

Plural Renda Urbana FII

PURB11

genial



DEZEMBRO DE 2021

Relatório Gerencial

BRPP GESTÃO DE PRODUTOS
ESTRUTURADOS LTDA

———— AGORA É ————

GENIAL GESTÃO LTDA

genial

Índice

1) Dados Gerais.....	4
2) Destaques.....	5
3) Mensagem do Gestor.....	5
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos.....	7
5) Liquidez.....	8
6) Rentabilidade.....	8
7) Portfólio do Fundo.....	9
8) Indicadores Operacionais do Portfólio.....	10
9) Resumo dos Ativos.....	14
10) Tese de Investimento.....	14
11) Características da Oferta.....	16
12) Estrutura de Aquisição.....	16
13) Saiba mais sobre a Genial Gestão.....	18
14) Saiba mais sobre o grupo Genial.....	19
15) Comunicados do Fundo.....	20
16) Contatos.....	20
17) Glossário.....	21
18) Notas.....	21

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	PURB11	31/12/2021
CNPJ	36.501.210/0001-00	QUANTIDADE DE COTISTAS
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda por meio de investimento nos Ativos Imobiliários, bem como da exploração imobiliária, mediante locação ou arrendamento, com a possibilidade de venda, de Imóveis	1
Início das Atividades	Agosto de 2021	COTA PATRIMONIAL
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	R\$ 86,39
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Híbrido	COTA DE MERCADO
Administradora	Banco Genial S.A.	n.a.
Gestora	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda (Empresa do Grupo Genial)	NÚMERO DE COTAS
Taxa de Administração	0,70% 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 conforme abaixo: a) R\$ 9.300,00, válido até o 4º mês, contados da data de início do Fundo b) R\$ 45.000,00, pelos próximos 12 meses contados do término do período mencionado no item “a” acima, ou seja, a partir do 5º mês c) R\$ 20.500,00, contados do término período mencionado no item “b” acima Os valores serão reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV	405.873
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – agosto/2021 ¹ - Oferta ICVM 476 - Emissão de 842.105 (oitocentos e quarenta e dois mil cento e cinco) cotas - Volume total de R\$ 79.999.975,00 (setenta e nove milhões novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e cinco reais) 1ª Integralização de Cotas – agosto/2021 - Emissão de 293.971 (duzentos e noventa e três mil novecentos e setenta e uma) cotas - Volume total de R\$ 27.927.245,00 (vinte e sete milhões novecentos e vinte sete mil, duzentos e quarenta e cinco reais) 2ª Integralização de Cotas – novembro/2021 - Emissão de 111.902 (cento e onze mil, novecentas e duas) cotas - Volume total de R\$ 10.630.690,00 (dez milhões seiscentos e trinta mil, seiscentos e noventa reais)	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 35.064.088 VALOR DE MERCADO n.a. DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 1,02/cota Anúncio em 30/12/21 e data de pagamento de proventos em 14/01/22.

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

2) Destaques

ABL PRÓPRIA	Nº DE ATIVOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
5.444 m ²	2	99%	14,17% a.a.
RESULTADO DO MÊS	DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	BASE ACUMULADA	DY ANUALIZADO COTA DE EMISSÃO
R\$ 1,15 / cota	R\$ 1,02 / cota	R\$ 0,13 / cota	12,88% a.a.

3) Mensagem do Gestor

Primeiramente, gostaríamos de informar a todos que a **BRPP Gestão de Produtos Estruturados passou a se chamar Genial Gestão**. A alteração no nome não implica em nenhuma mudança na gestora. Os sócios, gestores e equipe continuam os mesmos. A gestora apenas passou a adotar o nome do grupo Genial, que antes chamava-se Brasil Plural (por isso a abreviação BRPP).

➤ Cenário Macroeconômico

Continuamos observando um avanço importante da vacinação no Brasil², onde aproximadamente 78% da população já se encontra parcialmente vacinada (1 dose pelo menos) e 67% completamente vacinada (2 doses pelo menos). Os dados mais recentes demonstram que o sucesso nas campanhas de vacinação e o aumento da imunização da população tiveram grande importância no combate ao Covid-19. No entanto, ao longo das últimas semanas, dados divulgados da nova variante Ômicron alertam sobre a sua alta transmissibilidade, fazendo com que o número de infectados encontre novos picos, levando-se em consideração dados históricos desde o início da pandemia. Diante deste cenário, observamos que a eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes, vem permitindo que, até o momento, mesmo diante do aumento significativo de casos de Covid-19, não seja necessário restringir o funcionamento dos estabelecimentos e a adoção de medidas altamente restritivas, minimizando o impacto econômico da pandemia.

Permanecemos atentos a possíveis impactos relacionados a novas variantes da Covid-19. Acreditamos que a massificação das campanhas de vacinação, a aplicação das doses de reforço e maior conscientização por parte da população, deverão contribuir para reduzir os impactos do Covid-19. Sob esta ótica, é possível vislumbrar um cenário de maior controle sobre a pandemia, que deverá contribuir para que as operações permaneçam normalizadas.

Em dezembro, a inflação medida pelo IPCA-IBGE sofreu alta de 0,73% e fechou o ano de 2021 com um aumento de 10,06%³, sendo essa a maior taxa anual acumulada desde 2015. Já o volume de vendas do comércio avançou 0,6% m/m em novembro frente a outubro (0,2%), melhor que a projeção mediana do mercado (0,0 % m/m, Broadcast).

Apesar dos desafios impostos pelo cenário atual, acreditamos na qualidade dos ativos que compõem o portfólio do Fundo, que estão bem-posicionados, sobretudo considerando a sua localização geográfica estratégica, muito próximo aos clientes finais, e o segmento de atuação de seus principais locatários, cujas operações estão relacionadas ao varejo essencial (supermercado), conveniência e serviços, resultando em maior recorrência nas compras por parte dos clientes.

