

Plural Renda Urbana FII

PURB11

genial



FEVEREIRO 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.....	6
5) Liquidez.....	8
6) Rentabilidade	8
7) Portfólio do Fundo.....	9
8) Indicadores Operacionais do Portfólio	10
9) Resumo dos Ativos.....	13
10) Tese de Investimento.....	13
11) Características da Oferta	15
12) Estrutura de Aquisição	15
13) Saiba mais sobre a Genial Gestão	17
14) Saiba mais sobre a Grupo Genial	177
15) Comunicados do Fundo.....	19
16) Contatos.....	19
17) Glossário	19
18) Notas.....	20

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	PURB11	25/02/2022
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\$ 85,44
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\$ 34.676.685 VALOR DE MERCADO n.a. DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 1,02/cota Anúncio em 25/02/2022 e data de pagamento de proventos em 15/03/2022.

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 m²	2	99%	14,33% a.a.
RESULTADO DO MÊS	DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	BASE ACUMULADA	DY ANUALIZADO COTA DE EMISSÃO
R\$ 1,02 / 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 82,9% da população já se encontra parcialmente vacinada (1 dose pelo menos) e 72,2% 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. Com o avanço da variante Ômicron no Brasil, a qual atingiu seu pico de contágio dentre a última e a primeira semana dos meses de janeiro e fevereiro, a nova cepa começou a perder forças logo na segunda semana do mês em questão. Diante deste cenário, observamos que a eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes, vem permitindo que, até o momento, mesmo diante do aumento significativo de casos de Covid-19, não seja necessário restringir o funcionamento dos estabelecimentos e a adoção de medidas altamente restritivas, minimizando o impacto econômico da pandemia.

Em fevereiro, a inflação medida pelo IPCA-IBGE sofreu alta de 1,01%, após alta de 0,54% em janeiro. Já o resultado acumulado em 12 meses atingiu a marca de 10,54%. No mês de fevereiro de 2022, as vendas no varejo cresceram 6,7%, descontada a inflação, no comparativo com o mesmo mês de 2021. As vendas nominais, segundo o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA), apresentaram alta de 18,9%.

Apesar de o portfólio seguir mantendo uma alta taxa de ocupação, permanecemos atentos a possíveis impactos relacionados a novas variantes da Covid-19. Acreditamos que a massificação das campanhas de vacinação, a aplicação das doses de reforço e maior conscientização por parte da população, deverão contribuir para reduzir os impactos do Covid-19. Sob esta ótica, é possível vislumbrar um cenário de maior controle sobre a pandemia, que deverá contribuir para que as operações dos ativos do portfólio permaneçam normalizadas.

➤ Resultados do Mês

Em fevereiro, o resultado do Fundo foi de **R\$ 412.057**, o equivalente a **R\$ 1,02/cota**, sendo este o mesmo valor a ser pago como dividendos no dia 15/03/2022. Não houve alteração na base de resultados acumulados a ser distribuída pelo Fundo, que segue em **R\$ 0,43/cota**.

Em relação aos Indicadores Operacionais, durante o mês de janeiro, o portfólio do fundo permaneceu 100% aberto e com o horário de funcionamento padrão, sem restrições em função da pandemia do Covid-19. Os principais indicadores dos ativos do portfólio (NOI, ocupação, aluguel faturado e inadimplência) permaneceram em patamares saudáveis e em evolução quando comparado a média dos últimos 12 meses.

A geração de **NOI** do portfólio foi **22% superior** ao mesmo mês do ano anterior, tendo sido influenciado, principalmente, pelo Península Open Mall, que representou, neste mês, **61,8%** de todo o NOI do portfólio. Outro indicador positivo foi o **Vendas/m²**,

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

que atingiu o segundo **maior resultado dos últimos 12 meses**, em **R\$ 2.539/m²**.

Sendo assim, a Renda Operacional Imobiliária atingiu o terceiro maior patamar desde o início das atividades do Fundo, mesmo considerando o impacto de uma taxa de comercialização (despesa não recorrente) oriunda da movimentação interna de um lojista, que passará a ocupar uma área maior, dada a alta demanda de clientes no seu segmento de atuação. Esta movimentação também deverá contribuir para o incremento no aluguel faturado, que passará a ser cobrado do lojista após a conclusão da movimentação.

