

Genial Renda Urbana FII

GURB11

genial



JULHO 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.....	6
5) Liquidez.....	8
6) Rentabilidade	8
7) Portfólio do Fundo.....	9
8) Indicadores Operacionais do Portfólio	10
9) Resumo dos ativos.....	12
10) Tese de Investimento.....	12
11) Características da Oferta	14
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	Genial Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	GURB11	29/07/2022
CNPJ	36.501.210/0001-00	
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	QUANTIDADE DE COTISTAS
Início das Atividades	Agosto de 2021	14
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 PATRIMONIAL
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Híbrido	R\$ 103,58
Administradora	Banco Genial S.A.	COTA DE MERCADO
Gestora	Genial Gestão LTDA.	n.a.
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	NÚMERO DE COTAS
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – agosto/2021¹ (Oferta encerrada) - Oferta ICVM 476 - Emissão de 842.105 (oitocentas e quarenta e duas 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 - Volume total de R\$ 27.927.971,00 Número de Cotas 293.971 2ª Integralização de Cotas – novembro/2021 - Volume total de R\$ 10.630.690,00 Número de Cotas 111.902 3ª Integralização de Cotas – julho/2022 - Volume total de R\$ 41.442.040,00 Número de Cotas 436.232 2ª Emissão de Cotas – julho/2022 - Oferta ICVM 476 - Emissão de 1.052.632 (um milhão, cinquenta e duas mil, seiscentas e trinta e duas) Cotas. Volume total de R\$ 100.000.040,00 (cem milhões e quarenta reais) 1ª Integralização de Cotas – julho/2022 - Volume total de R\$ 18.500.015,00 Número de Cotas 194.737	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 107.399.429 VALOR DE MERCADO n.a. DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,00/cota

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	93%	0,00% a.a.
RESULTADO DO MÊS	DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	BASE ACUMULADA	DY ANUALIZADO COTA DE EMISSÃO
- R\$ 2,56/cota	R\$ 0,00/cota	- R\$ 2,39/cota	0,00% a.a.

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Segundo dados observados pelo *Our World in Data*², no acompanhamento da vacinação contra o Covid-19 no Brasil, atualmente cerca de 79,8% da população encontra-se completamente vacinada (pelo menos duas doses administradas), enquanto 86,8% já se encontra parcialmente vacinada (pelo menos uma dose administrada), números que caracterizam um avanço importante no controle da crise sanitária gerada pelo Covid-19. Ainda de acordo com os dados apresentados, o Brasil apresentou um total de 465 milhões de doses aplicadas, ante 455 milhões na leitura anterior de junho. Os casos de Covid estão em leve tendência de alta, tendo em vista que a média móvel de novos casos dos últimos 7 dias subiu de 29.832 para 36.865 entre o primeiro e o último dia de julho. Até o momento, não se fez necessária a adoção de novas medidas restritivas de circulação.

Depois de forte retração no mês de junho, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 (IFIX) apresentou uma recuperação com variação mensal positiva de 0,66%. Após um primeiro semestre com rentabilidade negativa, o índice acumula agora uma variação positiva de 0,33% no ano de 2022.

Em julho, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou deflação de 0,68% m/m, a menor taxa da série histórica, iniciada em 1980, e melhor que o projetado pelo mercado (-0,66%, Broadcast). Tal retração foi consequência, principalmente, dos esforços do Governo Federal para estancar a inflação no curto prazo com a desoneração tributária (redução do ICMS) sobre os preços da energia elétrica e dos combustíveis. No acumulado de 12 meses, o IPCA atingiu 10,07%, enquanto o acumulado do ano soma 4,77%.

Em julho, o Banco Central promoveu um novo aumento nas taxas de juros (Selic) que encerrou o mês em 13,75% ao ano. Espera-se que, com esse nível de taxa de juros, os altos índices de inflação aferidos ao longo dos últimos meses comecem a se reverter. O Brasil é o país com a maior taxa de juro real³, que é calculado a partir do juro nominal descontado da inflação, dentre as grandes economias globais. Ambos os cenários devem servir de pretexto para fundamentar o fim do ciclo de alta da curva de juros. Por outro lado, a taxa de desemprego, conforme divulgado pelo Governo Federal, reduziu de 11,1% para 9,3% no 2º trimestre, tendo sido observada queda na taxa de desemprego em 22 estados da União.

