

Plural Renda Urbana FII

PURB11

genial



JANEIRO DE 2022

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	9
7) Portfólio do Fundo.....	10
8) Indicadores Operacionais do Portfolio	11
9) Resumo dos Ativos.....	13
10) Tese de Investimento.....	13
11) Características da Oferta	15
12) Aquisições	15
13) Saiba mais sobre a Genial Gestão	17
15) Comunicados do Fundo.....	19
16) Contatos.....	19
17) Glossário	20
18) Notas.....	20

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	PURB11	31/01/2022
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\$ 86,17
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\$ 34.976.102 VALOR DE MERCADO n.a. DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 1,02/cota Anúncio em 31/01/22 e data de pagamento de proventos em 14/02/2022.

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%	14,20% a.a.
RESULTADO DO MÊS	DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	BASE ACUMULADA	DY ANUALIZADO COTA DE EMISSÃO
R\$ 1,32 / cota	R\$ 1,02 / cota	R\$ 0,43 / 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 79,6% da população já se encontra parcialmente vacinada (1 dose pelo menos) e 70,1% 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. Observamos que a eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes, vem permitindo que, até o momento, mesmo diante do aumento 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.

Em janeiro, a inflação medida pelo IPCA-IBGE sofreu alta de 0,54%, após alta de 0,73% em dezembro. Já o resultado acumulado em 12 meses atingiu a marca de 10,38%. Apesar da inflação, o volume de vendas do varejo avançou 11,1% no Natal (a/a, Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA)).

O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), apresentou uma queda de aproximadamente 1,0% no mês de janeiro, após uma forte valorização em dezembro de 2021, de cerca de 9%. Parte da queda do índice pode ser explicada por uma realização de resultados, por parte de investidores, mas também por uma decisão do Colegiado da CVM referente ao FII Maxi Renda (MXRF11), com possível alteração do seu entendimento em relação aos critérios que os administradores de FII deveriam adotar em sua política de distribuição de dividendos. Apesar do efeito suspensivo concedido e possibilidade de reconsideração do Colegiado da CVM, este tema adicionou instabilidade ao mercado resultando em volatilidade e insegurança por parte de investidores. Tudo isto considerado, há de se levar em conta também o ciclo de sucessivos aumentos na taxa Selic, com a taxa de juros voltando ao patamar de dois dígitos, com possível estabilização em torno de 12% a.a. Este patamar de juros, apesar de abrir uma janela de oportunidades de investimento em FIIs, ao mesmo tempo contribui para uma procura maior por parte de investidores para ativos de renda fixa.

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

Em janeiro, o resultado do Fundo foi de **R\$ 534.812**, o equivalente a **R\$ 1,32/cota**. Na data de 31/01/2022, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro, com pagamento no dia 14/02/2022 no valor de **R\$ 1,02/cota**. Dessa forma, a base acumulada de resultados a distribuir para os próximos meses ficou em, aproximadamente, **R\$ 0,43/cota**. Optamos

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

por reter parte da base com o objetivo de padronizar as próximas distribuições.

Em relação aos Indicadores Operacionais do portfólio, em dezembro, obtivemos o **melhor mês** do ano em termos de **Vendas/m²**, impulsionado pelo maior fluxo de clientes em função do período de final de ano. Tal comportamento se refletiu diretamente no indicador **NOI/m²**, que atingiu **o maior patamar de 2021**.

Outro destaque importante do portfólio para o mês de dezembro, foi a taxa de **Inadimplência Líquida**, que ficou **negativa em 33%**. Essa taxa de inadimplência, atípica, foi ocasionada principalmente pela recuperação de R\$ 281 mil referentes a meses anteriores de lojistas do Rio2 Shopping. A recuperação de inadimplência no Rio2 Shopping fez com que, especificamente neste mês, a participação do ativo no **NOI** consolidado do portfólio do Fundo fosse mais relevante, representando **56,5%** do total, o que será demonstrado no gráfico 1 abaixo.