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



Bailinho de Carnaval

Evento para comemorar o sábado de Carnaval no **Rio2 Shopping**.



Shows ao vivo

Shows de música ao vivo no **Península Open Mall**.



Brinquedos Infláveis

Brinquedos infláveis para o público infantil e seus familiares curtirem o fim de semana no **Rio2 Shopping**.

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 **25/02/2022**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **15/03/2022**. Estes rendimentos foram recebidos pelo fundo em janeiro de 2022, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	fev/22	Ano 2022	Últimos 12 meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	755.752	1.655.942	3.476.447	(a)
Receita Financeira	6.888	10.729	74.289	(b)
Total das Receitas	762.640	1.666.671	3.550.736	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	298.079	618.058	1.542.052	(d)
Despesas Operacionais	52.504	101.744	170.003	(e)
Total Despesas	350.583	719.801	1.712.055	(f) = (d) + (e)
Resultado	412.057	946.869	1.838.681	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	1,02	2,33	4,73	
Rendimento Distribuído	413.990	827.981	1.665.803	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	1,02	2,04	4,30	
Rendimento por Cota – Média Mensal	1,02	1,02	0,72	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	174.811	53.989	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	172.878	172.878	172.878	-

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

Gráfico 1: NOI % por ativo – janeiro/22

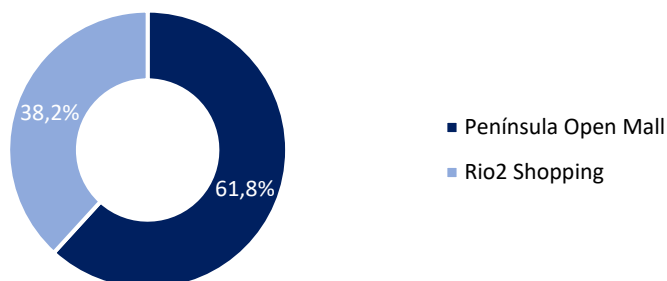
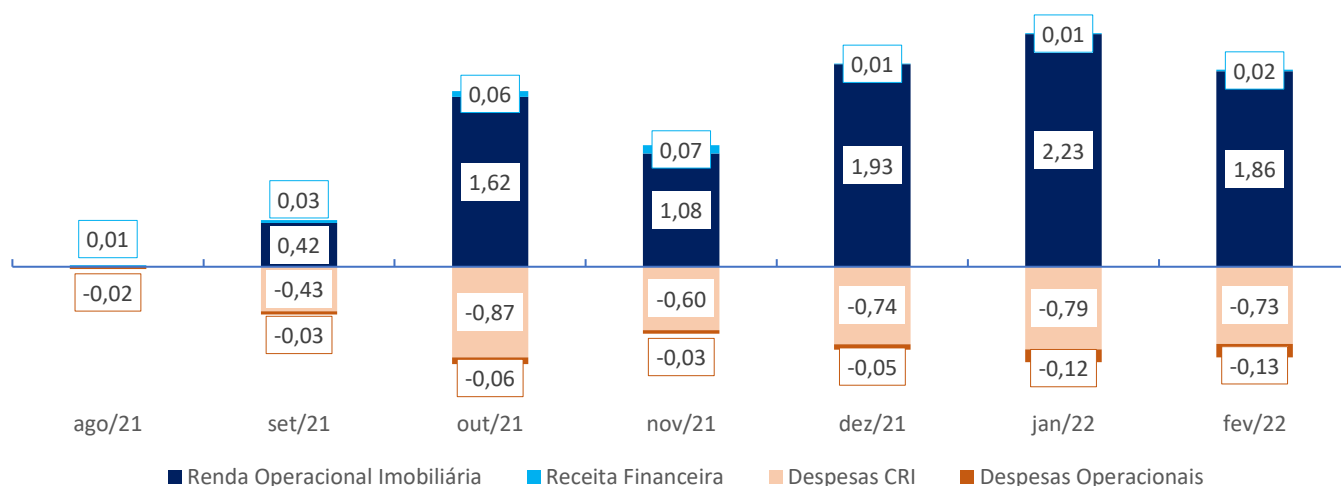


