

Plural Renda Urbana FII

PURB11

genial



MARÇO 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.....	7
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	18
18) Notas.....	19

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	PURB11	31/03/2022
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\$ 83,70
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\$ 33.971.865 VALOR DE MERCADO n.a. DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 1,02/cota Anúncio em 31/03/2022 e data de pagamento de proventos em 14/04/2022.

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%	14,62% a.a.
RESULTADO DO MÊS	DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	BASE ACUMULADA	DY ANUALIZADO COTA DE EMISSÃO
R\$ 1,11 / cota	R\$ 1,02 / cota	R\$ 0,52 / cota	12,88% a.a.

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

No mês de março, atingimos um marco importante da vacinação no Brasil², onde 75% da população encontra-se completamente vacinada (pelo menos 2 doses). Tal avanço, com a redução nas internações e nos casos de óbito, representam uma fase mais otimista sobre o controle da crise sanitária gerada pela Covid-19. O sucesso nas campanhas de vacinação e o aumento da imunização da população tiveram grande importância no combate ao Covid-19. Após o pico de contágio da variante Ômicron, ocorrido entre a última e a primeira semana dos meses de janeiro e fevereiro, a nova cepa começou a perder forças logo na segunda semana de fevereiro. Ainda no Brasil, a média móvel de óbitos em 24h chegou a 207 e a média de novos casos ficou abaixo de 26 mil, menor patamar em ambas as métricas desde janeiro deste ano.

Diante deste cenário, observamos que a eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes, vem permitindo que, até o momento, não tenha sido mais necessário restringir o funcionamento dos estabelecimentos e a adoção de medidas altamente restritivas, minimizando o impacto econômico da pandemia.

Apesar da melhora no cenário sanitário, a inflação medida pelo IPCA-IBGE sofreu alta de 1,62% m/m, após alta de 1,01% m/m em fevereiro, sendo a maior variação para o mês de março desde 1994, antes do plano Real. No resultado acumulado de 12 meses o IPCA atingiu a marca de 11,30%, enquanto no acumulado do ano 3,20%.

Ainda no mês de março, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou uma variação positiva de 1,42%, sua primeira valorização desde o início do ano. Todavia, no acumulado do ano, o índice ainda apresenta uma queda de 0,88%.

Em suma, o elevado nível inflacionário, que limita o poder de compra das famílias, segue como principal detrator na retomada do varejo. Adicionalmente, o encarecimento do crédito e o elevado nível de desemprego são fatores que impactam negativamente o desempenho do setor. Em contrapartida, a trajetória de arrefecimento da pandemia e o pagamento do Auxílio Brasil (programa voltado para pessoas em situação de vulnerabilidade econômica e social que garante uma renda mensal de pelo menos R\$ 400) devem atuar de forma positiva no impulsionamento do setor.

➤ Resultados do Mês

Em março, o resultado do Fundo foi de **R\$ 450.582**, o equivalente a **R\$ 1,11/cota**. O valor a ser distribuído como dividendos no dia 14/04/2022 será de **R\$ 1,02/cota**. Assim, a base de resultados acumulados do Fundo está em **R\$ 0,52/cota**.

Em relação aos Indicadores Operacionais, em fevereiro os resultados foram impulsionados, principalmente, pelos baixos índices de inadimplência auferidos nos ativos do portfólio. A taxa de **Inadimplência Líquida foi negativa em 0,8%**. A geração de NOI do Fundo foi a segunda maior desde o início de suas atividades, mesmo em um mês mais curto com apenas 28 dias e os feriados.

O ativo Rio2 Shopping representou a maior parte da geração de NOI do Fundo, equivalente a 51,8% do portfólio. Um dos principais motivos do bom desempenho operacional do ativo foi a recuperação de valores inadimplentes: o Rio2 Shopping apurou uma **Inadimplência Líquida** negativa de **R\$ 73 mil**.