O segundo semestre também será marcado pelas eleições federais e estaduais. A Gestão permanecerá atenta aos desdobramentos do ambiente eleitoral, a possíveis restrições relacionadas a novas variantes da Covid-19 e aos impactos da inflação no poder de compra da população e de suas consequências na performance dos ativos do portfólio do Fundo.

➤ Alteração da denominação social e do Ticker do Fundo

A [Assembleia Geral Extraordinária](#)⁴ de cotistas do Fundo realizada em 07 de julho de 2022 aprovou a alteração da denominação social do Fundo que passou a ser **Genial Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário**.

E, em [Comunicado ao Mercado](#)⁵ do dia 28 de julho de 2022, ocorreu o anúncio de alteração do *ticker* de negociação do Fundo para **GURB11**, que passará a ter efeito a partir do dia 13 de agosto de 2022.

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

³ Fonte - CNN

⁴ AGE - <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=323520&cvm=true>

⁵ Comunicado ao mercado *Ticker* - <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=331546&cvm=true>

➤ **1ª Emissão de Cotas - 3ª Chamada de Capital⁶**

No dia 12 de julho de 2022, nos termos do boletim de subscrição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo, foi realizada a 3ª (terceira) chamada de capital, quando 436.232 (quatrocentos e trinta e seis mil, duzentas e trinta e duas) Cotas foram integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 41.442.040,00 (quarenta e um milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil e quarenta reais). Dessa forma foram integralizadas 100% das Cotas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

➤ **2ª Emissão de Cotas – 1ª Chamada de Capital**

Conforme anunciado em [Fato Relevante⁷](#) no dia 14 de julho de 2022, foi realizado neste mês a 2ª (segunda) Emissão de Cotas do Genial Renda Urbana FII segundo os termos da ICVM Nº 476 através de Oferta Restrita. Foram emitidas, inicialmente, 1.052.632 (um milhão, cinquenta e dois mil, seiscentos e trinta e dois) Cotas da Segunda Emissão com valor unitário fixado em R\$ 95,00 (noventa e cinco reais). A Oferta Restrita, portanto, perfaz o montante total de R\$ 100.000.040,00 (cem milhões e quarenta reais). As Cotas não colocadas e integralizadas poderão ser canceladas e o montante total da Emissão reduzido.

Em julho foram integralizadas 194.737 (cento e noventa e quatro mil, setecentos e trinta e sete) Cotas da 2ª Emissão a um valor total de R\$ 18.500.015,00 (dezoito milhões, quinhentos mil e quinze reais), volume que corresponde a 18,5% das Cotas subscritas no âmbito da 2ª Emissão de Cotas.

➤ **Amortização do CRI**

Os recursos obtidos com a 3ª Chamada de Capital da 1ª Emissão de Cotas e da 1ª Chamada de Capital da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, conforme descritas nos tópicos acima, foram direcionados para a **amortização integral** de ambas as séries do CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) que foi constituído na estrutura de aquisição dos imóveis do Fundo. Em julho foram pagos R\$ 34.366.140,89 referentes a amortização da série 82 (código IF 21H0862845) e R\$ 23.788.904,49 referentes a amortização da série 83 (código IF 21H0865631).

Em função da amortização antecipada, o Fundo incorreu em pagamento de prêmio no valor de R\$ 3.267.892,50. Ressalta-se que, a partir de agora, portanto, **o Fundo não possui mais nenhuma operação de securitização ou qualquer tipo de dívida/alavancagem.**

➤ **Resultados do Mês**

Em julho, o Fundo apurou um resultado caixa negativo de **- R\$ 2.654.292**, o equivalente a **- R\$ 2,56/cota**. Como explicado no item acima, o Fundo realizou a amortização integral do CRI, incorrendo em uma despesa não recorrente no valor de **R\$ 3.584.091** composta por (i) pagamento do prêmio pela liquidação antecipada do CRI e (ii) juros acumulados do início do mês até a data da amortização. O valor foi classificado como **Despesa Financeira** e representa o principal motivo pelo resultado caixa negativo e pela não distribuição de dividendos no mês de julho. Para amortizar integralmente o CRI, além dos recursos obtidos na 3ª Chamada de Capital, foi necessário liquidar R\$ 4.105.610,16 das operações de Renda Fixa do Fundo, gerando um **Receita Financeira**, também não recorrente, de **R\$ 210.814**.

