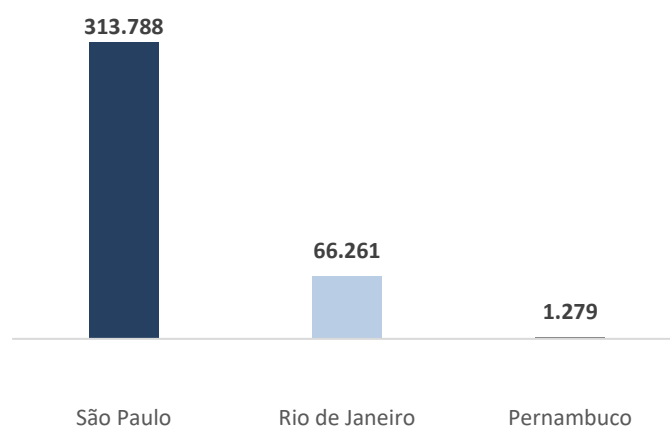


Gráfico 17: Preço Médio Pedido (R\$/m²/mês) ¹⁶

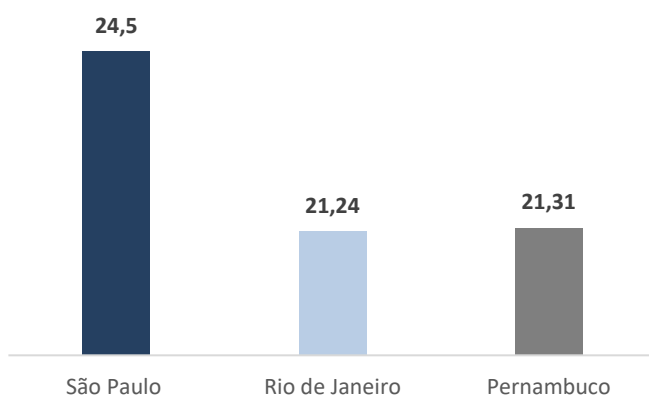
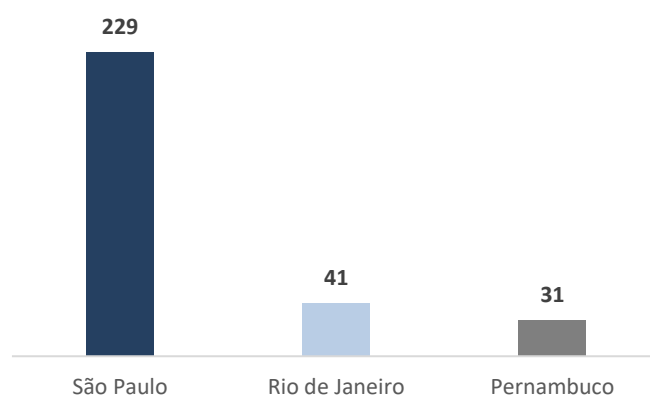


Gráfico 18: Número de Galpões ^{16*}



¹⁶ Todos os dados são referentes ao 1T 2023 (Classe: A/A+ e B).

Fonte: SiLa Brasil

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

Imagem 10: Destaques do Porto Suape



12) Tese de Investimentos

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

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

13) Lives sobre o Fundo



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



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



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



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



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

14) Saiba mais sobre a Genial Gestão¹⁷

Nossos Números



+R\$ 38,8 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+164 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 10,5 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 5 listados na B3), a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (agosto/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	26.741
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	25.961
3	XP ASSET MANAGEMENT	15.247
4	BRL DTVM	14.825
5	CREDIT SUISSE	11.937
6	GENIAL GESTÃO	10.515
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.604
8	HEDGE INVESTMENTS	8.061
9	RBR ASSET MANAGEMENT	6.103
10	VINCI PARTNERS	6.077

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11 Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 9 (NE e SE)
- ABL própria: 103 mil m²
- PL: ~R\$ 1,09 bilhão



JFLL11 Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 152 milhões



GURB11 Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 125 milhões



SPTW11 Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 100 milhões



GLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 80 milhões

¹⁷ R\$ 38,8 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Dados referentes a agosto/2023.

15) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS

+140 bi

WuM+AuM & AuA

+150 bi

TRANSAÇÕES DE IB

+52 bi

WuM+AuM

+1mi

CONTAS ABERTAS VAREJO

+600k

SEGUIDORES

+800

COLABORADORES

1º

ASSESSOR DO BNDES EM
PRIVATIZAÇÕES

2º

ESTRUTURAÇÃO FII

3º

EM VOLUME NEGOCIADO DE
CONTRATOS FUTUROS

3º



EM VOLUME NEGOCIADO NO MERCADO
À VISTA

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

16) Comunicados

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

17) Contatos

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

18) Glossário

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

WAULT:	A média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel (<i>Weighted Average of Unexpired Lease Term</i>)
---------------	--

19) Notas

O GLOG11 é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Logístico que investe acima de dois terços do seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários construídos, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito FGC. Leia o Formulário de Informações Complementares e o Regulamento do fundo antes de investir.



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

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