No mês de fevereiro foi possível perceber uma maior movimentação de clientes nos ativos do portfólio. O Rio2 Shopping, por exemplo, teve fluxo de veículos 25% superior comparado a fevereiro/2021. No Península Open Mall, os eventos programados pela

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

equipe de marketing da administradora Lumine, bem como a volta da utilização da van exclusiva, que circula em pontos estratégicos do bairro, principalmente no horário de almoço, atraindo clientes dos principais empreendimentos comerciais da região, também colaboraram para o incremento do fluxo de pessoas nos ativos. Vale destacar que a iniciativa da van exclusiva havia sido paralisada em função da Covid-19. Assim, como consequência do maior fluxo, o indicador de **Vendas Totais** foi destaque para o período analisado, com um **crescimento de 4,5%** quando comparado a média dos meses do ano de 2021.

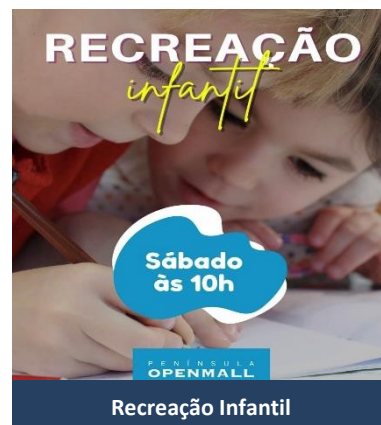
➤ **Eventos ocorridos nos ativos do portfólio em março/22**



Tributo ao Tim Maia com a banda cover Filhos do Síndico para comemorar o aniversário do **Península Open Mall**.



Feira orgânica às terças-feiras para os moradores do bairro planejado **Rio2**.



Atividades de recreação infantil aos fins de semana no **Península Open Mall**.



Evento musical noturno

Roda de samba no **Rio2 Shopping** gerando incremento de fluxo no final de semana, sobretudo para as operações de alimentação.

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 **31/03/2022**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/04/2022**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em março de 2022, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	mar/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	796.182	2.452.124	4.272.630	(a)
Receita Financeira	4.349	15.078	78.638	(b)
Total das Receitas	800.532	2.467.202	4.351.268	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	304.920	922.977	1.846.972	(d)
Despesas Operacionais	45.030	146.774	215.033	(e)
Total Despesas	349.949	1.069.751	2.062.004	(f) = (d) + (e)
Resultado	450.582	1.397.452	2.289.264	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	1,11	3,44	5,84	
Rendimento Distribuído	413.990	1.241.971	2.079.794	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	1,02	3,06	5,32	
Rendimento por Cota – Média Mensal	1,02	1,02	0,76	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	172.878	53.989	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	209.470	209.470	209.470	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,52/cota**.

Gráfico 1: NOI % por ativo – fevereiro/22

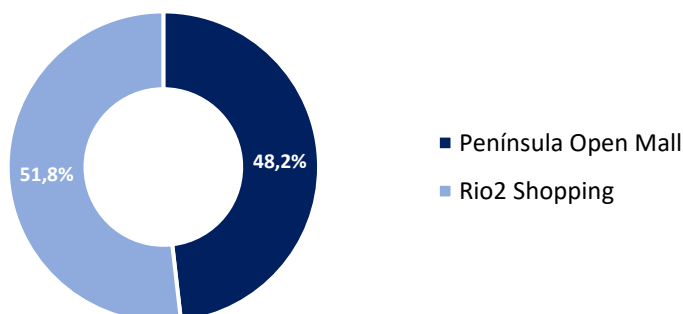
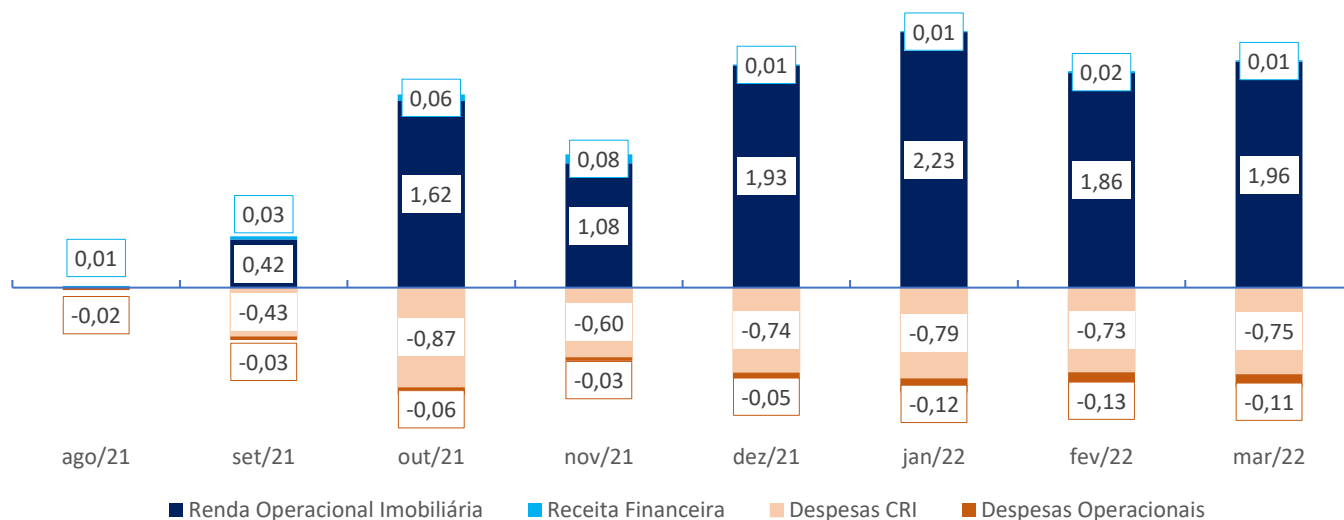


