

Plural Renda Urbana FII

PURB11

BRPP
PRODUTOS ESTRUTURADOS

genial
Banco



AGOSTO DE 2021

Relatório Gerencial

Índice

1) Dados Gerais.....	3
2) Tese de Investimentos	4
3) Características da Oferta.....	5
4) Estrutura de Aquisição	5
5) Portfólio do Fundo.....	6
6) Saiba mais sobre a BRPP	10
7) Saiba mais sobre o grupo Genial.....	11
8) Contatos	12
9) Glossário.....	12
10) Notas.....	13

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	PURB11	31/08/2021
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\$ 86,44
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	293.971
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)	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 25.409.992 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) Tese de Investimentos

➤ Introdução

Primeiramente, gostaríamos de agradecer a confiança dos cotistas que participaram do IPO do Plural Renda Urbana FII. É com grande satisfação que a BRPP Gestão de Produtos Estruturados (Gestora) apresenta a primeira edição do Relatório Gerencial do Plural Renda Urbana FII, que tem como objetivo prover aos nossos cotistas uma maior transparência e um acompanhamento periódico sobre o desempenho operacional dos ativos investidos, resultado financeiro do Fundo e demais eventos que possam vir a impactar a performance deste veículo.

➤ 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 na forma de consumo mundiais. Para mitigar riscos nesse ambiente, o time de gestão pretende seguir os seguintes critérios de investimento:

➤ 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 mais 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 às 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;
- Pulverização de locatários;
- 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**



3) Características da Oferta

➤ **Oferta**

O PURB11 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 estrutura de aquisição do Península Open Mall será descrita em detalhes no item 4 abaixo.

4) Estrutura de Aquisição

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).

5) Portfólio do Fundo

➤ Ativo Imobiliário

Nome	Localização	Participação	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m ²)	
					Total	Própria
Península Open Mall ("POM")	Rio de Janeiro, RJ	100,00%	R\$ 48.841.717,00	ago/21	2.699	2.699

O Valor de Investimento, no montante de R\$ 48.841.717,00, considera a Parcela *Equity* e a Parcela Securitização conforme descrito acima na Estrutura de Aquisição.

➤ Aplicações Financeiras

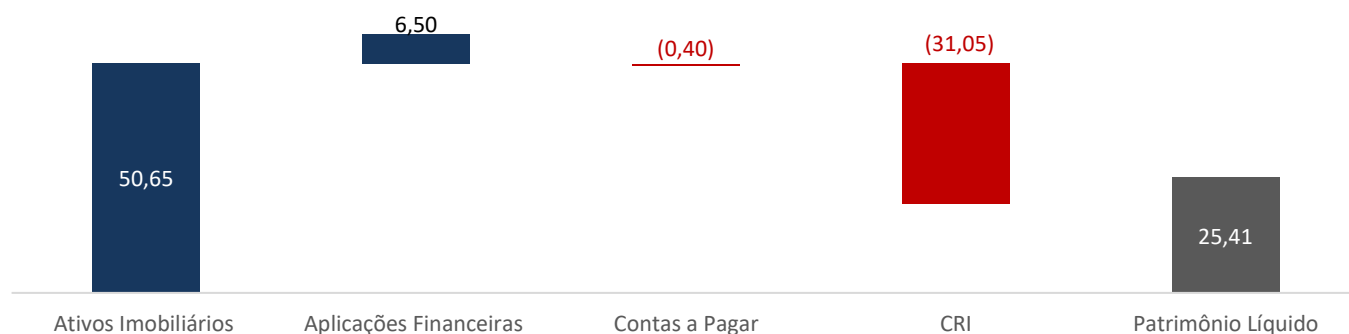
Em **31/08/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,50 milhões**. As aplicações financeiras representam o caixa alocado em LFTs.

➤ Contas a Pagar

Em **31/08/2021**, as despesas provisionadas do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 0,4 milhões**. As despesas provisionadas estão relacionadas a custos da oferta cujos pagamentos ainda não haviam sido executados ao término do mês de agosto.

➤ Aquisição do Imóvel - CRI

Em **31/08/2021**, as obrigações referentes ao CRI emitido para a aquisição do imóvel totalizam, aproximadamente, **R\$ 31,05 milhões**.