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



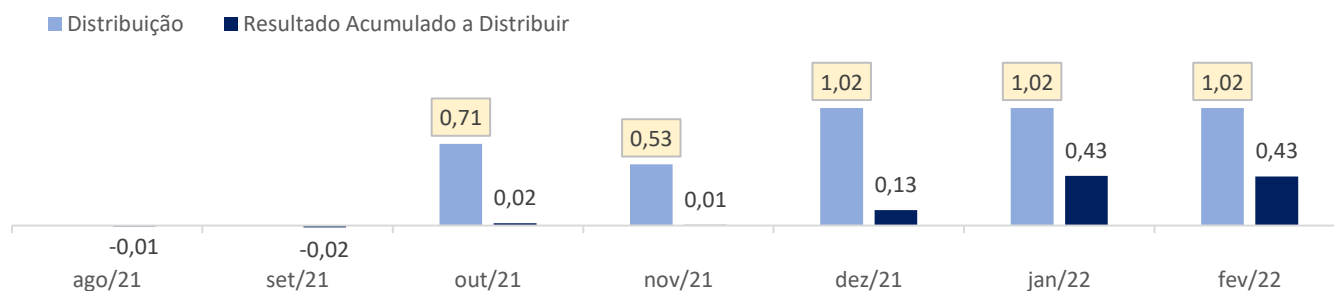
Renda Operacional Imobiliária – Rendimento proveniente do empreendimento investido pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos ativos.

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 Plural Renda Urbana FII – desde o início das atividades do fundo em 24/08/2021 – foi de **-5,54%**. 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:

	fev/22 ⁴	Ano 2022 ⁵	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,34%	1,26%	-5,54%	-5,54%
Ganho de Capital	-0,86%	-1,10%	-10,07%	-10,07%
Distribuição de Rendimentos	1,19%	2,36%	4,53%	4,53%
IFIX	-1,29%	-2,27%	1,32%	1,32%

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

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:

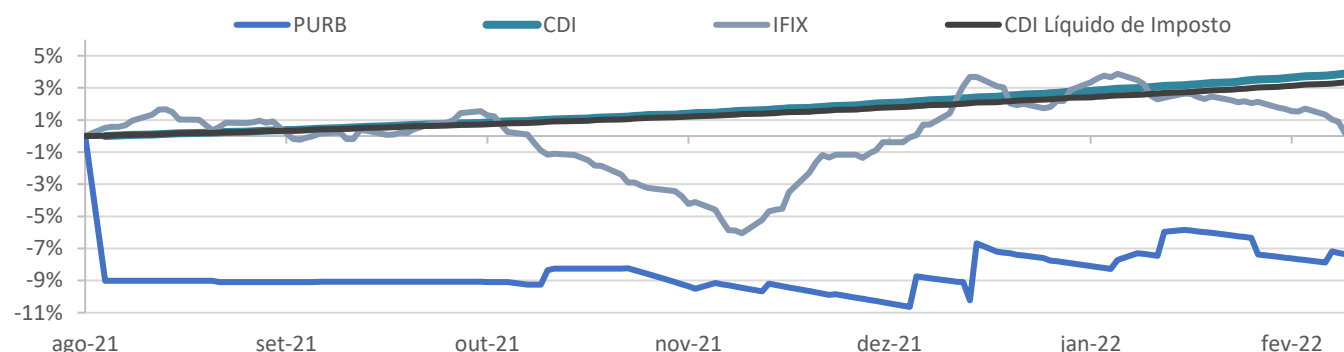
	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22
Dividendos (R\$/Cota)	0,00	0,00	0,71	0,53	1,02	1,02	1,02

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).

Gráfico 4: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



7) Portfólio do Fundo

➤ Ativo Imobiliário

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

➤ Aplicações Financeiras

Em **25/02/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,82 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. A administradora Lumine segue trabalhando nas cotações das benfeitorias a serem realizadas nos ativos do portfólio.

