

Plural Renda Urbana FII

PURB11

genial



Imagem do Rio2 Shopping

MAIO DE 2022

Relatório Gerencial

Índice

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

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	PURB11	31/05/2022
CNPJ	36.501.210/0001-00	QUANTIDADE DE COTISTAS
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda por meio de investimentos 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\$ 80,52
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Híbrido	COTA DE MERCADO
Administradora	Banco Genial S.A.	n.a.
Gestora	Genial Gestão LTDA.	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/2021¹ - 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\$ 32.682.411 VALOR DE MERCADO n.a. DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 1,02/cota Anúncio em 31/05/2022 e data de pagamento de proventos em 14/06/2022.

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%	15,20% a.a.
RESULTADO DO MÊS	DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	BASE ACUMULADA	DY ANUALIZADO COTA DE EMISSÃO
R\$ 1,06/cota	R\$ 1,02/cota	R\$ 0,56/cota	12,88% a.a.

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Em maio, a inflação medida pelo IPCA-IBGE desacelerou para 0,47% m/m. Essa foi a menor variação percentual mensal dos últimos 13 meses e ficou abaixo das expectativas do mercado financeiro, que projetava variação de 0,60%. No acumulado de 12 meses, porém, o IPCA atingiu a importante marca de 11,73%, enquanto o acumulado do ano soma 5,43%. Dentre os grupos de produtos e serviços analisados pela cesta, destaca-se o avanço da inflação em alguns núcleos, como por exemplo o grupo de vestuário com crescimento de 2,11%, transportes 1,34% e saúde e cuidados pessoais 1,01%.

O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 (IFIX) voltou a apresentar uma variação mensal positiva, avançando 0,26%. Após um primeiro trimestre de rentabilidade acumulada negativa, o acumulado anual da variação do IFIX é positivo em 0,59%.

Com relação a pandemia do Covid-19², o Brasil apresentou um total de 441,0 milhões de doses aplicadas, ante 429,2 milhões na leitura anterior de abril. O percentual da população parcialmente vacinada (pelo menos uma dose) alcançou o patamar de 85,9% da população total brasileira, enquanto a população com o esquema vacinal completo (pelo menos duas doses) chegou a 77,6%. Os casos de Covid voltaram a ter uma tendência de alta em todas as regiões do país. Foi observado um aumento de 77,9% na média móvel de casos entre os últimos dias úteis de abril e maio.

Conforme mencionado, o elevado nível inflacionário segue como o principal detrator na retomada do consumo, tendo se tornado pauta relevante dos Bancos Centrais mundiais, impactando diretamente as curvas de juros. No Brasil, é esperado que ocorram novos ajustes na Taxa Selic justamente para combater os efeitos nocivos da inflação. Adicionalmente, o encarecimento do crédito e o elevado nível de desemprego são fatores que impactam a retomada do setor de varejo, principalmente em determinados sub segmentos. Permaneceremos atentos a possíveis restrições relacionadas a novas variantes da Covid-19 e nos impactos da inflação no poder de compra da população e de suas consequências na performance dos ativos do portfólio do Fundo.

➤ Resultados do Mês

Em maio, o Fundo apurou um resultado caixa de **R\$ 428.678**, o equivalente a **R\$ 1,06/cota**. O valor a ser distribuído como rendimento no dia 14/06/2022 é de **R\$ 1,02/cota**. Assim, a base de resultados a distribuir do Fundo acumula **R\$ 0,56/cota**. Neste mês, tivemos os pagamentos não recorrentes de Despesas Operacionais como a taxa de fiscalização da CVM (despesa anual) e a despesa de cartório referente ao registro de documentos do CRI (despesa *one off*), que totalizaram R\$ 21.467. Por fim, registra-se que o Fundo distribuiu, até o momento, **92,3%** dos resultados auferidos neste 1º semestre.

Em abril, os Indicadores Operacionais dos ativos do portfólio do Fundo tiveram avanços e crescimentos relevantes quando comparados a meses anteriores. As **Vendas/m²** atingiram **R\$ 2.718/m²**, o segundo maior patamar histórico, superando todos os níveis auferidos no período pré-pandemia de 2019. O **Same Store Rent** (SSR), por sua vez, cresceu **26,5%** na comparação com o aluguel faturado de abril de 2021. A **Inadimplência Líquida**, por sua vez, fechou o mês em **7,3%** principalmente em função de algumas operações que tiveram dificuldades pontuais de fluxo de caixa e que se espera a normalização no próximo mês.