A Renda Imobiliária do **Península Open Mall** teve um resultado caixa de **R\$ 440.851**, enquanto o **Rio2 Shopping** um resultado caixa de **R\$ 336.554**. A **Taxa de Ocupação** do portfólio do Fundo terminou o mês em **93%**, sendo que este indicador, para o Península Open Mall, encontra-se em 96%. A vacância se materializou em operações que já apresentavam dificuldades em função da pandemia e estão em negociação de valores inadimplentes. A taxa de ocupação do Rio2 Shopping encontra-se em 91% em função da vacância física originada por uma das operações do 2º piso que, apesar de ter encerrado suas operações, por questões contratuais, mantém seu contrato vigente (término do contrato em Maio/2026) e **não gera vacância financeira**. Para maior referência, o valor do aluguel desta operação representou cerca de 1,5% do aluguel mínimo total faturado no mês de julho de 2022. Destacamos também que alteramos a forma de leitura do Gráfico 7, que foi revisado, e solicitamos a administradora Lumine que passe a reconhecer referida área como uma vacância física, mesmo com o seu contrato vigente. O time comercial da

⁶ Comunicado ao Mercado 3ª Chamada de capital - <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=324995&cvm=true>

⁷ Fato Relevante 2ª Emissão - <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=326333&cvm=true>

administradora Lumine está prospectando potenciais locatários preferencialmente do setor de saúde para a ocupação dos espaços vagos de ambos os empreendimentos, inclusive, com negociações em andamento.

Por fim, em junho, o indicador de **Inadimplência Líquida** ficou em **2,8%**, a menor taxa dos últimos 4 meses. A administradora Lumine segue trabalhando a carteira de inadimplência e existem boas perspectivas de negociações jurídicas para a recuperação de valores inadimplentes nos próximos meses. O **NOI/m²** teve resultado de **R\$ 153/m²**, o maior valor do indicador para o ano de 2022 e 5,3% superior ao mesmo mês do ano anterior.

➤ **Eventos ocorridos nos ativos do portfólio em julho de 2022**



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.

Valores em R\$	jul/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	777.405	5.689.289	7.509.794	(a)
Receita Financeira	210.814	273.504	337.064	(b)
Total das Receitas	988.219	5.962.793	7.846.858	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	3.584.091	5.486.937	6.410.931	(d)
Despesas Operacionais	58.420	372.404	440.663	(e)
Total Despesas	3.642.511	5.859.341	6.851.594	(f) = (d) + (e)
Resultado	-2.654.292	103.452	995.264	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota – Total	-2,56	4,23	6,63	
Rendimento Distribuído	-	2.638.175	3.475.997	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	-	6,50	8,76	
Rendimento por Cota – Média Mensal	-	0,93	0,80	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	173.559	53.989	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	-2.480.733	-2.480.733	-2.480.733	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente - **R\$ 2,39/cota**.