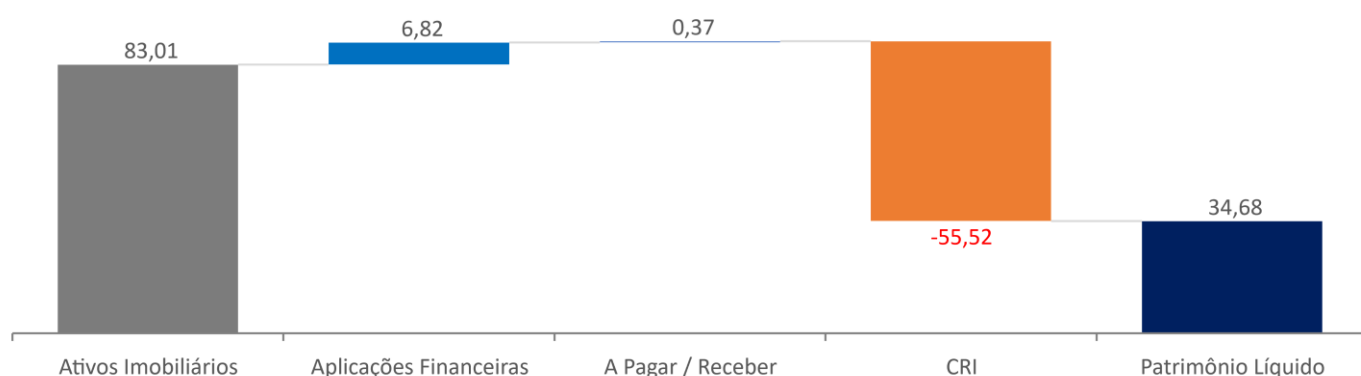
➤ Contas a Pagar / Receber

Em **25/02/2022**, os valores a liquidar do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 0,37 milhões**. As despesas provisionadas estão relacionadas a pagamentos que ainda não haviam sido executados ao término do mês, como por exemplo, a Taxa de Administração e a Liquidação de Dividendos. As receitas provisionadas estão relacionadas a valores de Aluguel a Receber.

➤ Aquisição do Imóvel - CRI

Em **31/01/2022**, as obrigações referentes ao CRI emitido para a aquisição do imóvel totalizam, aproximadamente, **R\$ 55,52 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\$ 83,01 milhões**.

Obrigações a prazo:

Série	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ MM)	% Ativos
82	21H0862845	IPCA + 6,5% a.a.	ago-35	32.826	40%
83	21H0865631	IPCA + 6,5% a.a.	ago-35	22.697	27%
Total				55.523	67%

8) Indicadores Operacionais do Portfolio

Os Indicadores Operacionais abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos.