➤ Resultados do Mês

O mês de dezembro será o primeiro mês a refletir os impactos do Rio2 Shopping nos indicadores do portfólio e do Fundo. Neste mês atingimos o resultado de **R\$ 465.428**, o equivalente a **R\$ 1,15/cota**. Optamos por reter parte da base acumulada de resultados com o objetivo de padronizar as distribuições futuras, respeitando a porcentagem mínima prevista para distribuição semestral de 95% do resultado caixa do Fundo.

No mês de novembro, o portfólio do Fundo permaneceu 100% aberto e com horário de funcionamento padrão, sem restrições em função da pandemia do Covid-19. O funcionamento normal dos ativos do portfólio está contribuindo para uma boa

² Our World in Data - <https://ourworldindata.org/covid-vaccinations>

³ IBGE - <https://censos.ibge.gov.br>

performance e isto se reflete nos principais indicadores operacionais, que já superam os patamares de 2019.

Em novembro, o portfólio atingiu o **melhor mês do ano em termos de Vendas/m²**, resultado esse impulsionado pelo sucesso dos eventos musicais e infantis, que contribuíram de maneira significativa para o aumento de vendas dos lojistas, principalmente para as operações do segmento de alimentação. As vendas nas mesmas lojas – *Same Store Sales* (SSS), cresceram 17% no comparativo mensal entre 2020 e 2021.

A **Taxa de Ocupação encerrou o mês em 99%**. O time Comercial da administradora Lumine segue monitorando casos pontuais de lojistas que possam representar potenciais vacâncias a depender da evolução das negociações. Algumas operações já se demonstravam impactadas pelo período da pandemia do Covid-19 ou por ineficiência da gestão do operador. O time de Gestão e administradora Lumine seguem monitorando possíveis desdobramentos decorrentes do avanço da variante Ômicron.

➤ **Alguns eventos ocorridos nos ativos do portfólio em dezembro/21**



No dia 23/12, o **Rio2 Shopping** recebeu o artista, cantor e compositor Guilherme Lemos para realização do show de tributo ao **Legião Urbana**.



Evento infantil no **Península Open Mall** animando a criançada, com a tão esperada chegada do Papai Noel.



No dia 30/12, o **Rio 2 Shopping** contou com a presença de **Kler Amaral** para realizar o grande show da virada.

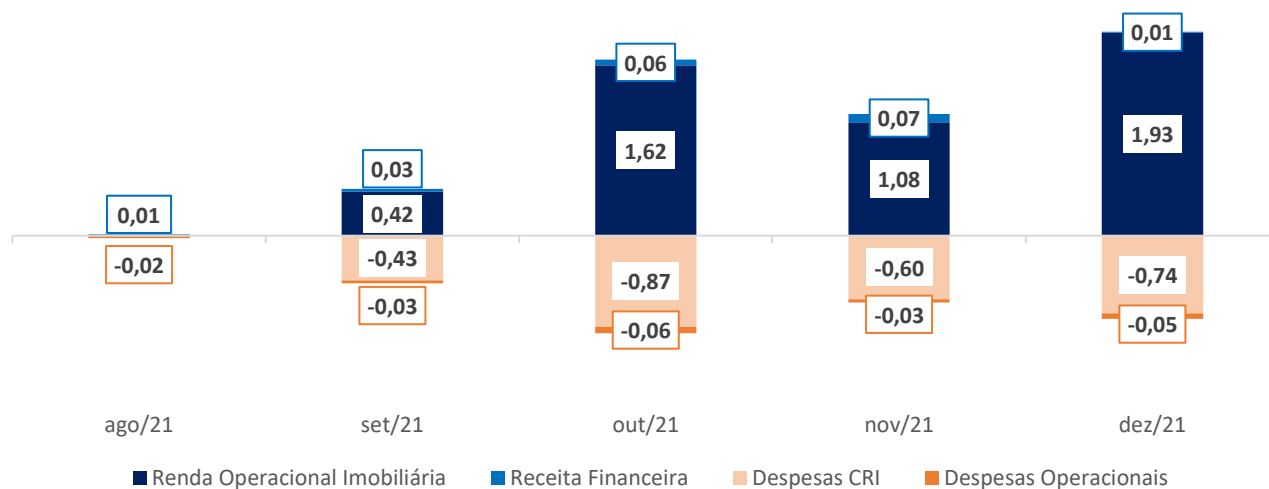
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em **30/12/2021**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/01/2022**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em dezembro de 2021, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	dez/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	783.512	1.820.505	1.820.505	(a)
Receita Financeira	2.810	63.560	63.560	(b)
Total das Receitas	786.321	1.884.065	1.884.065	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	299.570	923.994	923.994	(d)
Despesas Operacionais	21.323	68.259	68.259	(e)
Total Despesas	320.893	992.253	992.253	(f) = (d) + (e)
Resultado	465.428	891.812	891.812	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	1,15	2,40	2,40	
Rendimento Distribuído	413.990	837.823	837.823	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	1,02	2,26	2,26	
Rendimento por Cota – Média Mensal	1,02	0,57	0,57	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	2.552	-	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	53.989	53.989	53.989	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,13/cota**.

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



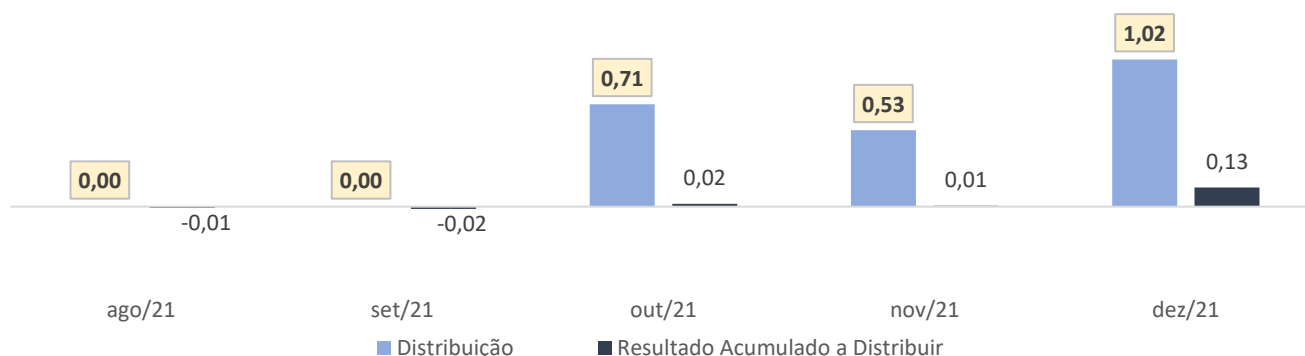
Renda Operacional Imobiliária – Rendimento proveniente do empreendimento investido pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos ativos.