Vale ressaltar que o time de Gestão segue acompanhando, junto a administradora Lumine, possíveis movimentações nos ativos do portfólio do Fundo. Algumas operações, sobretudo as do setor de varejo de serviços, tiveram maior impacto devido as restrições do Covid-19. Por outro lado, considerando o momento atual, com grande parte da população vacinada e a eliminação das restrições, se faz necessário a eliminação de eventuais descontos concedidos em função da pandemia e as correções dos valores de aluguel pelos índices de inflação pactuados nos contratos. O time Comercial da administradora se mantém próximo e ativo em conversas com os lojistas e, paralelamente, realizando prospecções de potenciais novas operações que venham a agregar ao mix de lojas dos ativos.

➤ **Alguns eventos ocorridos nos ativos do portfólio em janeiro/22**



Nas sextas-feiras o **Rio2 Shopping** recebe DJs variados para animar a noite dos seus clientes.



Evento de compras no **Península Open Mall**, onde marcas locais trazem peças de vestuário e impulsionam o movimento do mall.



Aos domingos o **Rio2 Shopping** trás diferentes grupos de samba para agitar os finais de semana.

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 **31/01/2022**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/02/2022**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em dezembro de 2021, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	jan/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	900.190	900.190	2.720.695	(a)
Receita Financeira	3.841	3.841	67.401	(b)
Total das Receitas	904.031	904.031	2.788.096	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	319.979	319.979	1.243.973	(d)
Despesas Operacionais	49.240	49.240	117.499	(e)
Total Despesas	369.218	369.218	1.361.472	(f) = (d) + (e)
Resultado	534.812	534.812	1.426.624	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	1,32	1,32	3,72	
Rendimento Distribuído	413.990	413.990	1.251.813	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	1,02	1,02	3,28	
Rendimento por Cota – Média Mensal	1,02	1,02	0,66	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	53.989	53.989	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	174.811	174.811	174.811	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,43/cota**.

Gráfico 1: NOI % por ativo – (dezembro/21)

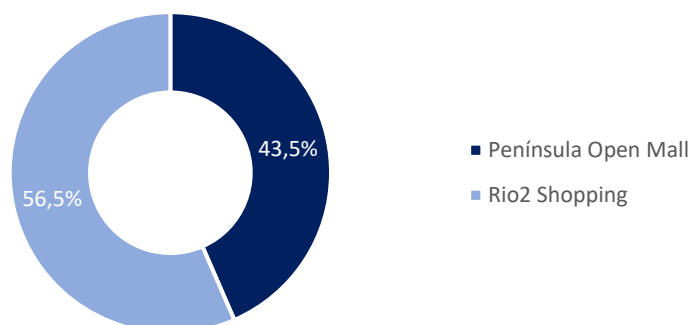
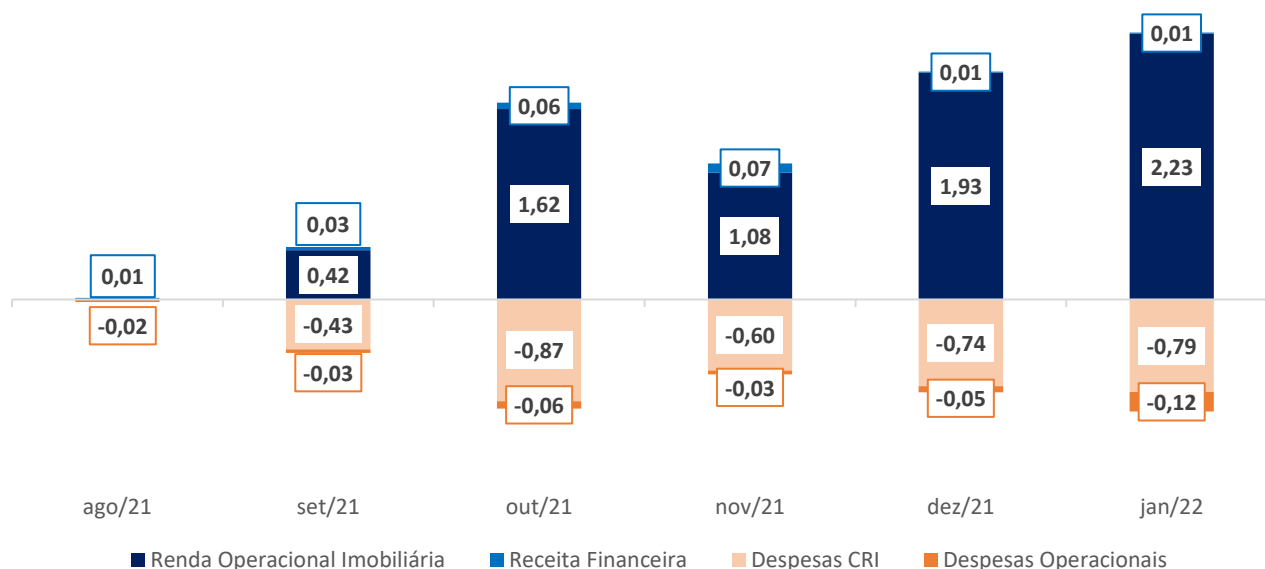