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



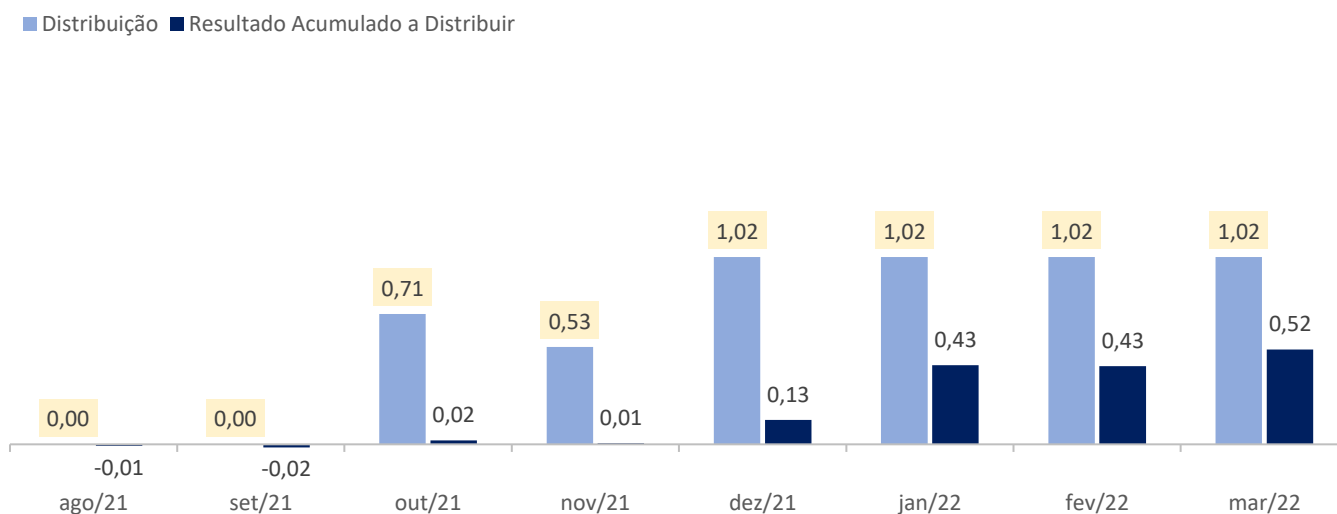
Renda Operacional Imobiliária – Rendimento proveniente do empreendimento investido pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos ativos.