Gráfico 1: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)


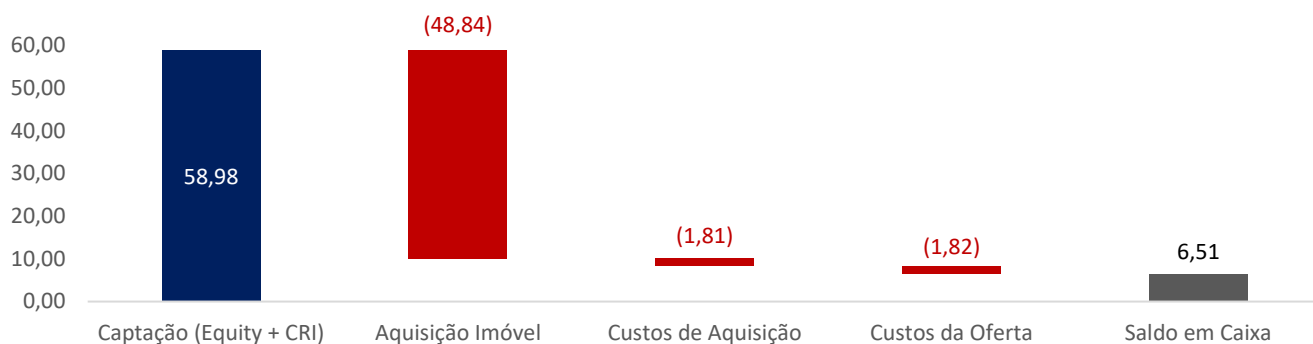
O valor dos Ativos Imobiliários considera o valor de aquisição no montante de R\$ 48.841.717,00, além de custos de aquisição (ITBI, Emolumentos 9º RGI, Protocolo do Contrato de Cessão, Registro Do Contrato de Cessão Fiduciária, Registro da Escritura de Compra e Venda) considerados ativáveis no valor de R\$ 1.807.534,53.

Tabela 1: Uso dos Recursos da Oferta (Conta corrente – Fundo)

Despesas	Valores (R\$)
(+) Volume de Captação Equity	27.927.245,00
(+) Volume de Captação CRI	31.048.000,00
(-) Custos da Oferta	(1.824.321,67)
(-) Aquisição do Ativo - POM	(48.841.717,00)
(-) Custos de aquisição	(1.807.534,53)
(+) Rentabilidade do Caixa	4.029,03
Caixa após Aquisição (data-base 31/08/21)	6.505.700,83

Os custos da oferta totalizam um montante de R\$ 1.824.321,67 (um milhão, oitocentos e vinte e quatro mil, trezentos e vinte e um reais e sessenta e sete centavos), onde também está inclusa a Taxa de Registro Anbima.

Não haverá distribuição de dividendos no presente mês pois os aluguéis de agosto/2021 (competência) serão recebidos em setembro/21.

Gráfico 2: Bridge Uso dos Recursos – Oferta + CRI (valores em R\$ mm)


➤ Resumo do Ativo

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).

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 **Península Open Mall** conta 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 o mesmo se beneficie com a recuperação da economia e do consumo.

Imagem 1: Mapa da Região



Imagem 2: Fachada – Península Open Mall



Imagem 3: Imagens Internas – Península Open Mall



➤ Locatários

O POM é um centro de conveniência composto por um mix planejado de lojistas em diferentes segmentos do varejo, dentre os quais destacam-se o supermercado, centros de medicina e diagnósticos, pet shop, drogarias, *fast food*, cursos de idiomas, entre outros. A seguir, um quadro com alguns dos lojistas do POM:

Mercados Zona Sul ❤️	Saúde/Diagnósticos RICET MEDICINA & DIAGNÓSTICO	Saúde/Drogarias max DROGARIAS	Presentes/Chocolates Kopenhagen ★★★★★
Educação CCAA	Educação KUMON	Pet shop bichoperfeito cuida um do seu pet	Fast-food SPOLETO

6) Saiba mais sobre a BRPP

Nossos Números



+20 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+70 Fundos



+100 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 5,7 bilhões sob gestão em 19 fundos imobiliários (sendo 4 listados na B3), a BRPP, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (Julho/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	22.628
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	16.068
3	BRL DTVM	12.365
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.626
5	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.232
6	CREDIT SUISSE	8.957
7	HEDGE INVESTMENTS	7.158
8	VOTORANTIM ASSET	6.109
9	PLURAL	6.026
10	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.883
11	VINCI PARTNERS	5.041
12	RBR GESTAO DE RECURSOS	4.832



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

Para mais informações acesse nosso [site](#)

7) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS



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

8) Contatos

	Siga-nos no LinkedIn
	ri@brppgestao.com
	Canal no Youtube
CLUBE FII	Espaço RI - Clube FII

9) 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>)

10) 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>