Receita Financeira – Rendimento líquido auferido na venda de LFTs detidas pelo Fundo.

Despesas CRI – Despesas relacionadas ao pagamento de juros e despesas recorrentes do CRI.

Despesas Operacionais – Despesas operacionais e imobiliárias do Fundo (taxa de administração, laudo de avaliação, taxa CVM, taxa SELIC, taxa CETIP, entre outros).

Gráfico 2: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

O fundo passou a ser listado na data 21/08/2021, dia que ocorreu sua primeira integralização de cotas, mas ainda não foi aberto para negociação na B3.

6) Rentabilidade

A rentabilidade acumulada total das cotas do Plural Renda Urbana FII – desde o início das atividades do fundo em 24/08/2021 – foi de **-6,68%**. 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:

	dez/21 ⁵	Ano 2021 ⁶	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	2,80%	-6,68%	-6,68%	-6,68%
Ganho de Capital	1,61%	-9,06%	-9,06%	-9,06%
Distribuição de Rendimentos	1,18%	2,38%	2,38%	2,38%
IFIX	8,78%	3,68%	3,68%	3,68%

	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-9,01%	-0,06%	0,89%	-1,02%	2,80%
Ganho de Capital	-9,01%	-0,06%	0,06%	-1,64%	1,61%
Distribuição de Rendimentos	0,00%	0,00%	0,82%	0,62%	1,18%
IFIX	1,64%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%

A rentabilidade está sendo auferida tendo como base o valor da cota patrimonial, uma vez que o fundo não é negociado em bolsa. A variação negativa acumulada da cota patrimonial (base emissão: R\$ 95,00/cota) é reflexo do valor inicial aportado no fundo, deduzido dos custos da oferta e da estruturação.

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

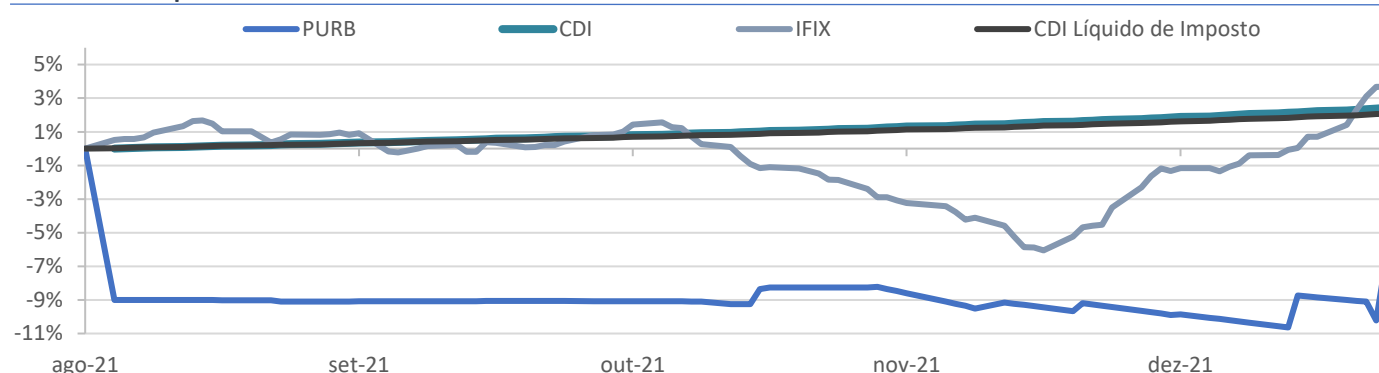
⁵ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor da cota de fechamento do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota do último dia útil do mês anterior. A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base o rendimento anunciado no último dia útil do mês alvo da análise comparado ao valor da cota de fechamento no último dia útil do mês alvo da análise.

⁶ **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor da cota de fechamento do mês alvo da análise em comparação com o preço de subscrição de cotas da 1ª emissão (R\$ 95,00). A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória dos rendimentos anunciados no ano comparado com o preço de subscrição de cotas da 1ª emissão (R\$ 95,00).

Em relação à distribuição de dividendos aos cotistas do **PURB11**, a tabela a seguir apresenta os valores anunciados pelo Fundo:

Dividendos (R\$/Cota)	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
	-	-	0,71	0,53	1,02

Gráfico 3: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



7) Portfólio do Fundo

➤ Ativo Imobiliário

Nome	Localização	Participação	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m²)	
					Total	Própria
Península Open Mall ("POM")	Rio de Janeiro, RJ	100,00%	R\$ 48.841.717,00	ago/21	2.699	2.699
Rio2 Shopping ("Rio2")	Rio de Janeiro, RJ	100,00%	R\$ 30.255.261,00	nov/21	2.745	2.745
			R\$ 79.096.978,00		5.444	5.444

➤ Aplicações Financeiras

Em **31/12/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 7,01 milhões**. As aplicações financeiras representam o caixa alocado em LFTs. Parte destes recursos serão alocados ao longo dos próximos meses em investimentos nos próprios ativos ("Capex") e o remanescente permanecerá como uma reserva de caixa para o Fundo.