Os indicadores SSS e SSR estavam sendo calculados ponderados pela participação de ABL própria de cada ativo. Neste mês, porém, alteramos a metodologia de cálculo, ponderando o indicador SSS pelas Vendas Totais e o indicador SSR pelo Aluguel Total.

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

Durante o mês de maio não houve alteração na **Taxa de Ocupação** do Fundo, que segue em 98,7%. Existem algumas negociações pontuais que poderão impactar mais a Taxa de Ocupação nos próximos meses, principalmente de lojistas que já demonstravam dificuldades operacionais. O time Comercial da administradora Lumine segue prospectando potenciais locatários, alguns já em fase de negociação, para ocupar os espaços vagos e que venham a agregar ao mix de lojistas dos ativos do portfólio.

Como parte do processo de diligência técnica para a aquisição dos ativos foram levantados alguns itens a serem tratados em forma de Capex. Em função disto, foi realizado um desconto de R\$ 3.210.656 no preço de aquisição dos quais R\$ 1.888.837 faz referência ao Península Open Mall e R\$ 1.321.819 ao Rio2 Shopping. A administradora Lumine está em processo de cotação dos itens de Capex para que possam ser deliberados, seguindo o cronograma de melhorias e manutenções dos ativos do Fundo. Neste mês, foi deliberado e aprovado o serviço para manutenção das estruturas metálicas, limpeza e conservação do Península Open Mall no valor de R\$ 168.322. Este serviço de manutenção não foi realizado nos anos de 2020 e 2021 em função das restrições da pandemia e agora será arcado pelo condomínio, com recursos que já estavam em conta, sem afetar, portanto, o caixa do Fundo.

➤ **Eventos ocorridos nos ativos do portfólio em maio/2022**



Evento com fotos e brindes especial Dia das Mães no **Península Open Mall**.



Programação completa de fim de semana no **Rio2 Shopping**.



Roda de chorinho no **Península Open Mall**.

4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) NOI dos empreendimentos imobiliários, ou seja, a geração de caixa dos ativos do Fundo; (ii) a estabilização dos rendimentos e (iii) resultados acumulados não distribuídos. Em **31/05/2022**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/06/2022**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em maio de 2022, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	mai/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	794.109	4.029.849	5.850.354	(a)
Receita Financeira	12.156	61.228	124.788	(b)
Total das Receitas	806.264	4.091.077	5.975.142	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	310.725	1.591.115	2.515.109	(d)
Despesas Operacionais	66.861	258.671	326.930	(e)
Total Despesas	377.586	1.849.786	2.842.039	(f) = (d) + (e)
Resultado	428.678	2.241.292	3.133.104	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	1,06	5,52	7,92	
Rendimento Distribuído	413.990	2.069.952	2.907.775	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	1,02	5,10	7,36	
Rendimento por Cota – Média Mensal	1,02	1,02	0,82	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	210.641	53.989	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	225.329	225.329	225.329	-