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



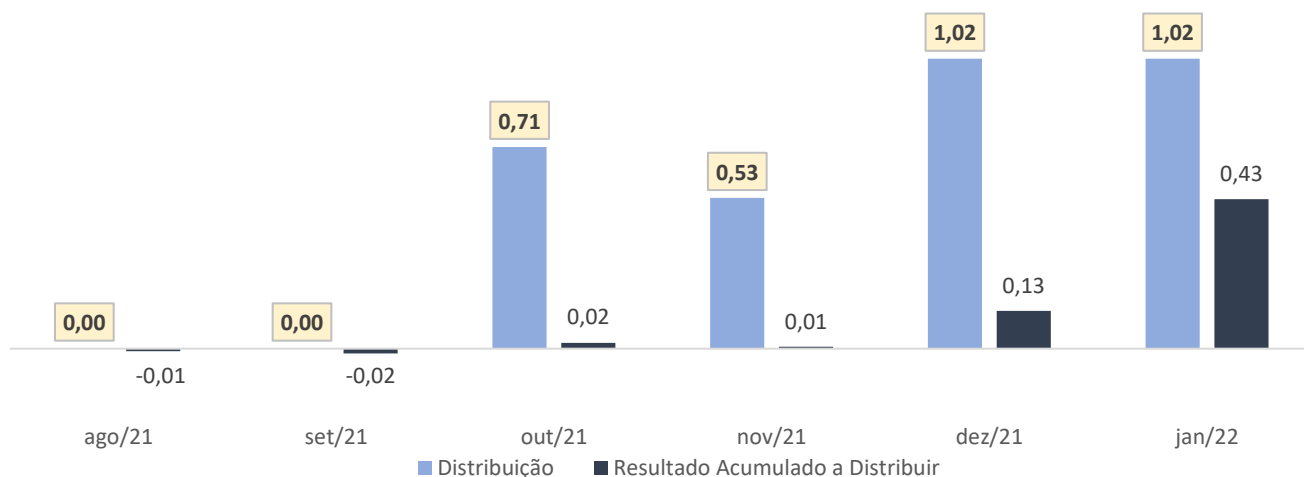
Renda Operacional Imobiliária – Rendimento proveniente do empreendimento investido pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos ativos.

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 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)³:

	jan/22 ⁴	Ano 2022 ⁵	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,93%	0,93%	-5,84%	-5,84%
Ganho de Capital	-0,25%	-0,25%	-9,29%	-9,29%
Distribuição de Rendimentos	1,18%	1,18%	3,45%	3,45%
IFIX	-0,99%	-0,99%	2,65%	2,65%