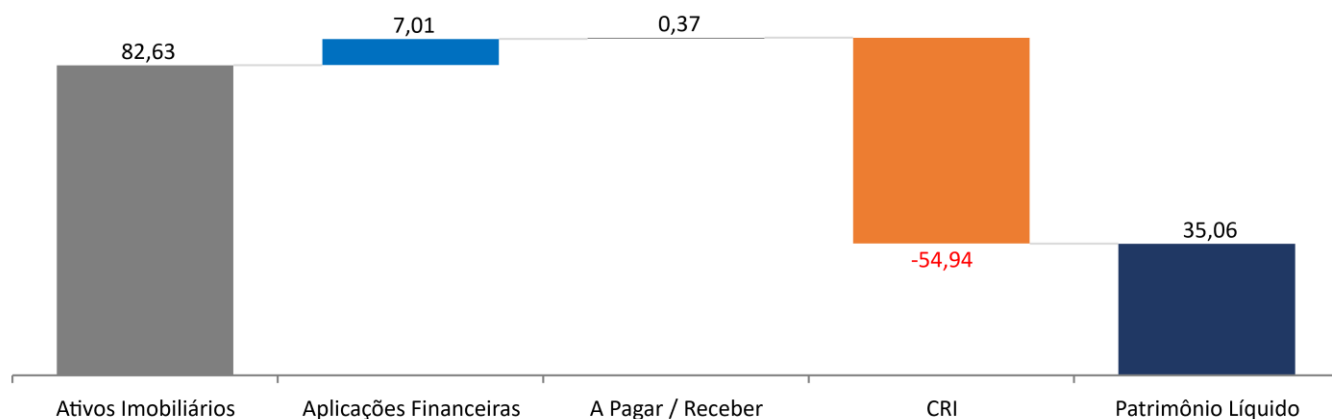
➤ Contas a Pagar / Receber

Em **31/12/2021**, os valores a liquidar do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 0,37 milhões**. As despesas provisionadas estão relacionadas a pagamentos que ainda não haviam sido executados ao término do mês, como por exemplo, a Taxa de Administração e a Liquidação de Dividendos. As receitas provisionadas estão relacionadas a valores de Aluguel a Receber.

➤ Aquisição do Imóvel - CRI

Em **31/12/2021**, as obrigações referentes ao CRI emitido para a aquisição do imóvel totalizam, aproximadamente, **R\$ 54,94 milhões**.

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



O valor dos **Ativos Imobiliários** demonstrado no gráfico acima considera o valor de aquisição de **R\$ 79,09 milhões** já com os custos considerados ativáveis de aquisição (ITBI, Emolumentos 9º RGI, Protocolo do Contrato de Cessão, Registro Do Contrato de Cessão Fiduciária, Registro da Escritura de Compra e Venda), assim, compondo seu valor final de **R\$82,63 milhões**.

Obrigações a prazo:

Série	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ MM)	% Ativos
82	21H0862845	IPCA + 6,5% a.a.	ago-35	32.482	39%
83	21H0865631	IPCA + 6,5% a.a.	ago-35	22.459	27%
Total				54.941	66%

8) Indicadores Operacionais do Portfólio

A partir deste Relatório Gerencial, os Indicadores Operacionais abaixo passam a considerar os resultados consolidados dos ativos do portfólio (Península Open Mall e Rio2 Shopping). Vale destacar que, em determinados meses do ano 2020, os ativos do portfólio tiveram impacto em função das restrições do Covid-19, portanto indicadores como SSS e SSR apresentarão variações atípicas na base comparativa.