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 **-6,29%**. 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:

	mar/22 ⁴	Ano 2022 ⁵	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-0,81%	0,43%	-6,29%	-6,29%
Ganho de Capital	-2,03%	-3,11%	-11,89%	-11,89%
Distribuição de Rendimentos	1,22%	3,54%	5,60%	5,60%
IFIX	1,42%	-0,88%	2,76%	2,76%

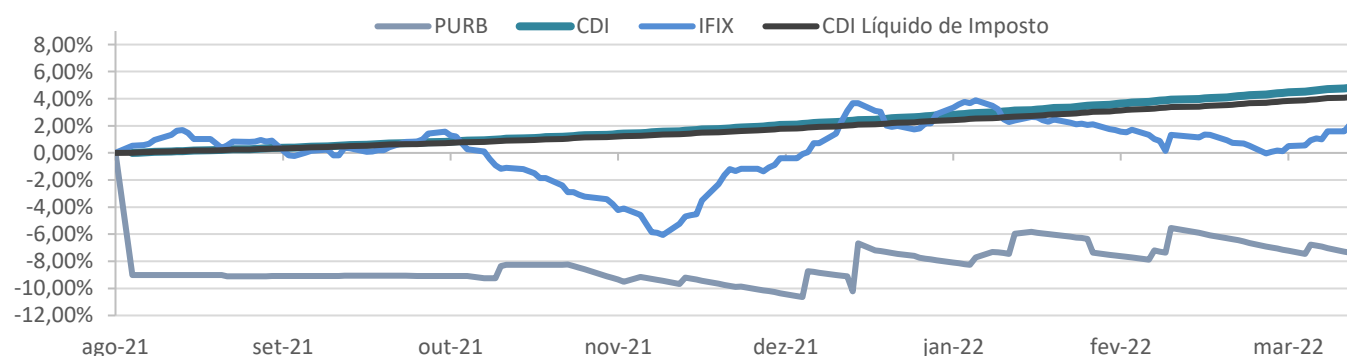
	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-9,01%	-0,06%	0,89%	-1,02%	2,80%	0,93%	0,34%	-0,81%
Ganho de Capital	-9,01%	-0,06%	0,06%	-1,64%	1,61%	-0,25%	-0,86%	-2,03%
Distribuição de Rendimentos	0,00%	0,00%	0,82%	0,62%	1,18%	1,18%	1,19%	1,22%
IFIX	1,64%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

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	mar/22
Dividendos (R\$/Cota)	0,00	0,00	0,71	0,53	1,02	1,02	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 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).

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 **31/03/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,90 milhões**. As aplicações financeiras representam o caixa alocado em LFTs. Parte destes recursos serão alocados ao longo dos próximos meses em investimentos nos próprios ativos ("Capex") e o remanescente permanecerá como uma reserva de caixa para o Fundo.

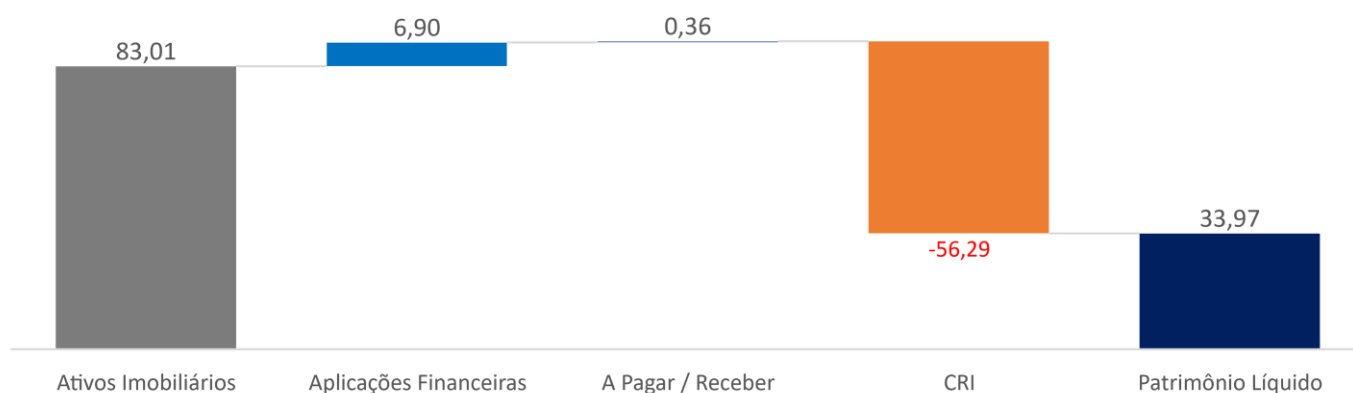
➤ Contas a Pagar / Receber

Em **31/03/2022**, os valores a liquidar do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 0,36 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 **31/03/2022**, as obrigações referentes ao CRI emitido para a aquisição do imóvel totalizam, aproximadamente, **R\$ 56,29 milhões**.