Gráfico 1: NOI % por ativo – julho/22

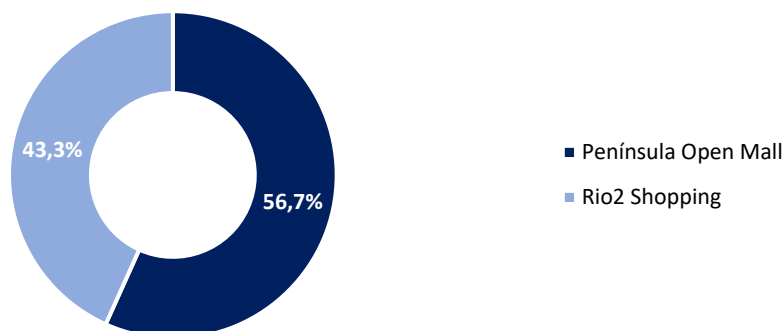
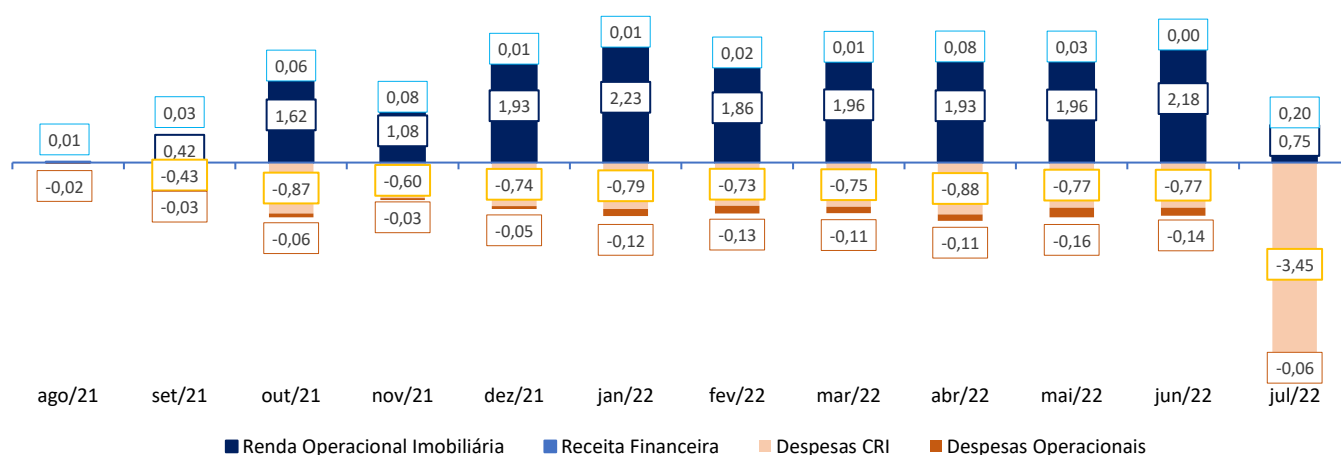


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



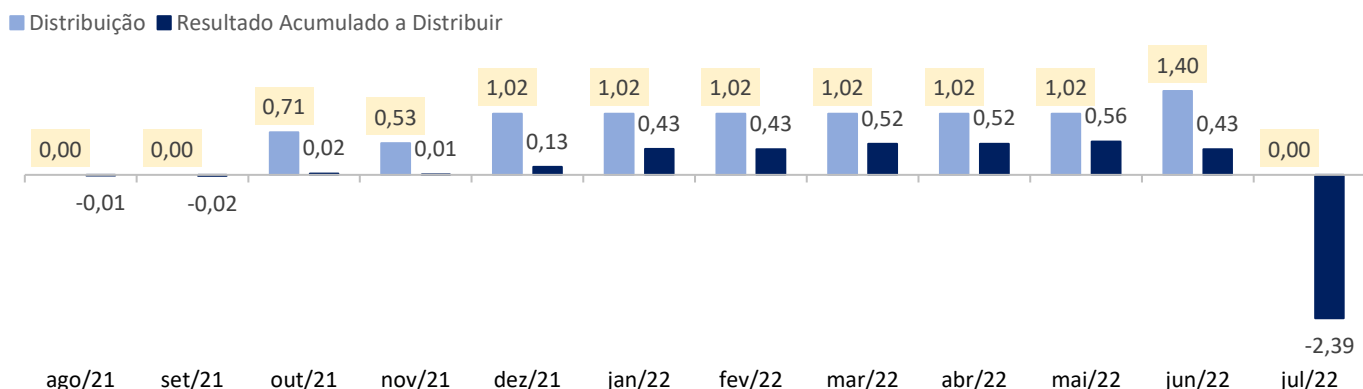
Renda Operacional Imobiliária – Rendimentos proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos ativos.

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 **18,26%**. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera os dividendos acumulados no período e a variação do preço da cota patrimonial, uma vez que o Fundo não tem liquidez por não ser negociado em bolsa. As tabelas a seguir apresentam os valores de rentabilidade do Fundo e do índice de mercado (IFIX)⁸:

	jul/22 ⁹	Ano 2022 ¹⁰	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-16,99%	27,42%	18,26%	18,26%
Ganho de Capital	-16,99%	19,90%	9,03%	9,03%
Distribuição de Rendimentos	0,00%	7,52%	9,22%	9,22%
IFIX	0,63%	0,30%	4,02%	4,02%