Gráfico 5: Vendas por m²

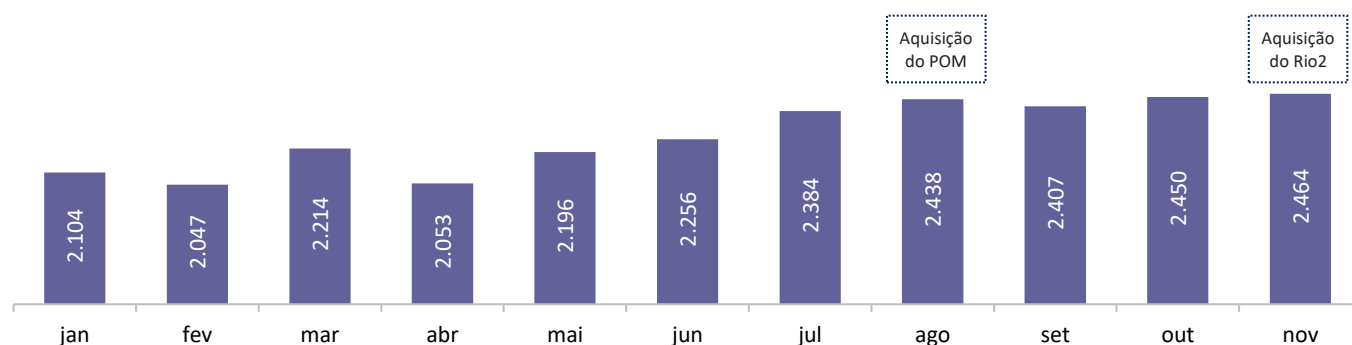


Gráfico 6: Taxa de ocupação

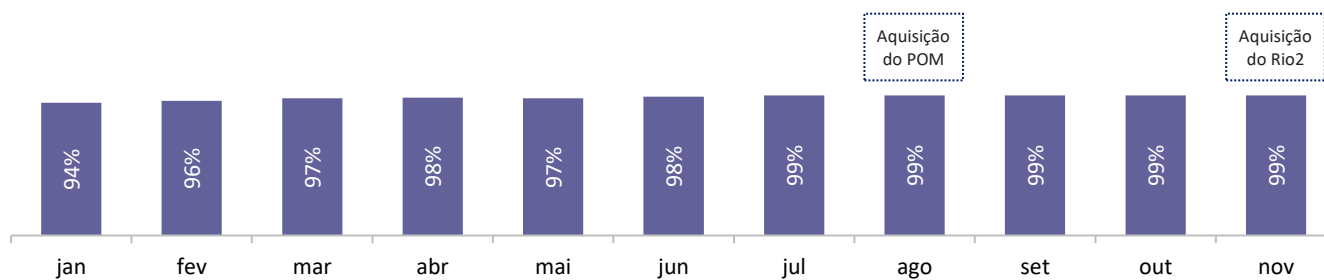


Gráfico 7: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

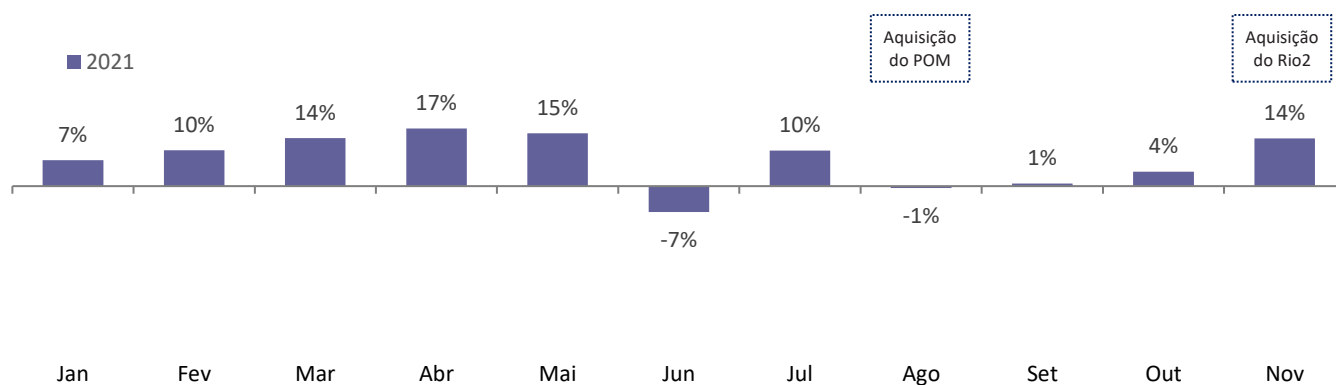


Gráfico 8: NOI/m² - Mês

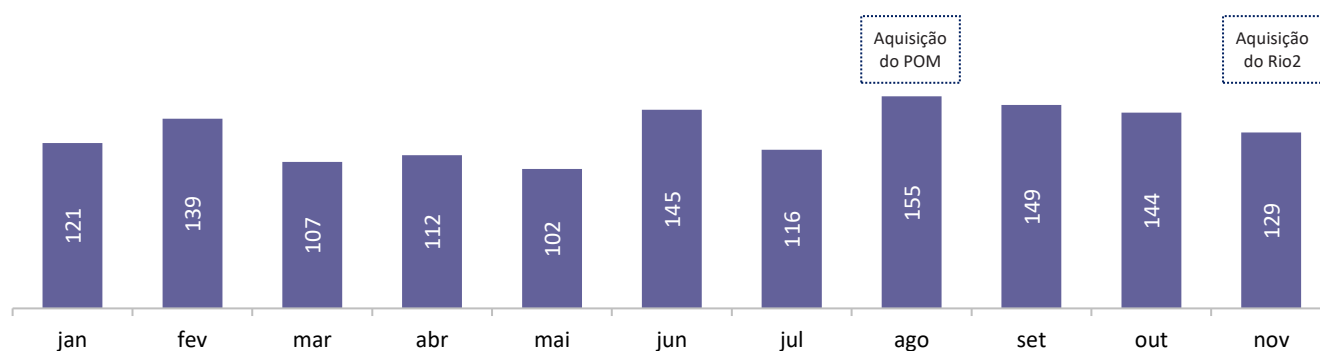


Gráfico 9: Crescimento de Same Store Rent (SSR) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

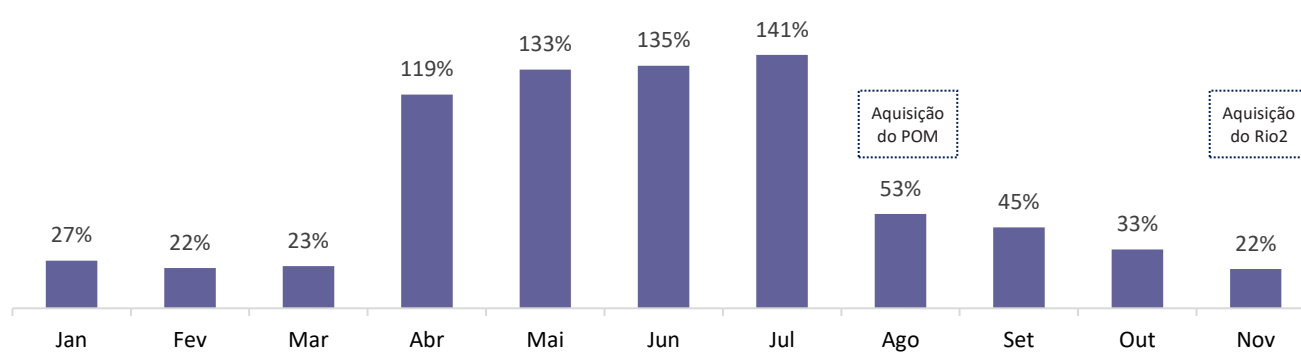


Gráfico 10: Crescimento de Same Store Sales (SSS) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