Gráfico 4: 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	33.281	40%
83	21H0865631	IPCA + 6,5% a.a.	ago-35	23.011	28%
Total				56.292	68%

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, portanto indicadores como SSS e SSR apresentarão variações atípicas na base comparativa.

Gráfico 5: Vendas por m²

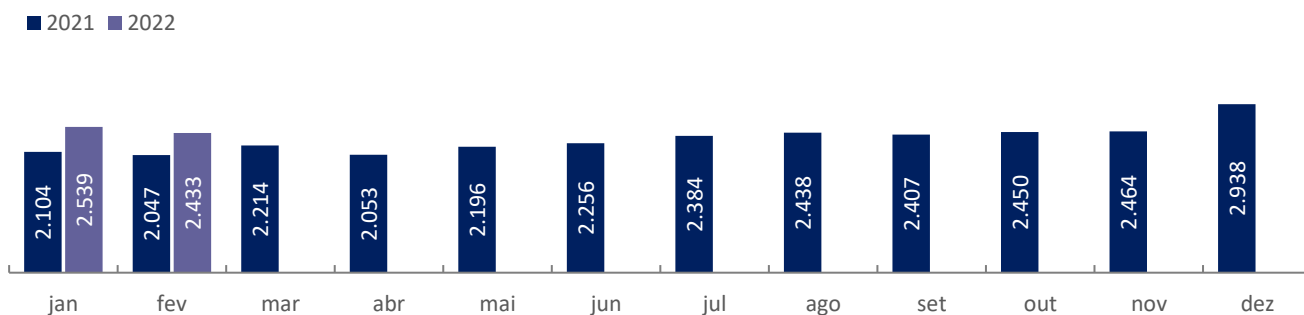


Gráfico 6: Taxa de ocupação

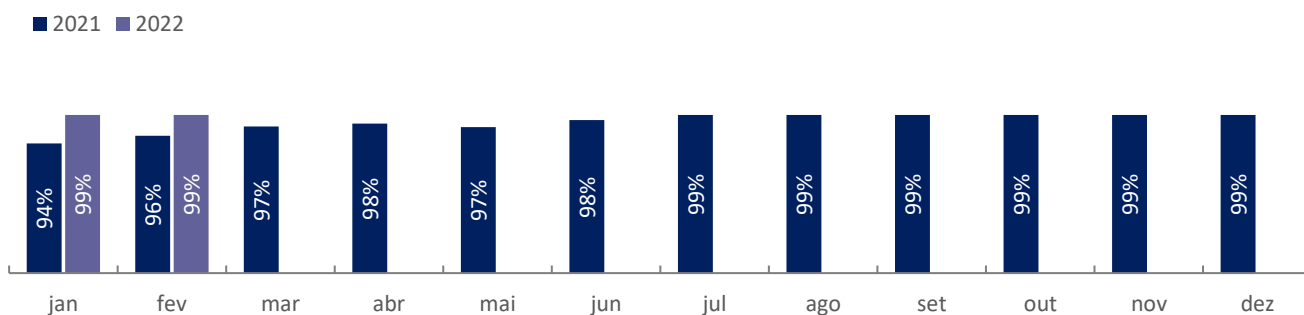