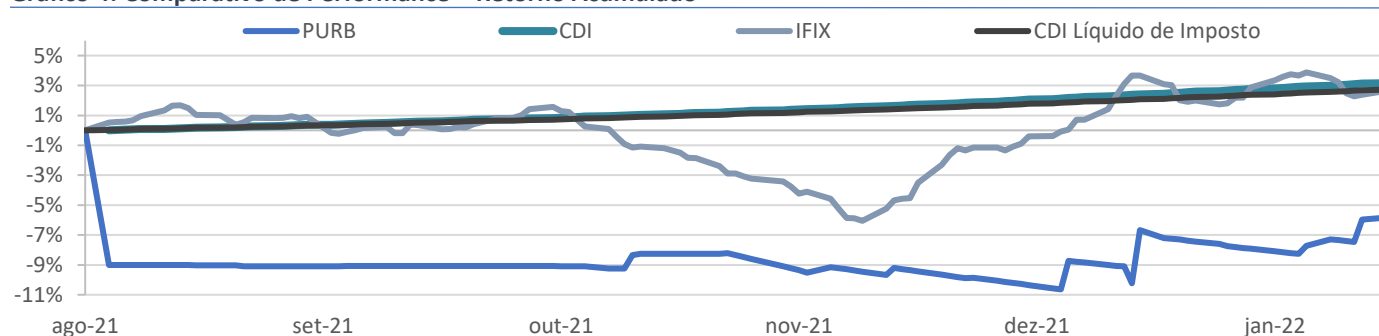
	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-10,45%	1,54%	0,89%	-1,02%	2,80%	0,93%
Ganho de Capital	-10,45%	1,54%	0,06%	-1,64%	1,61%	-0,25%
Distribuição de Rendimentos	0,00%	0,00%	0,82%	0,62%	1,18%	1,18%
IFIX	1,64%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%

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.

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
Dividendos (R\$/Cota)	-	-	0,71	0,53	1,02	1,02

Gráfico 4: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



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 **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).

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 **31/01/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 7,16 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. No mês de janeiro, a administradora Lumine apresentou a primeira versão do orçamento para o Capex dos ativos que serão objeto de análise e cotações para futura implementação.

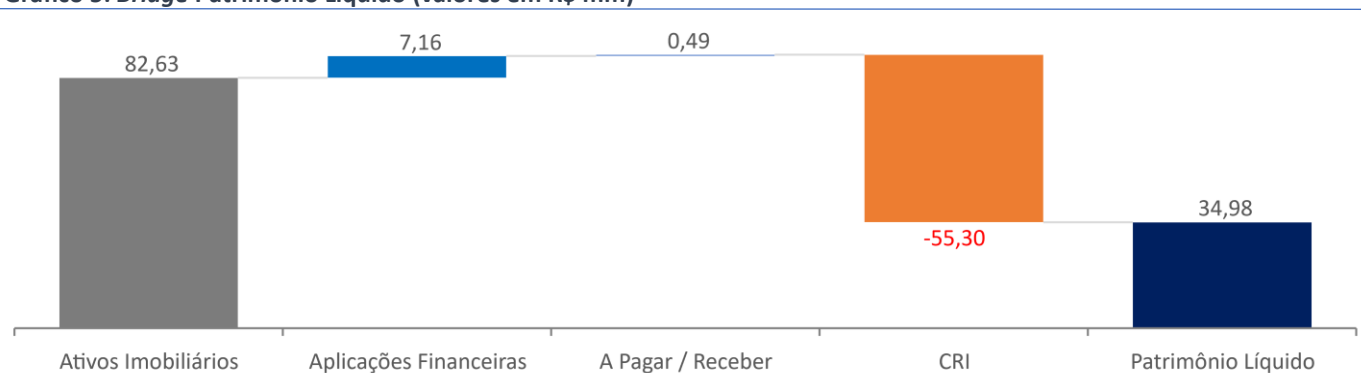
➤ Contas a Pagar / Receber

Em **31/01/2022**, os valores a liquidar do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 0,49 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 **31/01/2022**, as obrigações referentes ao CRI emitido para a aquisição do imóvel totalizam, aproximadamente, **R\$ 55,30 milhões**.

Gráfico 5: 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** somados aos custos de aquisição considerados ativáveis (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\$ 82,63 milhões**.

Obrigações a prazo:

Série	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ MM)	% Ativos
82	21H0862845	IPCA + 6,5% a.a.	ago-35	32.702	39%
83	21H0865631	IPCA + 6,5% a.a.	ago-35	22.596	27%
Total				55.298	67%

8) Indicadores Operacionais do Portfolio

Os Indicadores Operacionais abaixo levam em consideração os resultados consolidados dos ativos do portfólio no ano de 2021.