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

Gráfico 1: NOI % por ativo – maio/22

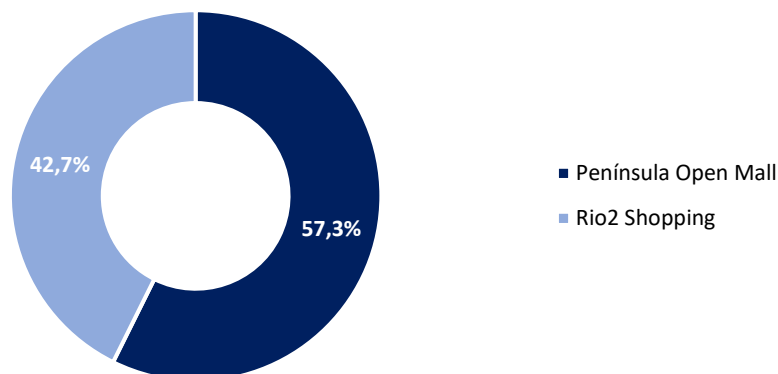
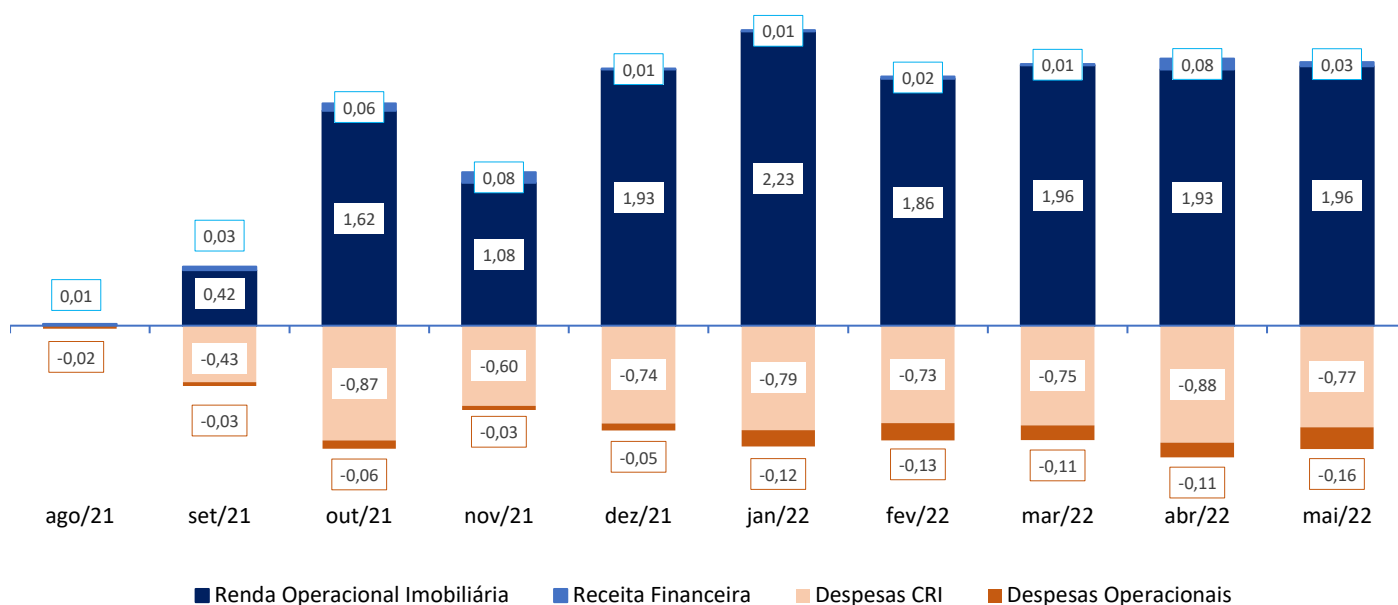


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



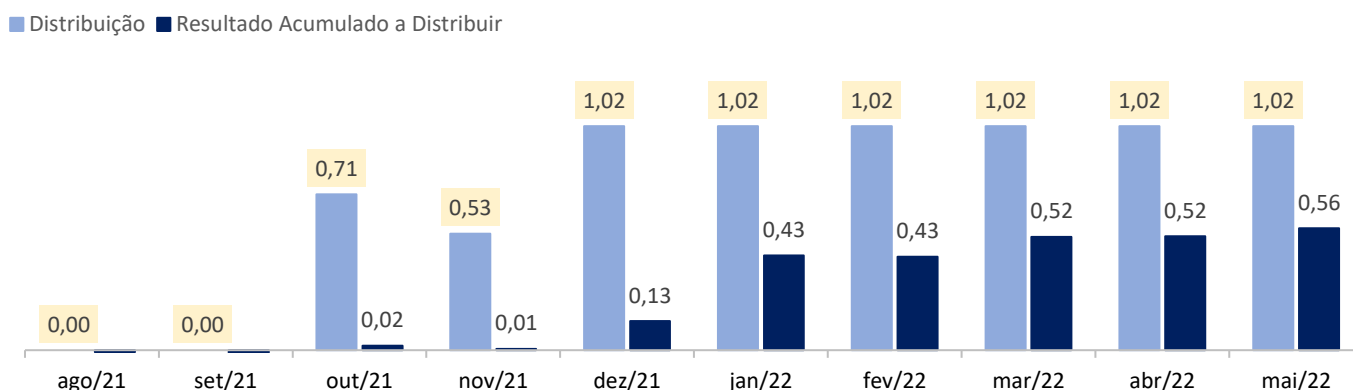
Renda Operacional Imobiliária – Rendimento proveniente do empreendimento investido pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos ativos.

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 3: 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 Genial Renda Urbana FII – desde o início das atividades do Fundo em 21/08/2021 – foi de **-7,49%**. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera a variação do preço da cota patrimonial, uma vez que o Fundo não tem liquidez por não ser negociado em bolsa, e os dividendos acumulados no período. As tabelas a seguir apresentam os valores de rentabilidade do Fundo e do índice de mercado (IFIX)³:

	mai/22 ⁴	Ano 2022 ⁵	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-0,12%	-0,89%	-7,49%	-7,49%
Ganho de Capital	-1,38%	-6,79%	-15,24%	-15,24%
Distribuição de Rendimentos	1,27%	5,90%	7,75%	7,75%
IFIX	0,26%	0,56%	4,25%	4,25%