Gráfico 6: Vendas por m²

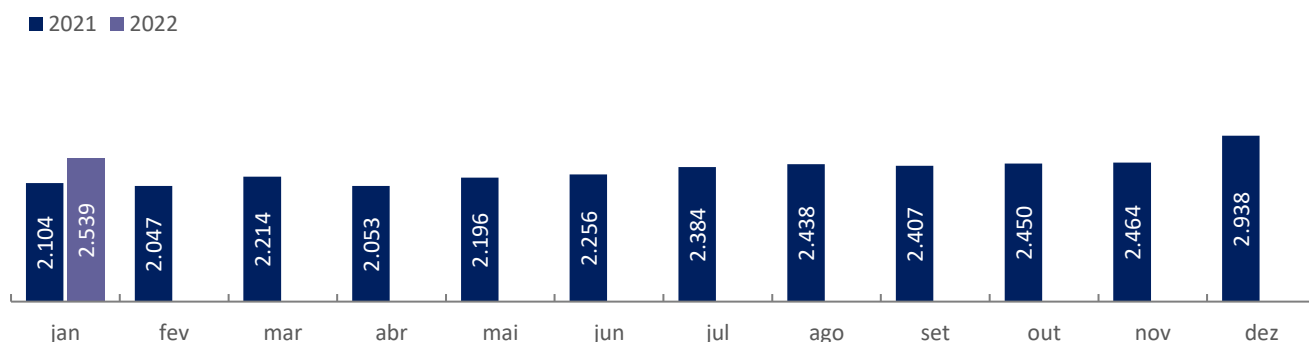


Gráfico 7: Taxa de ocupação

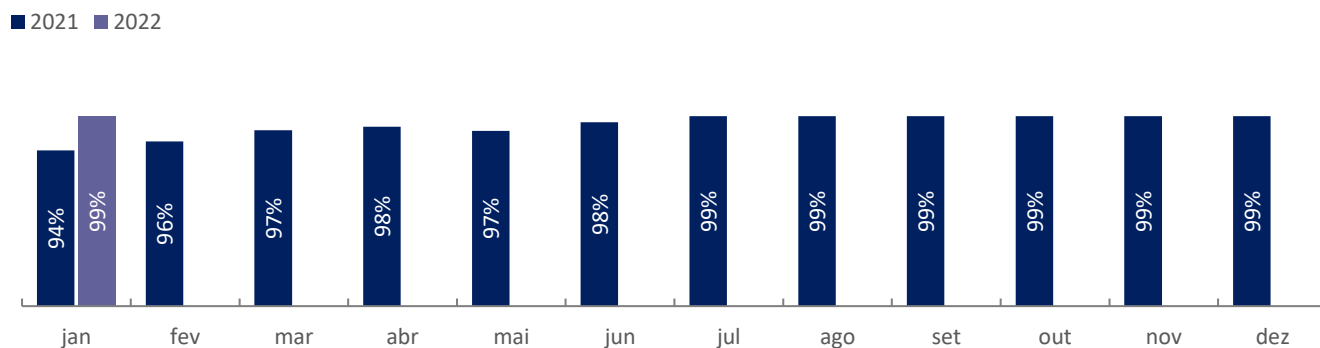


Gráfico 8: Inadimplência Líquida com relação ao Aluguel Faturado

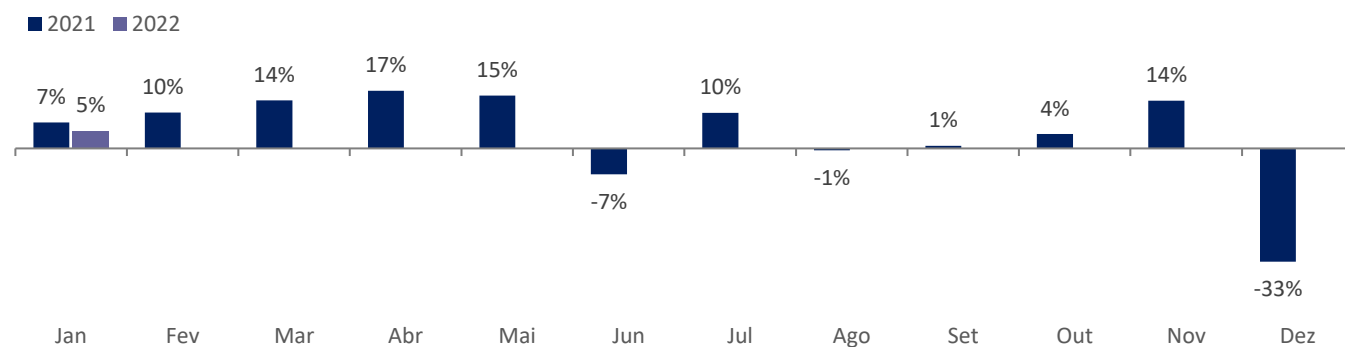


Gráfico 9: NOI/m² - Mês

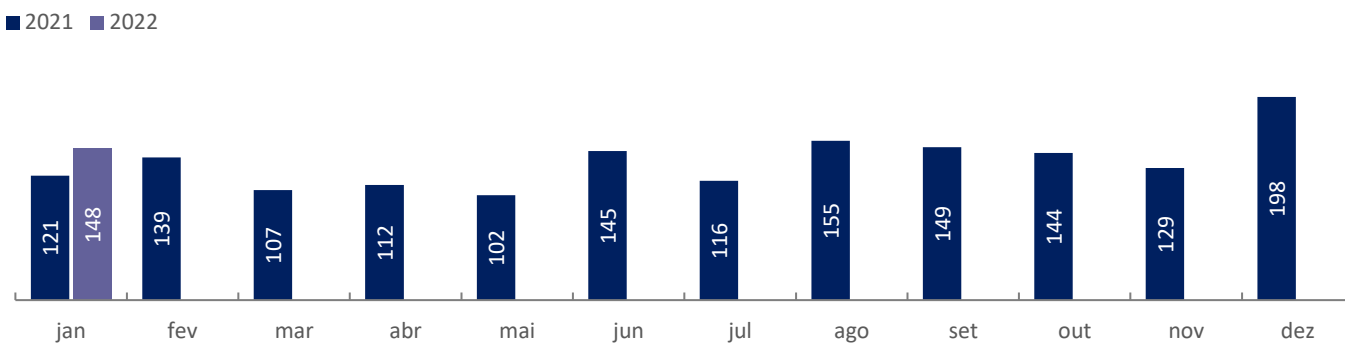


Gráfico 10: Crescimento de Same Store Rent (SSR) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