Gráfico 6: Vendas por m²

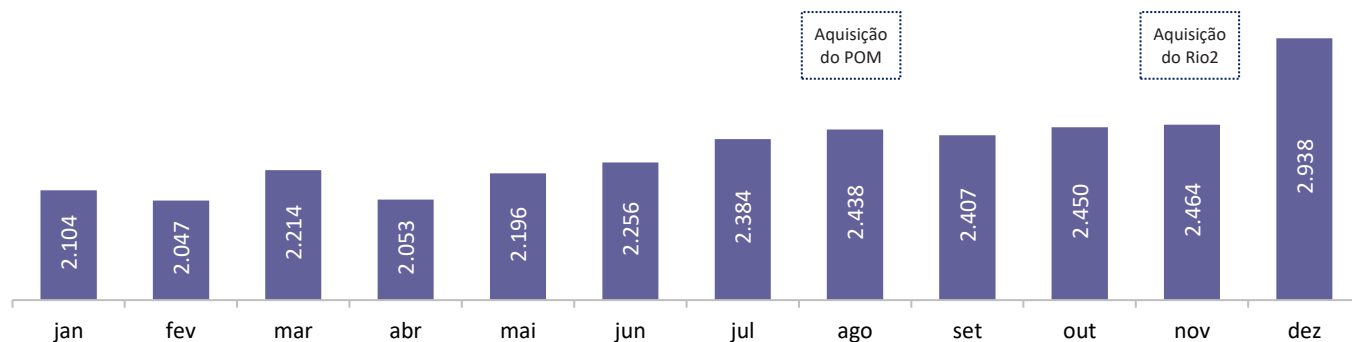


Gráfico 7: Taxa de ocupação

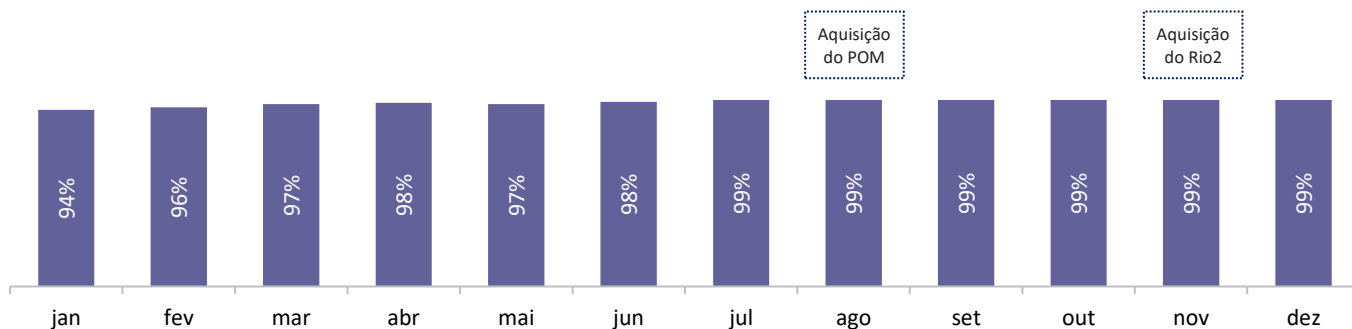


Gráfico 8: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

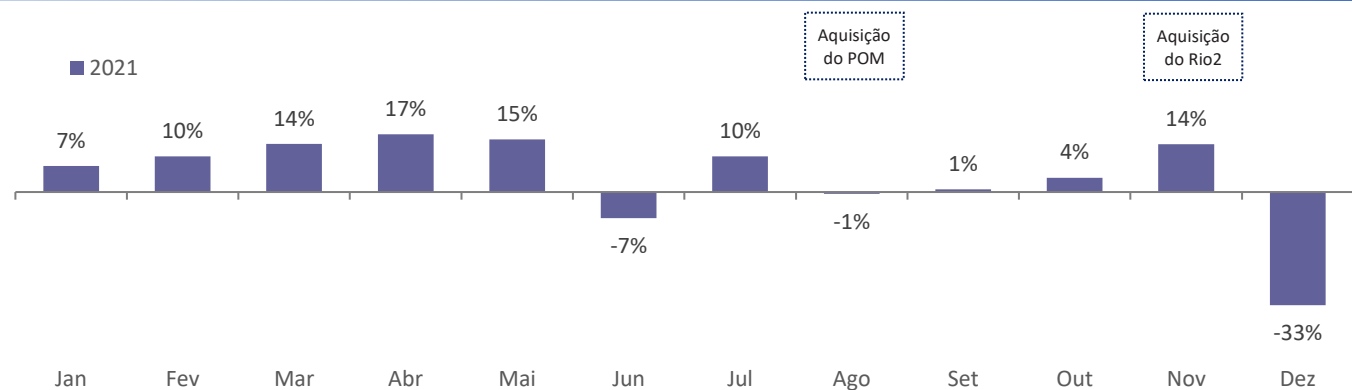


Gráfico 9: NOI/m² - Mês