	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-9,01%	-0,06%	0,89%	-1,02%	2,80%	0,93%	0,34%	-0,81%	-1,20%	-0,12%
Ganho de Capital	-9,01%	-0,06%	0,06%	-1,64%	1,61%	-0,25%	-0,86%	-2,03%	-2,45%	-1,38%
Distribuição de Rendimentos	0,00%	0,00%	0,82%	0,62%	1,18%	1,18%	1,19%	1,22%	1,25%	1,27%
IFIX	1,64%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%

A variação negativa acumulada da cota patrimonial (base emissão: R\$ 95,00/cota), conforme demonstrado na linha Ganho de Capital, é reflexo do valor inicial aportado no Fundo, deduzido dos custos da oferta e da estruturação e, também, do saldo devedor atualizado do CRI que impacta o Patrimônio Líquido do Fundo.

³ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

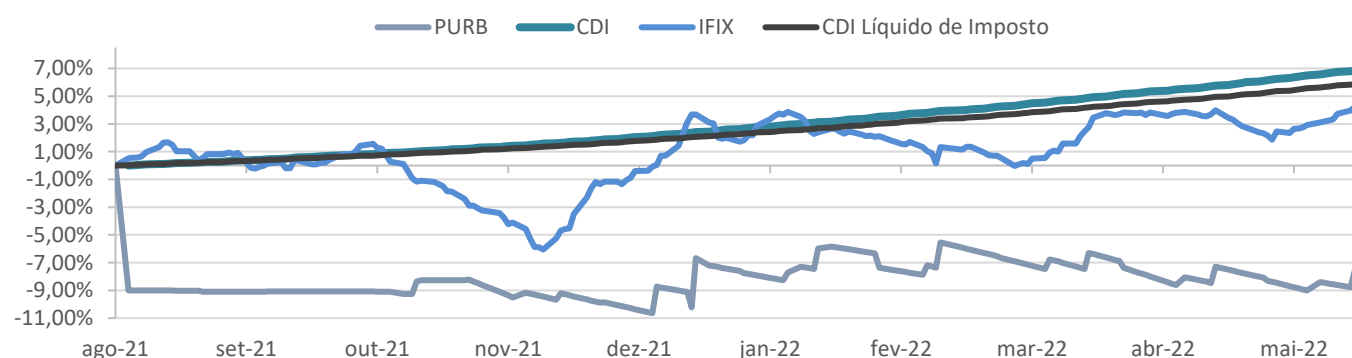
⁴ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor da cota de fechamento do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota do último dia útil do mês anterior. A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base o rendimento anunciado no último dia útil do mês alvo da análise comparado ao valor da cota de fechamento no último dia útil do mês alvo da análise.

⁵ O **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:

	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22
Dividendos (R\$/cota)	0,00	0,00	0,71	0,53	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02

Gráfico 4: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



7) Portfólio do Fundo

➤ Ativos Imobiliários

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 **31/05/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,93 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.

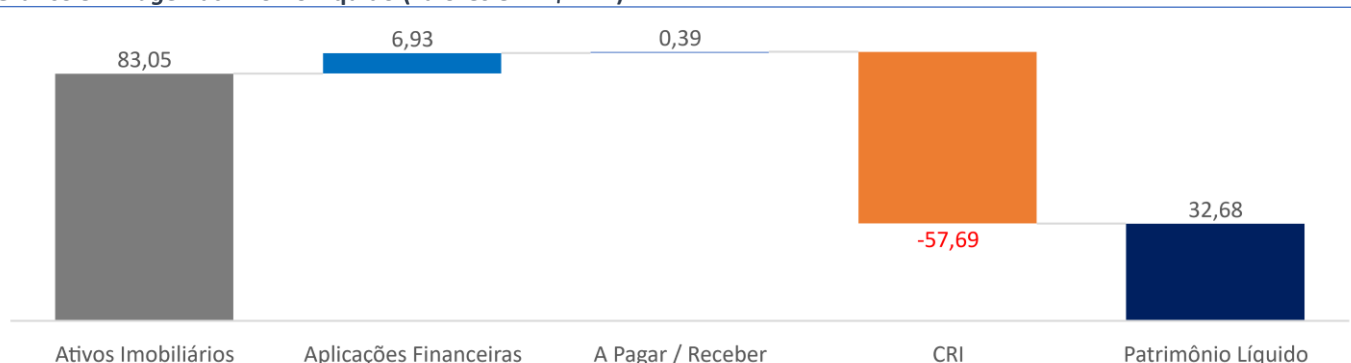
➤ Contas a Pagar / Receber

Em **31/05/2022**, os valores a liquidar do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 0,39 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 **31/05/2022**, as obrigações referentes ao CRI emitido para a aquisição do imóvel totalizam, aproximadamente, **R\$ 57,69 milhões**.