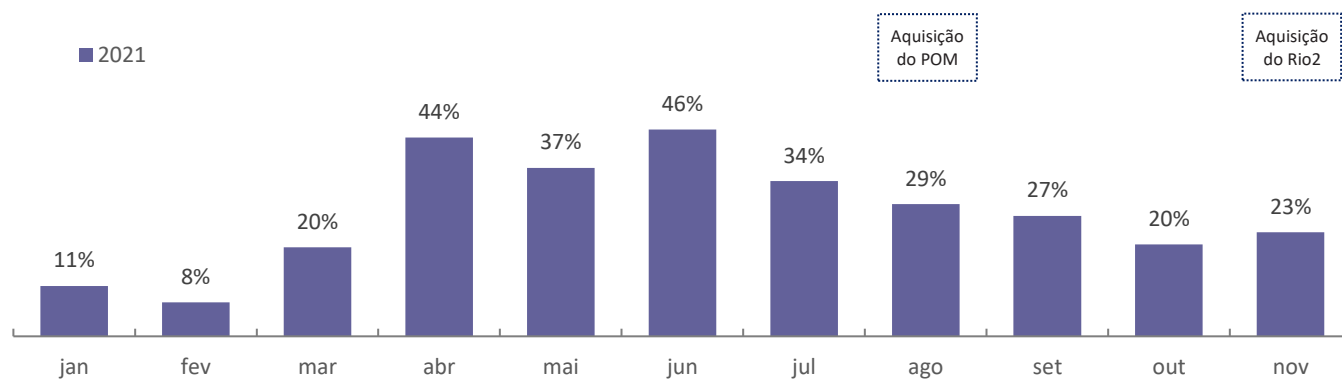


Imagem 1: Mapa da Região – Península Open Mall



Imagem 2: Fachada – Península Open Mall



Imagem 3: Mapa da Região

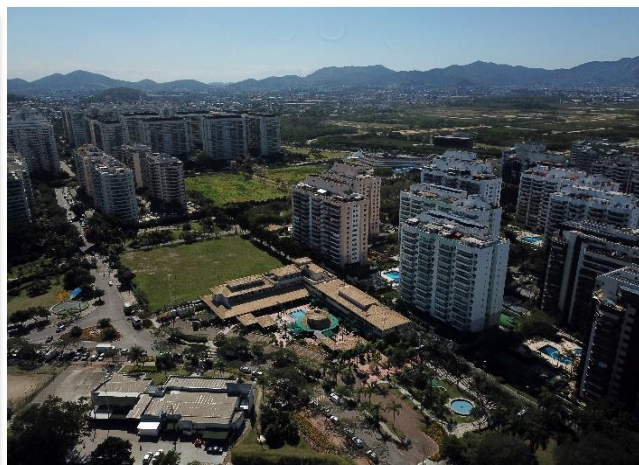
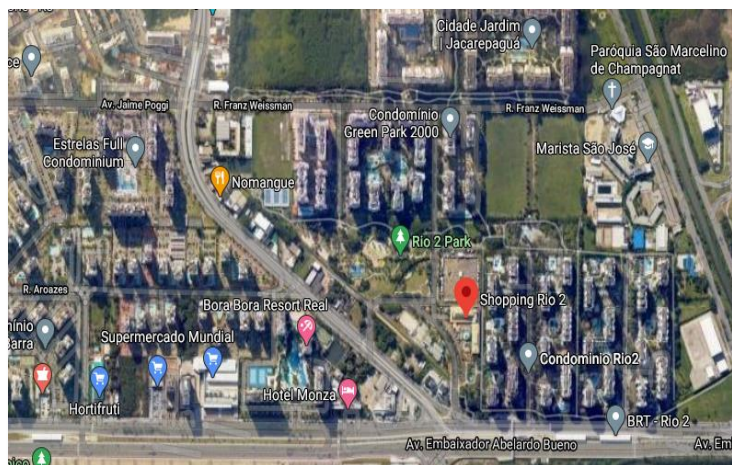


Imagem 4: Imagens Bairro – Rio2



Imagem 5: Fachada – Rio2 Shopping



Imagem 6: Imagens Internas – Rio2 Shopping



9) Resumo dos Ativos

O **Península Open Mall (POM)** é um centro de conveniência composto por uma área bruta locável (“ABL”) de 2.699 m² (dois mil, seiscentos e noventa e nove metros quadrados), distribuídos em 48 (quarenta e oito) lojas, dentre as quais 01 (uma) mega loja ocupada pelo Supermercado Zona Sul, 07 (sete) lojas de fast food, 03 (três) restaurantes e 01 (uma) academia, além de outras, compondo um mix planejado para atender os segmentos de varejo essencial, serviços e alimentação.

O “**POM**” está inserido em localização estratégica, dentro do Península, um bairro planejado de alto padrão situado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ. O bairro possui uma renda familiar que varia entre R\$ 35-75 mil/mês, um total de 18.000 habitantes, 5 mil unidades distribuídas em 64 edifícios multifamiliares. Totalizando uma área de 658.000m², uma área equivalente ao bairro do Leblon (também no Rio de Janeiro) ⁵.

Em função da sua localização favorável e do mix planejado de lojistas com oferta de produtos e serviços adequados a demanda da região, o **Península Open Mall** se tornou o principal centro de consumo dos moradores do Península e visitantes, sendo visto como um centro comercial “*one stop shop*” no qual clientes tem a oportunidade de solucionar demandas cotidianas em um único local de forma prática.

O **Rio2 Shopping (Rio2)** é um centro de conveniência composto por uma área bruta locável (“ABL”) de 2.745 m² (dois mil, setecentos e quarenta e cinco metros quadrados), distribuídos em 68 (sessenta e oito) lojas, dentre as quais 01 (uma) mega loja ocupada pelo Supermercado Superprix, 12 (doze) lojas de fast food, 02 (dois) restaurantes e 01 (uma) academia, além de outras operações, compondo um mix planejado para atender os segmentos de varejo essencial, serviços e gastronomia.

O **Rio2 Shopping** está inserido em um bairro planejado de **médio/alto padrão**, situado na região Olímpica da Barra da Tijuca, RJ. Possui uma localização estratégica, *last mile*, se beneficiando da **proximidade de clientes finais**, com um fluxo de consumidores resiliente, sendo um dos principais **centros de conveniência** do bairro.

O bairro possui uma renda familiar que varia entre R\$ 15-25 mil/mês, um total de 14.400 habitantes, 4,1 mil unidades distribuídas em 41 edifícios multifamiliares, totalizando uma área de 422.000m². O Rio2 Shopping oferece **acesso imediato, comodidade e conveniência** para moradores em uma área de influência que também engloba a região do Cidade Jardim e Aroazes, **totalizando cerca de 39 mil habitantes na região**⁵.

Ambos os ativos do nosso portfólio contam ainda com uma gestão condominial profissional conduzida pela Lumine (<https://www.lumine.adm.br/>), empresa especializada em gestão de shopping centers.

A aquisição do ativo está em linha com a tese de investimentos do Fundo, sendo observados principalmente os critérios de localização estratégica, conveniência e exposição a um mix de lojistas atuantes em segmentos de varejo que se demonstraram resilientes nos últimos anos. O posicionamento estratégico do ativo deverá permitir que ele se beneficie com a recuperação da economia e do consumo.