	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-9,01%	-0,06%	0,89%	-1,02%	2,80%	0,93%	0,34%	-0,81%	-1,10%	-0,21%	56,08%	-16,99%
Ganho de Capital	-9,01%	-0,06%	0,06%	-1,64%	1,61%	-0,25%	-0,86%	-2,03%	-2,35%	-1,48%	54,96%	-16,99%
Distribuição de Rendimentos	0,00%	0,00%	0,82%	0,62%	1,18%	1,18%	1,19%	1,22%	1,25%	1,27%	1,12%	0,00%
IFIX	1,64%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,63%

Em relação à distribuição de dividendos aos cotistas do **GURB11**, a tabela a seguir apresenta os valores anunciados pelo Fundo:

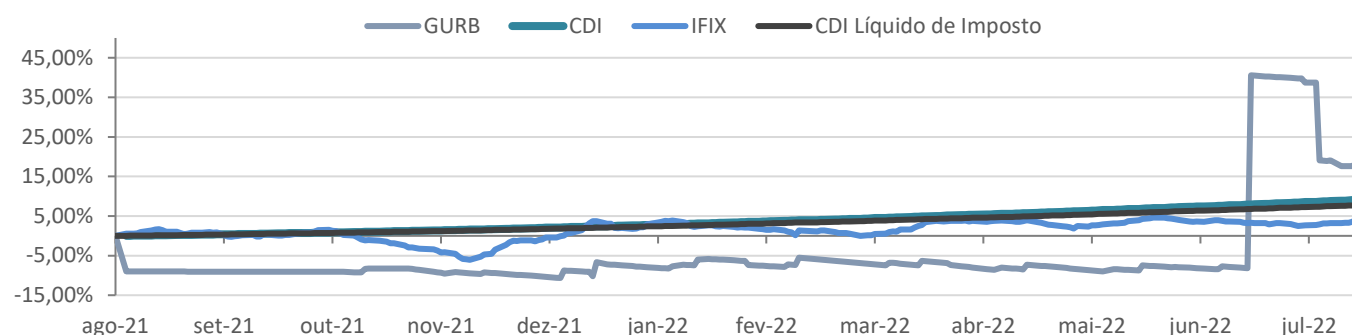
	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22
Dividendos (R\$/cota)	0,00	0,00	0,71	0,53	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,40	0,00

⁸ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

⁹ 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.

¹⁰ 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).

Gráfico 4: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



As variações atípicas da cota patrimonial, conforme demonstrado no Gráfico 4 acima, são reflexo de alguns eventos relevantes no histórico do Fundo:

- Junho de 2022: Variação positiva de 18,34% no valor de mercado dos Ativos Imobiliários do Fundo, oriunda da reavaliação anual do valor de mercado dos imóveis realizada pela CBRE Consultoria do Brasil LTDA, impactando diretamente o Patrimônio Líquido do Fundo.
- Julho de 2022: Integralização de Cotas para amortização antecipada e pagamento do prêmio do CRI.

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 **29/07/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 5,42 milhões**. As aplicações financeiras representam o caixa alocado em LFTs. Parte destes recursos serão alocados ao longo do tempo em investimentos nos próprios ativos ("Capex") e o remanescente permanecerá como uma reserva de caixa para o Fundo.

➤ Contas a Pagar / Receber

Em **29/07/2022**, os valores a liquidar do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 0,73 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 Taxa CVM. As receitas provisionadas estão relacionadas a valores de Aluguel a Receber.

➤ Aquisição do Imóvel – Earn Out

Em **29/07/2022**, as obrigações referentes as parcelas de *Earn Out* totalizam, aproximadamente, **R\$ 16,15 milhões**. Sendo **R\$ 6,84 milhões** o valor máximo atrelado a performance de NOI do ativo **Península Open Mall** e **R\$ 9,31 milhões** o valor máximo atrelado a performance de NOI do ativo **Rio2 Shopping**.