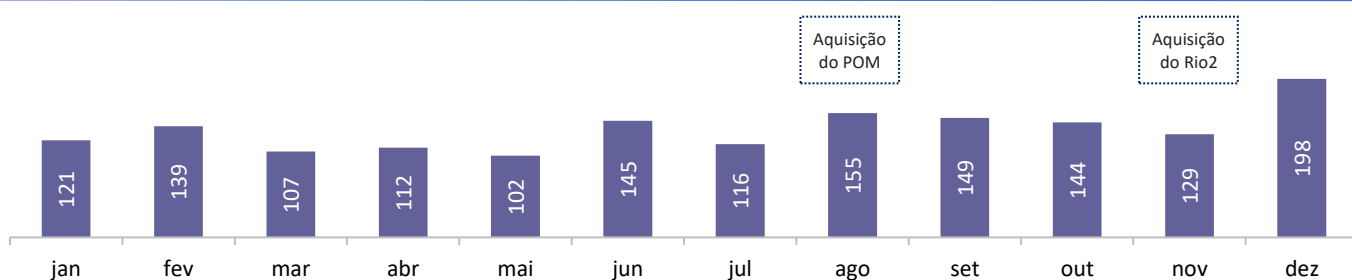


Gráfico 10: Crescimento de *Same Store Rent* (SSR) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

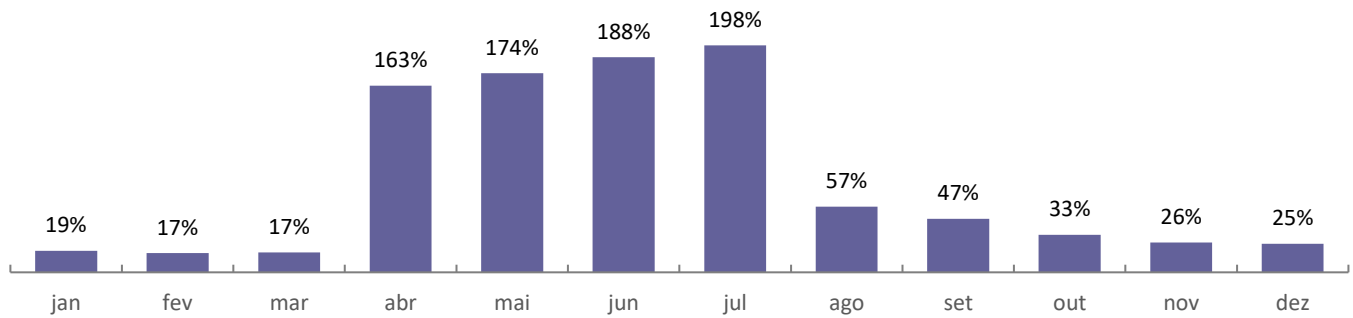
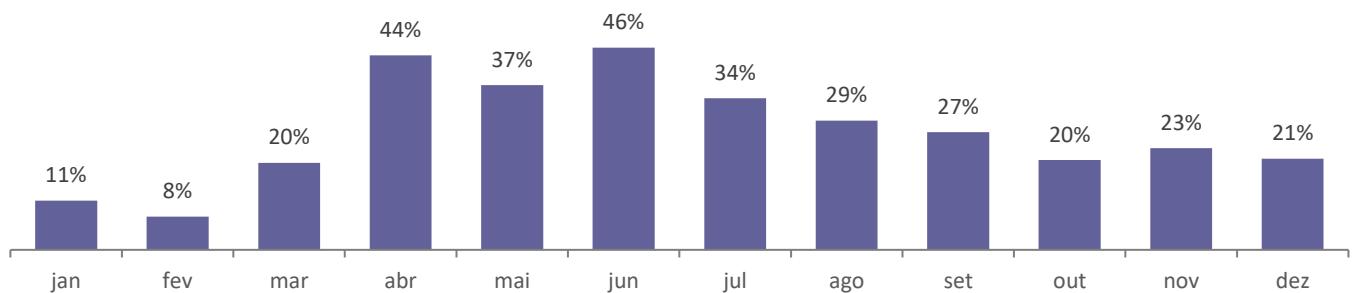
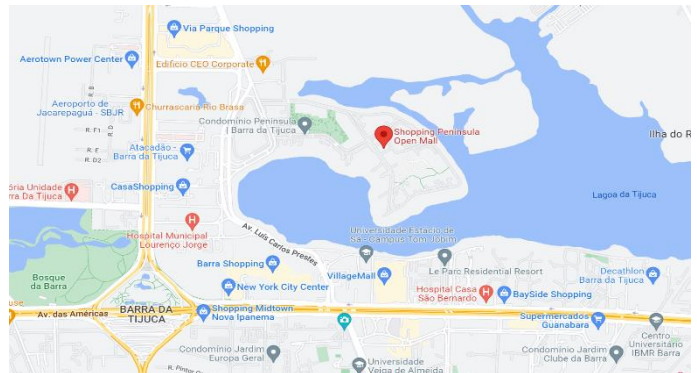