10) Tese de Investimento

➤ Visão Geral

O Plural Renda Urbana FII (“PURB”) tem por objetivo formar um portfólio diversificado de propriedades urbanas, situadas em regiões de grande adensamento demográfico, elevado potencial de consumo e ativos locados para segmentos resilientes proporcionando maior previsibilidade na geração de caixa. Com este intuito, o time de gestão implementará uma estratégia voltada para a aquisição de ativos situados nas Capitais e regiões metropolitanas, prioritariamente nos segmentos de varejo, conveniência, educação e saúde.

➤ Estratégia de Aquisição

O setor imobiliário voltado para propriedades de varejo vem evoluindo de forma dinâmica em função de novas tendências e disrupções de consumo mundiais. Para mitigar riscos nesse ambiente, o time de gestão pretende seguir os seguintes critérios de

⁵ Fonte: Carvalho Hosken

investimentos:

➤ **Características Gerais**

- Imóveis em localização estratégica e com relevância para as operações do locatário;
- Exposição a segmentos resilientes tais como varejo essencial, saúde e educação que sejam resistentes a eventuais ameaças pelo *e-commerce*;
- Preferência por regiões centrais de grande fluxo e elevado potencial de consumo de produtos e serviços;
- Exposição a operações aderentes as novas tendências e inovações tecnológicas em seus segmentos;
- Criação de portfólio balanceado com exposição a setores anticíclicos e locatários com bom perfil de crédito;
- Preferência por locatários institucionais que tenham relevância em seus segmentos de atuação;
- Propriedades com maior previsibilidade na geração de caixa e com boas perspectivas de crescimento;
- Preferência por contratos atípicos de longo prazo bem como por contratos típicos em regiões de alto valor estratégico;
- Busca por *cap rates* de aquisição entre 7% e 10% a.a.;

➤ **Localização**

- Exposição principal às Capitais e regiões metropolitanas;
- Preferencialmente regiões de grande adensamento demográfico, elevado potencial de consumo e média de renda per capita acima da média nacional;
- Regiões estratégicas que favoreçam o uso do imóvel para operações e locatários de diferentes segmentos;

➤ **Segmentos Prioritários**

- Varejo – preferência por segmentos do varejo essencial e de consumo não discricionário em operações resilientes e que possam se beneficiar com a melhoria do cenário econômico;
- Conveniência – centros comerciais em localizações centrais, com alto fluxo e próximos dos consumidores finais gerando alta recorrência de consumo;
- Mercados/Supermercados – segmento resiliente e de grande importância na dinâmica das famílias, com alta recorrência de compras e que vem apresentando crescimento;
- Educação – preferência por imóveis locados para *players* relevantes do setor, com foco no ensino superior, aderentes às inovações tecnológicas e novas modalidades de ensino como por exemplo o EAD – ensino a distância;
- Saúde – demanda crescente em função da pirâmide etária brasileira, que vem sendo acompanhada por grandes investimentos no setor – preferência para o segmento denominado “*life & science*” composto por centros de diagnósticos, laboratórios de sangue e imagem, farmácias, entre outros;

➤ **Contratos:**

- Preferência por contratos atípicos de longo prazo com maior previsibilidade no fluxo de aluguéis;
- Aquisição de imóveis locados através de contratos típicos em regiões de alta relevância estratégica cujos imóveis tenham bom potencial de reposicionamento ou de apreciação de aluguel;

➤ Resumo da Tese de Investimentos



11) Características da Oferta

➤ Oferta

O PURB foi constituído sob forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, administrado pelo Banco Genial S.A. e gerido pela BRPP Gestão de Produtos Estruturados LTDA.

Nos termos da CVM nº 476/09, a 1ª (primeira) emissão de cotas do PURB foi realizada através de Oferta Restrita, na qual um único Investidor Profissional subscreveu o montante de R\$ 79.999.975,00 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e cinco reais), que serão integralizados de acordo com Chamadas de Capital a serem comunicadas pelo Administrador durante o período de investimento. A oferta foi encerrada na CVM em 26 de agosto de 2021.

A primeira integralização ocorreu na data de **20 de agosto de 2021 no montante de R\$ 27.927.245,00** (vinte e sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e cinco reais) e os recursos foram utilizados nesta mesma data para aquisição da “Parcela Equity” do ativo **Península Open Mall (“POM”)**.

A segunda integralização ocorreu na data de **09 de novembro de 2021 no montante de R\$ 10.630.690,00** (dez milhões, seiscentos e trinta mil, seiscentos e noventa reais) e os recursos foram utilizados nesta mesma data para aquisição da “Parcela Equity” do ativo **Rio2 Shopping (“Rio2”)**.

A estrutura de aquisição dos ativos Península Open Mall e Rio2 Shopping será descrita em detalhes no item abaixo.

12) Estrutura de Aquisição

➤ Península Open Mall

No dia 25 de agosto de 2021 foi concluída a aquisição de 100% do **Península Open Mall**, centro de conveniência localizado dentro do bairro planejado de alto padrão denominado Península, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ.

O valor de aquisição do ativo foi de **R\$ 48.841.717,00** (quarenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e um mil, setecentos e dezessete reais), sendo: **(i)** o valor de R\$ 17.793.717,00 (dezessete milhões, setecentos e noventa e três mil, setecentos e dezessete reais) pago diretamente com recursos do Fundo (“Parcela Equity”) e **(ii)** o valor de R\$ 31.048.000,00 (trinta e um milhões, quarenta e oito mil reais) quitado através de operação de securitização (“Parcela Securitização”). Em função de investimentos e melhorias (“Capex”) projetados para o ativo a serem incorridos nos próximos 12 meses, foi realizado um abatimento de preço no âmbito da conclusão da transação.

A aquisição ainda previu que a Vendedora eventualmente fará jus a um pagamento adicional (*earn-out*) no valor de, no máximo, R\$ 6.840.167,00 (seis milhões, oitocentos e quarenta mil, cento e sessenta e sete reais), a depender de determinados gatilhos de performance. O cálculo e pagamento do *earn-out* irá ocorrer em até 2 (dois) momentos: **(i)** após 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento, e/ou **(ii)** após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento (de forma não cumulativa, para fins de apuração dos valores máximos definidos).