Gráfico 5: *Bridge* Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)



O valor dos **Ativos Imobiliários** demonstrado no gráfico acima considera o seu 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), compondo, assim, seu valor final de **R\$ 83,05 milhões**.

Obrigações do Fundo:

Após a aquisição do Península Open Mall e do Rio2 Shopping, o Fundo passou a ter obrigações a prazo devido a emissão de um CRI no valor total de R\$ 53,1 milhões. Vale ressaltar que o NOI dos ativos do Fundo é superior ao valor das *PMTs*⁶, possibilitando o pagamento de ambas as séries da operação. Explicando com um exemplo prático: no presente mês, o NOI do fundo foi de R\$ 815 mil. O valor total das *PMTs* seria de R\$ 527 mil. Ou seja, o fundo teria um resultado (NOI) suficiente para realizar o pagamento das obrigações de ambas as séries e ainda distribuir dividendos ao seu cotista. No fechamento do mês, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 57,7 milhões, representando 69% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

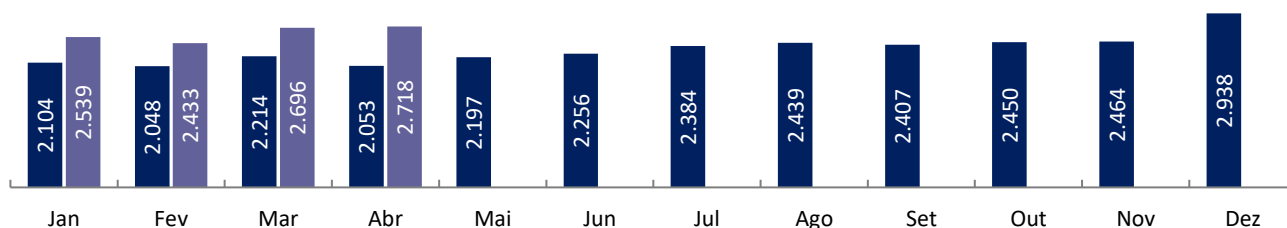
Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a.)	Prazo	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	PMT (R\$ mil)	1º Pgto PMT	% Ativos
82	Travessia	21H0862845	IPCA + 6,5%	14 anos	ago-35	34.110	312	set-23	41%
83	Travessia	21H0865631	IPCA + 6,5%	14 anos	ago-35	23.577	214	set-23	28%
Total						57.687	527		69%

8) Indicadores Operacionais do Portfólio

Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos. Vale destacar que, em determinados meses do ano 2021, os ativos do portfólio tiveram impacto em função das restrições do Covid-19. Assim, indicadores como SSS e SSR apresentarão variações atípicas na base comparativa.

Gráfico 6: Vendas por m²

■ 2021 ■ 2022



⁶ *PMT*: abreviação do inglês, payment. Refere-se ao valor da prestação mensal, ou seja, o pagamento do somatório dos juros, inflação e principal, de uma operação de financiamento. A operação do CRI do PURB11 conta com dois anos de carência (até setembro de 2023) de amortização de principal, portanto, durante este período o PURB11 vem realizando apenas o pagamento dos juros.