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



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

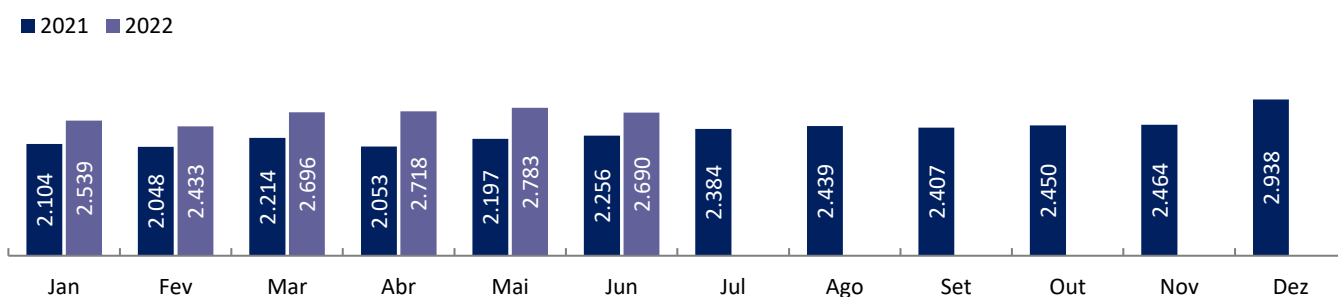


Gráfico 7: Taxa de Ocupação¹¹

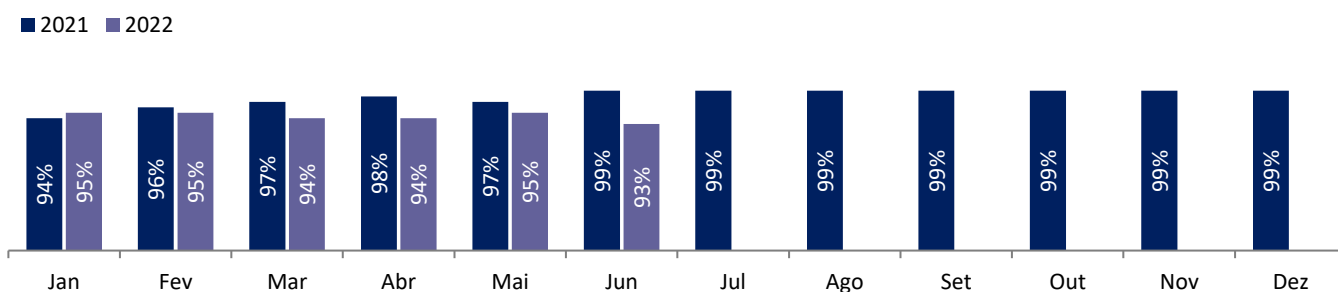
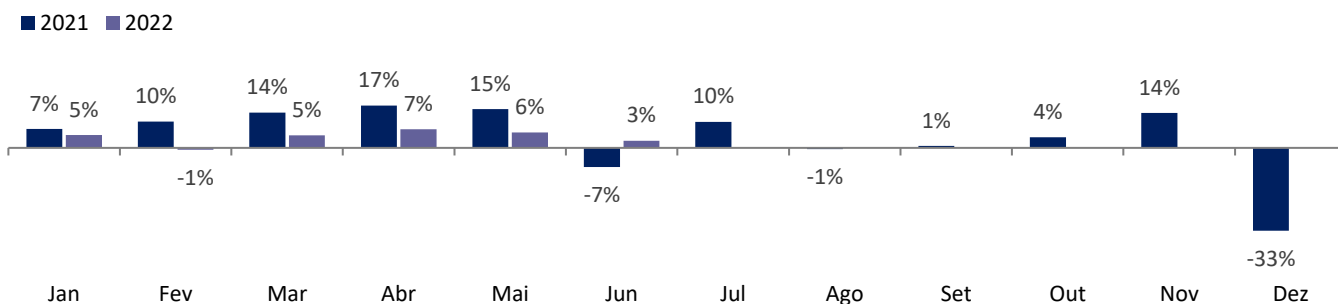


Gráfico 8: Inadimplência Líquida com relação ao Aluguel Faturado



¹¹ A Taxa de Ocupação passa a considerar como vaga uma operação do Rio2 Shopping que possui contrato vigente e não gera vacância financeira. Houve, portanto, uma alteração de leitura no gráfico a partir de janeiro de 2022.