Gráfico 7: Inadimplência Líquida com relação ao Aluguel Faturado

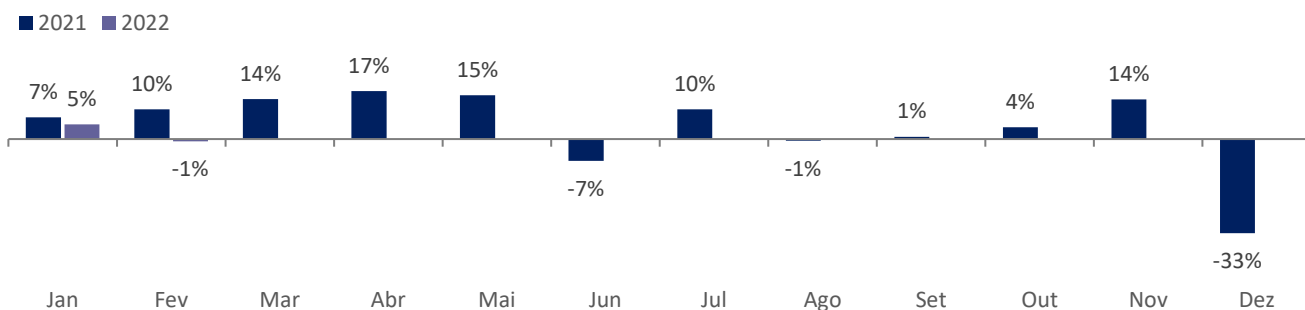


Gráfico 8: NOI/m² - Mês

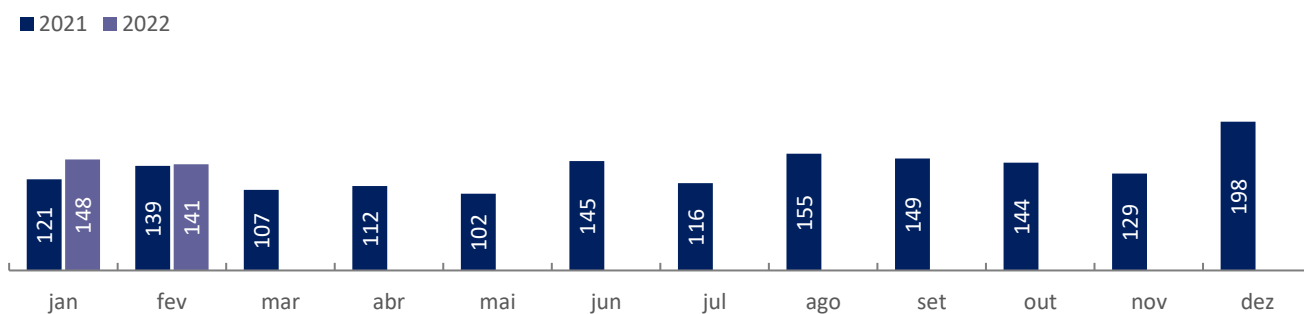


Gráfico 9: Crescimento de *Same Store Rent* (SSR) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

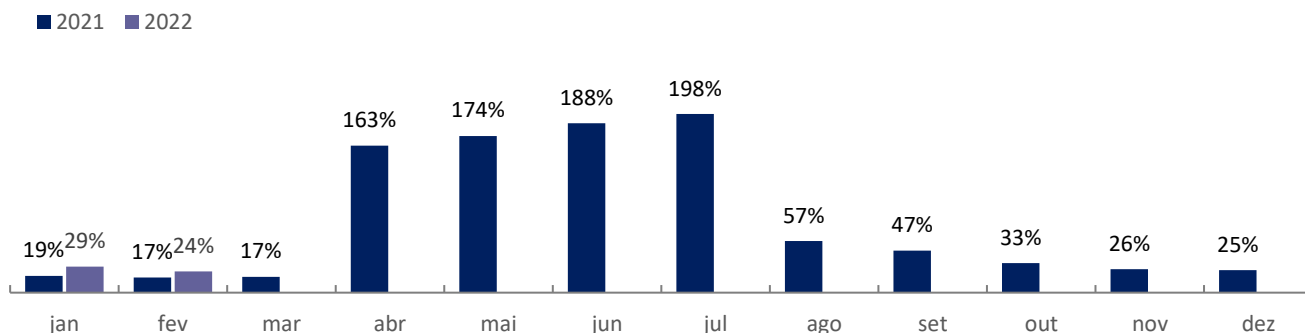
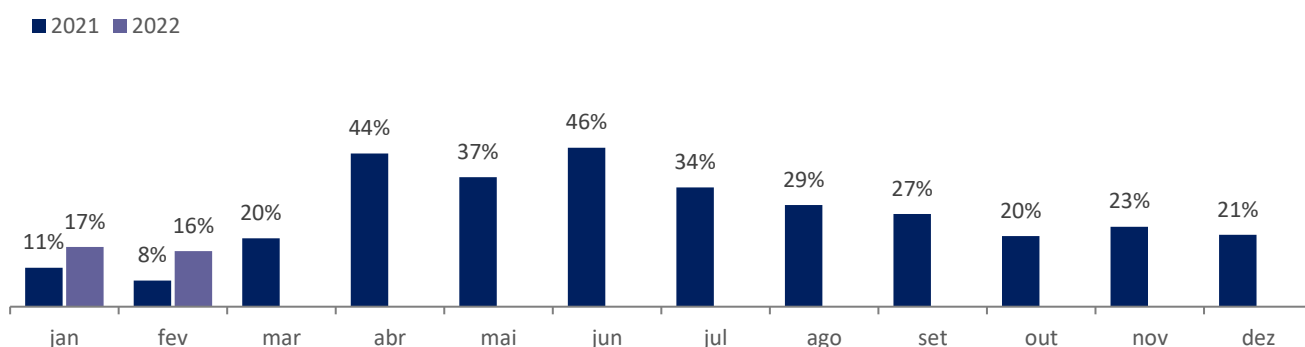
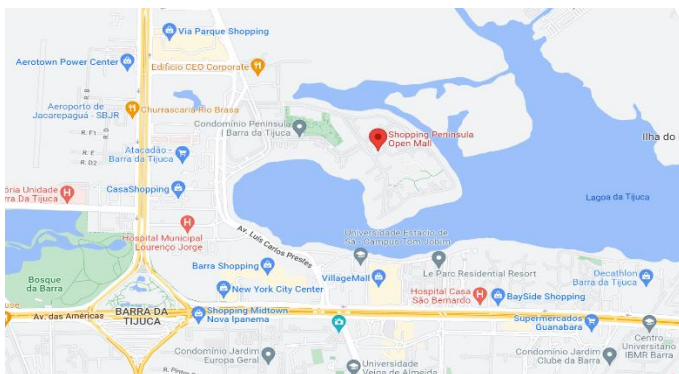