Gráfico 7: Taxa de ocupação

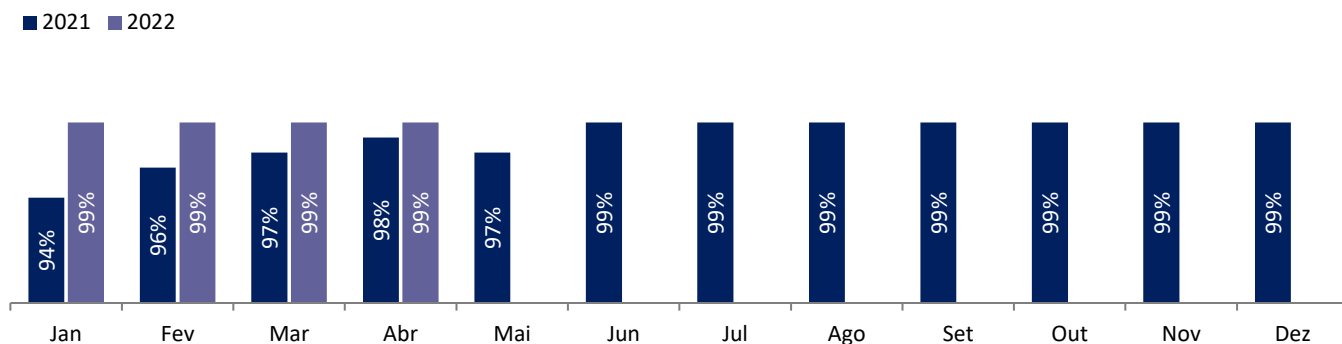


Gráfico 8: Inadimplência Líquida com relação ao Aluguel Faturado

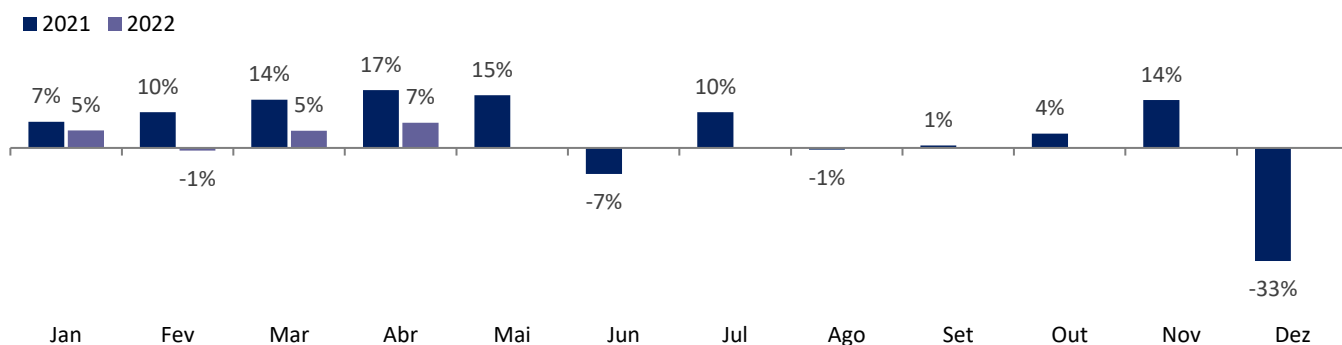


Gráfico 9: NOI/m² - Mês

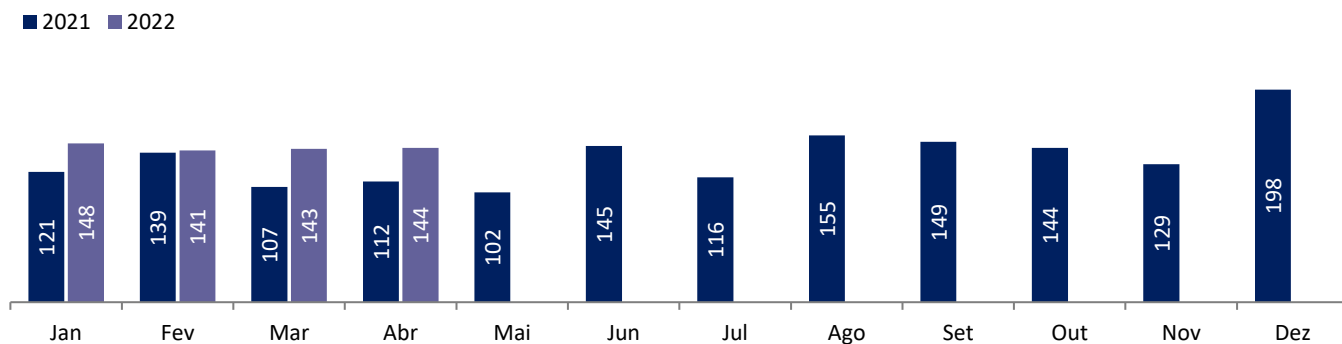


Gráfico 10: Crescimento de Same Store Rent (SSR) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