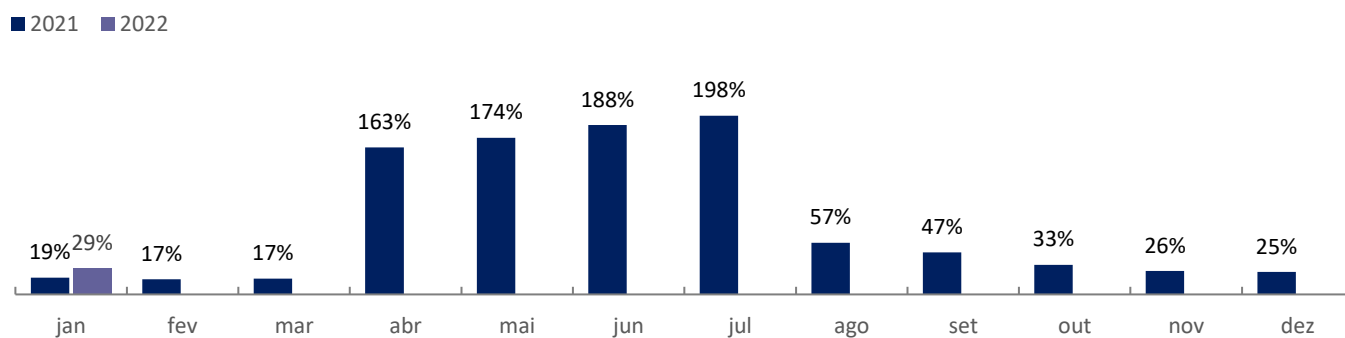
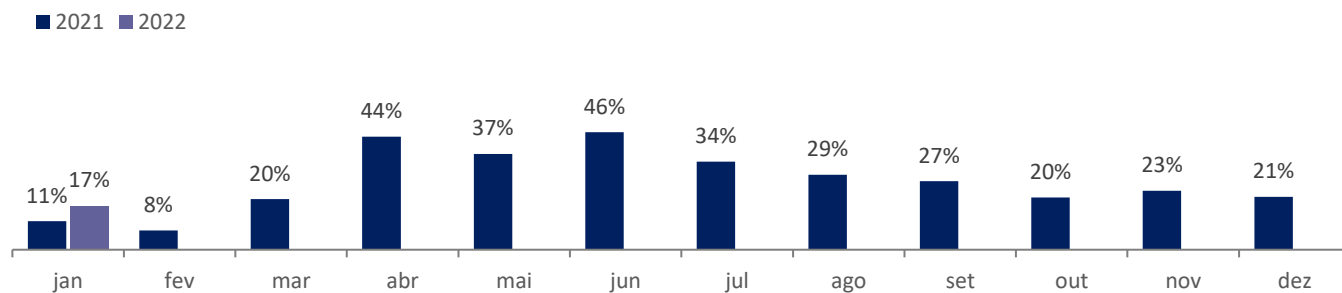
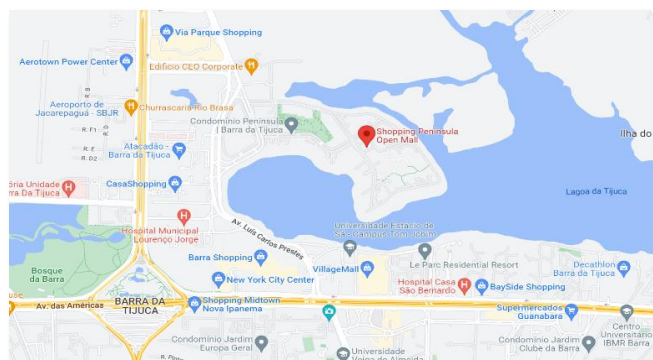