Gráfico 9: NOI/m² - Mês

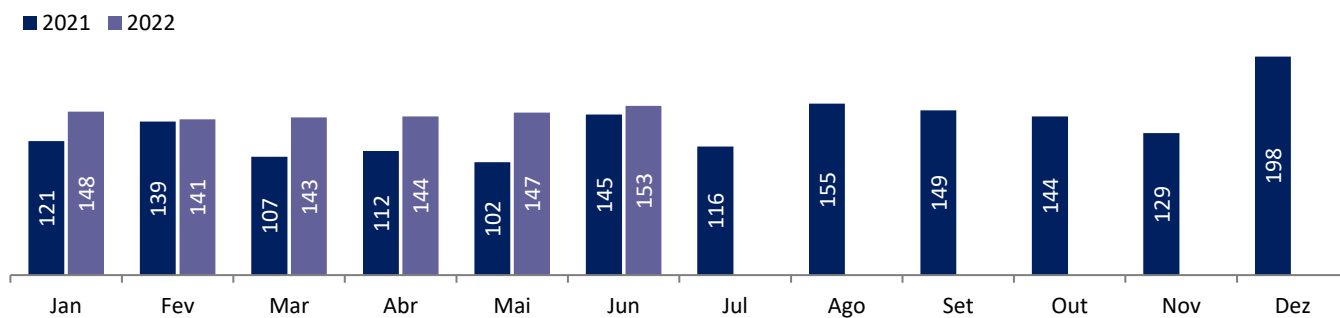


Gráfico 10: Crescimento de Same Store Rent (SSR) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

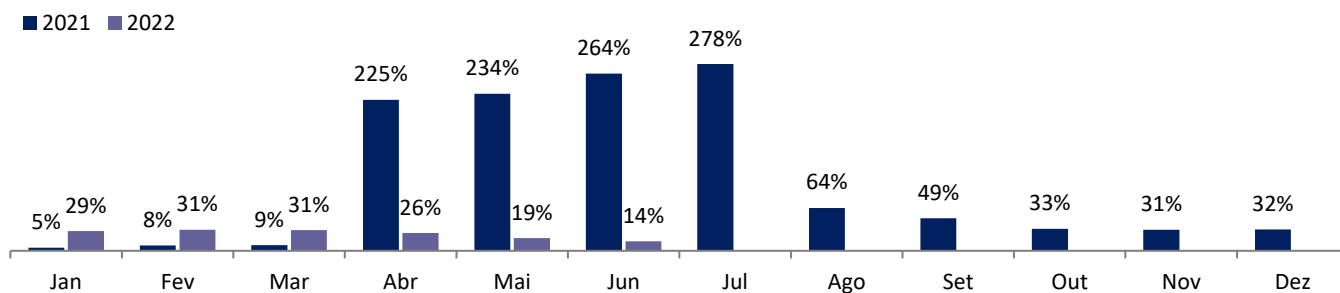
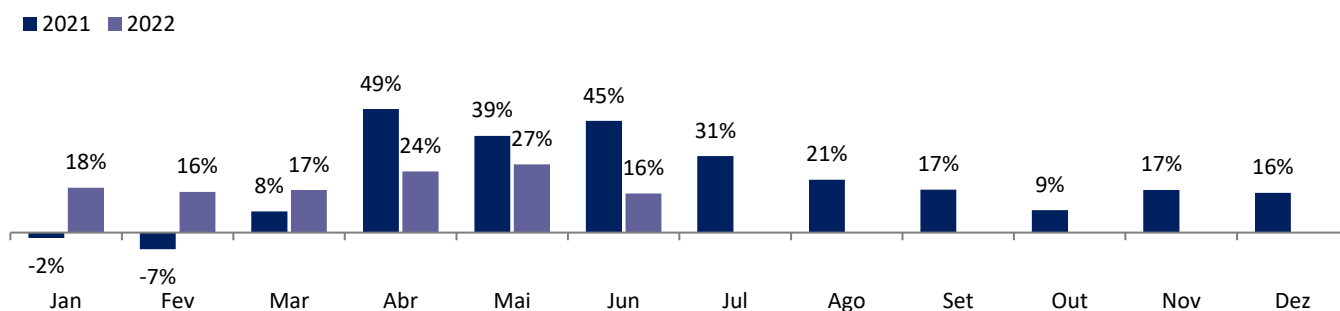
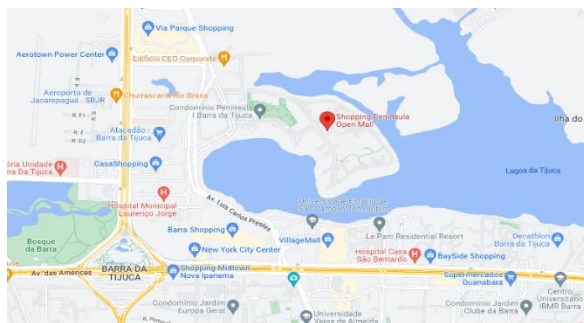