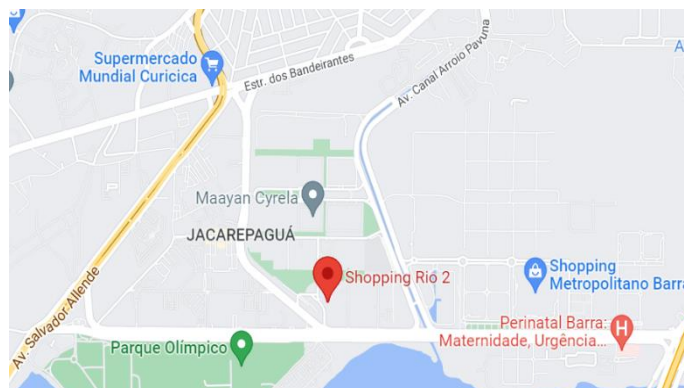
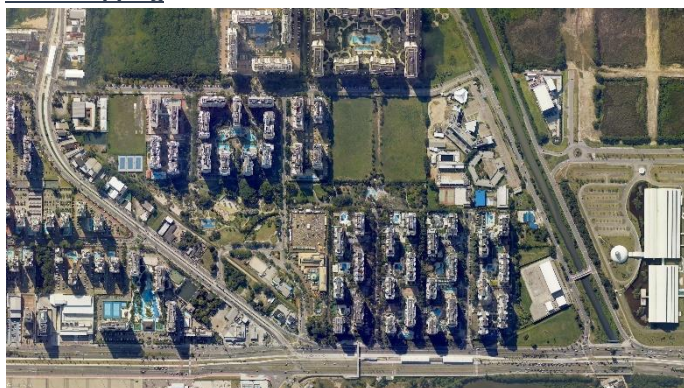
Gráfico 11: Crescimento de *Same Store Sales* (SSS) - Comparação com mesmo mês do ano anterior



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 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 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 Genial Gestão.

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 gestão



+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 (janeiro/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.308
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	17.396
3	BRL DTVM	15.793
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.910
5	CREDIT SUISSE	9.375
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.981
7	GENIAL	6.726
8	HEDGE INVESTMENTS	6.709
9	VOTORANTIM ASSET	6.462
10	VINCI PARTNERS	5.562
11	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.541
12	RBR ASSET MANAGEMENT	5.004

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



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>