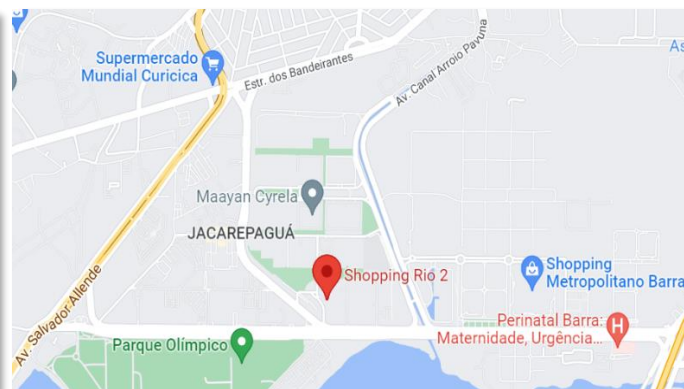
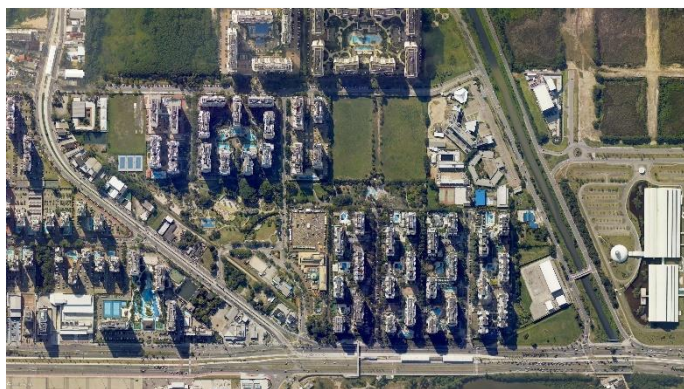
Gráfico 10: Crescimento de *Same Store Sales* (SSS) - Comparação com mesmo mês do ano anterior



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

13) Saiba mais sobre a Genial Gestão⁶

Nossos Números



+R\$ 27,8 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+110 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 6,8 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 (março/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.375
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	18.469
3	BRL DTVM	15.308
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.986
5	CREDIT SUISSE	9.541
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.986
7	Genial	6.801
8	HEDGE INVESTMENTS	6.721
9	VOTORANTIM ASSET	6.297
10	VINCI PARTNERS	5.585
11	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.438
12	RBR ASSET MANAGEMENT	4.987

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. Março/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 – 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
- 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>