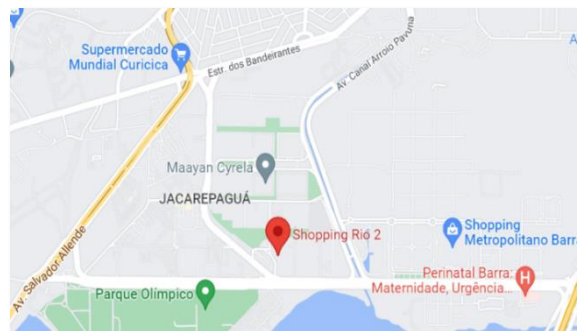
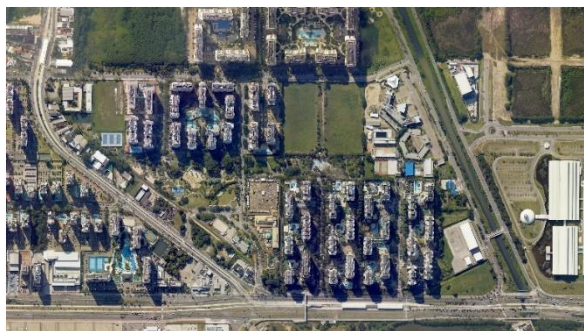
Gráfico 11: Crescimento de Same Store Sales (SSS) - Comparação com mesmo mês do ano anterior



Imagens 1: Península Open Mall



Imagens 2: 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 (“GURB”) 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) Ofertas

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

Nos termos da CVM nº 476/09, a 1ª (primeira) emissão de cotas do GURB 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 foram integralizadas em 3 Chamadas de Capital. 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 terceira integralização ocorreu na data de **12 de julho de 2022** no montante de **R\$ 41.442.040,00** (quarenta e dois milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil e quarenta reais) e os recursos foram utilizados nesta mesma data para a **amortização integral da série 82 do CRI e para a amortização parcial da série 83.**

A 2ª (segunda) emissão de cotas do GURB também foi realizada através de Oferta Restrita, na qual um único investidor profissional subscreveu o montante de R\$ 100.000.040,00 (um milhão e quarenta reais).

A primeira integralização da segunda oferta ocorreu na data **25 de julho de 2022** no montante de **R\$ 18.500.015,00** (dezoito milhões e quinze reais) e os recursos foram utilizados nesta mesma data para **amortização integral da série 83 do CRI e para o pagamento do prêmio em função da amortização integral antecipada de ambas as séries do CRI.**

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) **que foi integralmente amortizado de forma antecipada no mês de julho de 2022.**

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) **que foi integralmente amortizado de forma antecipada no mês de julho de 2022.**

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 Gestão¹²

Nossos Números



+R\$ 28,6 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+137 mil investidores em FIs listados



4 FIs listados

Com ~R\$ 7,6 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 (julho/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.352
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	20.693
3	BRL DTVM	16.934
4	XP ASSET MANAGEMENT	11.379
5	CREDIT SUISSE	9.993
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.021
7	GENIAL	7.576
8	HEDGE INVESTMENTS	6.655
9	VOTORANTIM ASSET	6.064
10	VINCI PARTNERS	5.489

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

¹² R\$ 28,6 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, Distressed Assets, e FIDCs. Julho/2022.

14) Saiba mais sobre o Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

Grandes Números

+900 k
CONTAS ABERTAS VAREJO

+475 k
SEGUIDORES

+800
COLABORADORES

R\$ 54bi
EM ATIVOS

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

- Assembleia, AGE - 14/07/2022
- Fato Relevante – 14/07/2022
- Regulamento – 08/07/2022
- Assembleia, AGE – 07/07/2022
- Informe de rendimentos – 30/06/2022
- 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 GURB11 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>