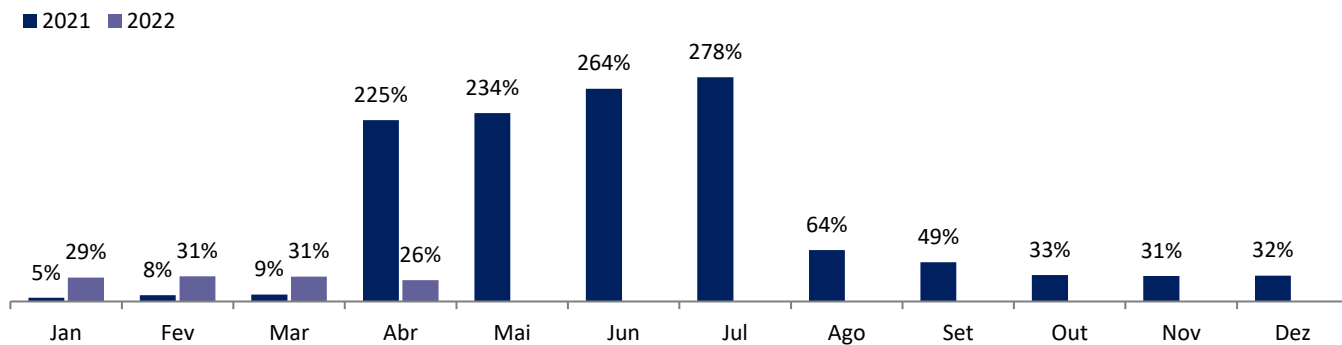
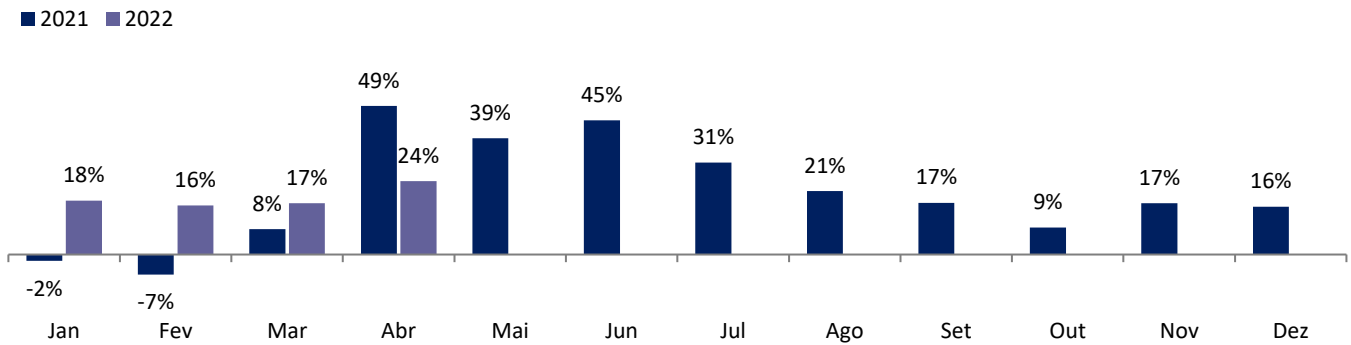
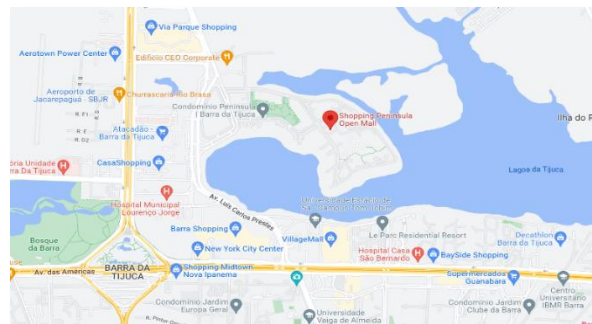


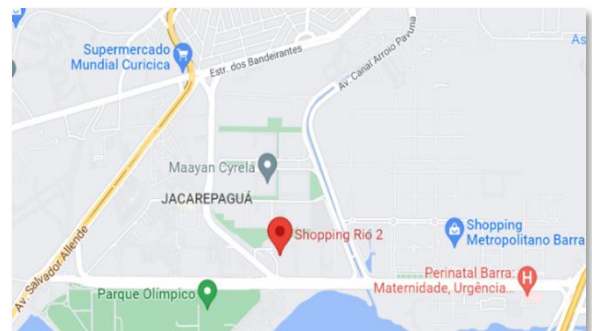
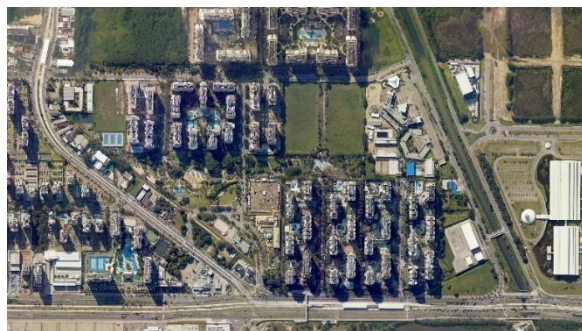
Gráfico 11: Crescimento de *Same Store Sales* (SSS) - Comparação com mesmo mês do ano anterior



Península Open Mall



Rio2 Shopping



9) Resumo dos ativos



Península Open Mall

- Participação: 100%
- Localização: Península, RJ
- ABL: 2.699 m²
- Administradora: Lumine
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 48
- Endereço: Av. Flamboyants da Península, 855 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22776-070



peninsulaopenmall.com.br



[@shoppingpeninsulaopenmall](https://www.instagram.com/shoppingpeninsulaopenmall)