Para a realização da aquisição, foi estruturada a emissão de um CRI (certificado de recebíveis imobiliários) que totalizou o valor de R\$ 31.048.000,00 (trinta e um milhões e quarenta e oito mil reais). Abaixo as principais condições de emissão do CRI:

- Taxa: IPCA-IBGE + 6,50% a.a.
- Prazo: 14 (quatorze) anos;
- Carência de principal: 24 (vinte e quatro) meses (haverá apenas pagamento de juros nesse período);
- *Lock-up*: 1 (um) ano;
- Garantia: Alienação Fiduciária do imóvel e cessão fiduciária dos recebíveis.

A aquisição foi realizada em 2 parcelas de pagamento. A 1ª parcela foi paga em 21 de agosto de 2021, quando o Fundo passou a ter direito a 36,431391% do recebimento dos aluguéis mensais decorrentes do POM e a quitação do preço foi realizada no dia 25 de agosto de 2021, ao restante de 63,568609%, observada a cessão de recebíveis.

O valor de aquisição representa um investimento de R\$ 18.097/m² (dezoito mil e noventa e sete reais por metro quadrado) e *cap rate* anual de aquisição de 8,85% (oito vírgula oitenta e cinco por cento), considerando o *Net Operating Income* (“NOI”) médio mensal estimado de R\$ 374.138,00 (trezentos e setenta e quatro mil, cento e trinta e oito reais).

➤ **Rio2 Shopping**

No dia 09 de novembro de 2021 foi concluída a aquisição de 100% do **Rio2 Shopping**, centro de conveniência localizado dentro do bairro planejado de médio/alto padrão denominado Rio2, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ.

O valor de aquisição do ativo foi de R\$ 30.255.261,00 (trinta milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e sessenta e um reais), sendo: **(i)** o valor de R\$ 8.203.261,00 (oito milhões, duzentos e três mil, duzentos e sessenta e um reais) pago diretamente com recursos do Fundo (“Parcela *Equity*”) e **(ii)** o valor de R\$ 22.052.000,00 (vinte e dois milhões, cinquenta e dois mil reais) quitado através de operação de securitização (“Parcela *Securitização*”). Em função de investimentos e melhorias (“*Capex*”) projetados para o ativo a serem incorridos nos próximos 12 meses, foi realizado um abatimento de preço no âmbito da conclusão da transação.

A aquisição ainda previu que a Vendedora eventualmente fará jus a um pagamento adicional (*earn-out*) no valor de, no máximo, R\$ 9.311.722,00 (nove milhões, trezentos e onze mil, setecentos e vinte e dois reais), a depender de determinados gatilhos de performance. O cálculo e pagamento do *earn-out* irá ocorrer em até 2 (dois) momentos: **(i)** após 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento, e/ou **(ii)** após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento (de forma não cumulativa, para fins de apuração dos valores máximos definidos).

Para a realização da aquisição, foi estruturada a emissão de um CRI (certificado de recebíveis imobiliários) que totalizou o valor de R\$ 22.052.000,00 (vinte e dois milhões, cinquenta e dois mil reais). Abaixo as principais condições de emissão do CRI:

- Taxa: IPCA-IBGE + 6,50% a.a.
- Prazo: 14 (quatorze) anos;
- Carência de principal: 24 (vinte e quatro) meses (haverá apenas pagamento de juros nesse período);
- *Lock-up*: 1 (um) ano;
- Garantia: Alienação Fiduciária do imóvel e cessão fiduciária dos recebíveis;
- Data de vencimento CRI: 22/08/2035.

O valor de aquisição representa um investimento de R\$ 11.023/m² (onze mil e vinte três por metro quadrado) e *cap rate* anual de aquisição de 8,85% (oito vírgula oitenta e cinco por cento), considerando o *Net Operating Income* (“NOI”) médio mensal estimado de R\$ 223.132,00 (duzentos e vinte três mil cento e trinta e dois reais).

13) Saiba mais sobre a Genial Gestão

Nossos Números



+R\$ 27,3 bilhões sob



+115 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+110 mil investidores em FIs listados



4 FIs listados

Com ~R\$ 6,7 bilhões sob gestão em 19 fundos imobiliários (sendo 4 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 (dezembro/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	23.361
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	17.645
3	BRL DTVM	14.457
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.886
5	CREDIT SUISSE	9.420
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.027
7	Genial	6.703
8	VOTORANTIM ASSET	6.474
9	HEDGE INVESTMENTS	6.424
10	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.448
11	VINCI PARTNERS	5.355
12	RBR ASSET MANAGEMENT	4.916

Para mais informações acesse nosso [site](#)



Shoppings – MALL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Shoppings
- # Ativos: 7 (NE e SE)
- ABL própria: 58 mil m²
- PL: ~R\$ 800 milhões



Residencial – JFLL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Residencial
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 150 milhões



Logística – PLOG11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Logístico
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35,1 mil m²
- PL: ~R\$ 75 milhões



Corporativo – SPTW11

- Gestão: Passiva
- Segmento: Corporativo
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 130 milhões

14) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS



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

15) Comunicados do Fundo

- Informe de rendimentos – 31/12/2021
- Informe de rendimentos – 30/11/2021
- Regulamento - 23/11/2021
- Fato Relevante - Aquisição do Rio2 Shopping – 09/11/2021
- Informe de rendimentos – 29/10/2021
- Informe mensal – 30/09/2021
- Comunicado ao mercado - 2ª Chamada de Capital – 22/09/2021
- Informe mensal – 31/08/2021
- Fato Relevante - Aquisição Do Península Open Mall - 25/08/2021
- Regulamento – 18/08/2021
- Comunicado ao mercado - 1ª Chamada de Capital - 18/08/2021
- Instrumento Particular - Termo de constituição do fundo - 11/12/2019 - 12/08/2021

16) Contatos

	Siga-nos no LinkedIn
	ri@brppgestao.com
	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 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 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
IGP-M:	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV
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 PURB11 é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Híbrido que visa a obtenção de renda por meio de investimento nos Ativos Imobiliários, bem como da exploração imobiliária, mediante locação ou arrendamento, com a possibilidade de venda, de Imóveis. 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>