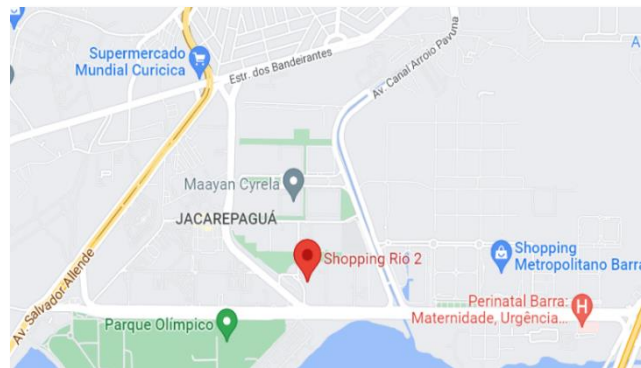
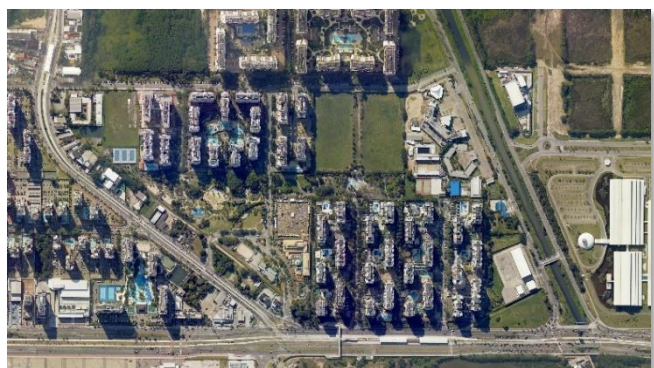
Gráfico 11: Crescimento de Same Store Sales (SSS) - Comparação com mesmo mês do ano anterior



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 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 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;

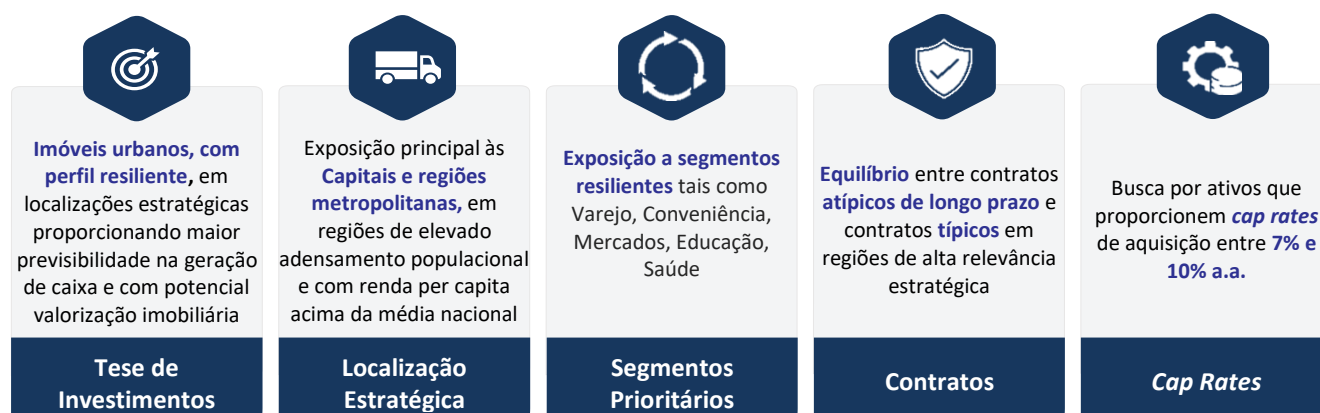
➤ Segmentos Prioritários:

- 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\$ 223.132,00 (duzentos e vinte três mil cento e trinta e dois reais).

13) Saiba mais sobre a Genial Gestão⁶

Nossos Números



+R\$ 27,3 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+110 mil investidores em FII's listados



4 FII's 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 (fevereiro/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.308
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	17.396
3	BRL DTVM	15.794
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.911
5	CREDIT SUISSE	9.376
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.982
7	Genial	6.726
8	HEDGE INVESTMENTS	6.709
9	VOTORANTIM ASSET	6.462
10	VINCI PARTNERS	5.563
11	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.542
12	RBR ASSET MANAGEMENT	5.005

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

⁶ R\$ 27,3 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Fevereiro/2022

14) Saiba mais sobre o Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS



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

15) Comunicados do Fundo

- 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
- 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>