Rio2 Shopping

- Participação: 100%
- Localização: Jacarepaguá, RJ
- ABL: 2.745 m²
- Administradora: Lumine
- Inauguração: 2007
- Número de Lojas: 68
- Endereço: R. Bruno Giorgi, 114 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, 22775-054



rio2shopping.com.br



[@shoppingrio2](https://www.instagram.com/shoppingrio2)

10) Tese de Investimento

➤ Visão Geral

O Genial 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 irrupções de consumo mundiais. Para mitigar riscos nesse ambiente, o time de gestão pretende seguir os seguintes critérios de 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;

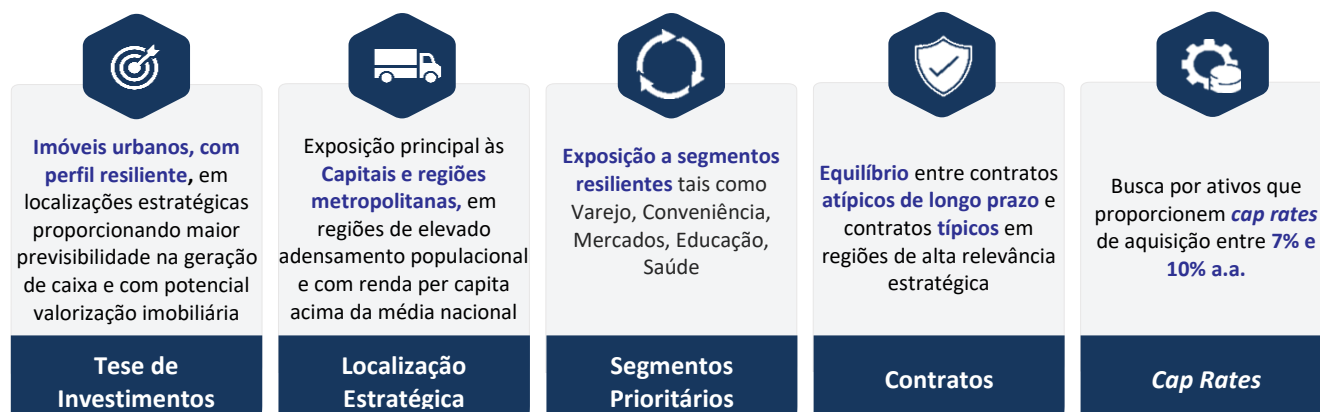
❖ Segmentos Prioritários

- 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 (“Rio 2”)**.

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\$ 223.132,55 (duzentos e vinte três mil cento e trinta e dois reais e cinquenta e cinco centavos).

13) Saiba mais sobre a Genial Gestão⁷

Nossos Números



+R\$ 28,4 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+110 mil investidores em FIs listados



4 FIs listados

Com ~R\$ 7,4 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 (maio/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.229
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	18.440
3	BRL DTVM	16.044
4	XP ASSET MANAGEMENT	11.114
5	CREDIT SUISSE	10.065
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.053
7	GENIAL	7.437
8	HEDGE INVESTMENTS	6.690
9	VOTORANTIM ASSET	6.047
10	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.515

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11

- Segmento: Shoppings
- Gestão: Ativa
- # Ativos: 8 (NE e SE)
- ABL própria: 96 mil m²
- PL: ~R\$ 822 milhões



JFLL11

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



PLOG11

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



SPTW11

- Segmento: Corporativo
- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 95 milhões

⁷ R\$ 28,4 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Maio/2022.

14) Saiba mais sobre o Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS

+150 bi
TRANSAÇÕES DE IB

+144bi
WuM+AuM & AuA

+780 k
CONTAS ABERTAS VAREJO

+750
COLABORADORES

1º

ASSESSOR DO BNDES EM
PRIVATIZAÇÕES

2º

ESTRUTURAÇÃO FII

3º

EM VOLUME NEGOCIADO DE
CONTRATOS FUTUROS

4º

EM VOLUME NEGOCIADO NO MERCADO
À VISTA

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

15) Comunicados do Fundo

- Informe de rendimentos – 31/05/2022
- Informe de rendimentos – 29/04/2022
- Informe de rendimentos – 31/03/2022
- Informe de rendimentos – 25/02/2022
- Informe de rendimentos – 31/01/2022
- 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
- Comunicado ao mercado - 2ª Chamada de Capital – 22/09/2021
- 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@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 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>