

Genial Renda Urbana FII

GURB11

genial



OUTUBRO DE 2022

Relatório Gerencial

Índice

1) Dados Gerais.....	3
2) Destaques.....	4
3) Mensagem do Gestor	4
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos.....	6
5) Liquidez	8
6) Rentabilidade	8
7) Portfólio do Fundo	9
8) Indicadores Operacionais do Portfólio	10
9) Resumo dos ativos	13
10) Tese de Investimento	13
11) Ofertas	14
12) Estrutura de Aquisição	15
13) Saiba mais sobre a Genial Gestão	17
14) Saiba mais sobre o Grupo Genial	18
15) Comunicados do Fundo	19
16) Contatos	19
17) Glossário	20
18) Notas.....	20

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	GURB11	31/10/2022
CNPJ	36.501.210/0001-00	
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários, bem como da exploração imobiliária, mediante locação ou arrendamento, com a possibilidade de venda, de Imóveis	QUANTIDADE DE COTISTAS
Início das Atividades	Agosto de 2021	39
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. Até que o Fundo apresente prospecto, conforme artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo investidores profissionais.	COTA PATRIMONIAL
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Híbrido	R\$ 105,76
Administradora	Banco Genial S.A.	COTA DE MERCADO
Gestora	Genial Gestão LTDA.	R\$ 100,00
Taxa de Administração	0,70% a.a. (sete décimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal conforme abaixo: a) R\$ 9.300,00, válido até o 4º mês, contados da data de início do Fundo b) R\$ 45.000,00, pelos próximos 12 meses contados do término do período mencionado no item “a” acima, ou seja, a partir do 5º mês c) R\$ 20.500,00, contados do término período mencionado no item “b” acima Os valores serão reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV	NÚMERO DE COTAS
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – agosto/2021¹ (Oferta encerrada) - Oferta ICVM 476 - Emissão de 842.105 (oitocentas e quarenta e duas mil cento e cinco) Cotas. Volume total de R\$ 79.999.975,00 (setenta e nove milhões novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e cinco reais) 1ª Integralização de Cotas – agosto/2021 - Volume total de R\$ 27.927.971,00 Número de Cotas: 293.971 2ª Integralização de Cotas – novembro/2021 - Volume total de R\$ 10.630.690,00 Número de Cotas: 111.902 3ª Integralização de Cotas – julho/2022 - Volume total de R\$ 41.442.040,00 Número de Cotas: 436.232 2ª Emissão de Cotas – julho/2022 - Oferta ICVM 476 - Emissão de 1.052.632 (um milhão, cinquenta e duas mil, seiscentas e trinta e duas) Cotas. Volume total de R\$ 100.000.040,00 (cem milhões e quarenta reais) 1ª Integralização de Cotas – julho/2022 Volume total de R\$ 18.500.015,00 Número de Cotas: 194.737 2ª Integralização de Cotas – outubro/2022 Volume total de R\$ 6.840.190,00 Número de Cotas: 72.002	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 117.268.054 VALOR DE MERCADO R\$ 110.884.400 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,00/cota

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas.

2) Destaques

ABL PRÓPRIA	Nº DE ATIVOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
5.620 m ²	2	91%	0,00% a.a.
RESULTADO DO MÊS	DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	BASE ACUMULADA	DY ANUALIZADO COTA DE EMISSÃO
R\$ 0,87/cota	R\$ 0,00/cota	-R\$ 4,45/cota	0,00% a.a.

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

O mês de outubro foi marcado pelas eleições nacionais, que consagraram a vitória do ex-presidente Luiz Inácio Lula da Silva (PT) com 50,90% dos votos válidos contra 49,10% do atual presidente Jair Messias Bolsonaro (PL). A eleição presidencial de 2022 entrou para a história como a mais apertada desde a redemocratização. Analisando os dois turnos, o processo eleitoral foi marcado, mais uma vez, pela alta polarização entre os eleitores. Apesar da vitória do ex-presidente Luiz Inácio Lula da Silva, em contrapartida, no Congresso e no Senado, partidos cujas diretrizes eram mais próximas ao atual presidente Jair Bolsonaro conseguiram importantes vitórias, o que poderá se refletir em um cenário mais adverso para o ex-presidente Lula na aprovação de determinadas medidas propostas pelo seu governo e anunciadas ao longo do processo eleitoral. No que se refere à atividade econômica, o cenário pode se tornar bastante desafiador, principalmente se o novo governo não tiver compromisso com medidas de austeridade fiscal. As propostas do governo Lula para a economia ainda não estão claras, e devemos ter maiores detalhes ao longo dos próximos meses, durante a transição de governo.

Os mercados de renda variável brasileiros apresentaram variação positiva no mês de outubro. O Ibovespa avançou 5,45% na comparação com setembro. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, se manteve praticamente estável durante o mês com um avanço de 0,02%.

Depois de três meses seguidos de deflação, o IPCA voltou a registrar inflação, avançando 0,59% em outubro. O resultado veio acima da mediana das expectativas do mercado (0,49%, Broadcast) e acima do teto das estimativas (0,54%, Broadcast). Dentre as 9 cestas analisadas pelo IBGE que compõem o índice, 8 sofreram variações positivas, com destaque para o grupo de Alimentações e Bebidas, que avançou 0,72% no mês e impactou em 0,16 p.p. a composição final do IPCA. A inflação acumulada dos últimos 12 meses é de 6,47%, enquanto para o ano de 2022 o índice acumula 4,70%.

No mercado de trabalho, mais números acima das expectativas foram alcançados em setembro. O Caged registrou criação líquida de 278,1 mil postos de trabalho formal, com admissão de 1,92 milhões e demissão de 1,64 milhão de trabalhadores no período. O resultado de setembro foi puxado novamente pelo setor de serviços, com 122,6 mil vagas líquidas geradas. Na mesma direção, a taxa de desemprego segue sua trajetória de queda. A última PNAD registrou 8,7%, a menor taxa de desocupação para um trimestre encerrado em setembro desde 2015. Composto o resultado, a população ocupada apresentou crescimento robusto, alcançando novamente o patamar mais alto da série, com queda da taxa de informalidade.

No cenário internacional, o CPI, a inflação norte americana, avançou 0,4%, abaixo das expectativas do mercado, que apontavam para uma alta de 0,6%. Assim, a inflação nos Estados Unidos foi a 7,7%, o que representa um recuo de 5 bps em relação ao mesmo mês do ano anterior. O dólar fechou o mês cotado em R\$ 5,18, representando uma queda de 4,4% contra o fechamento de setembro.

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

Conforme anunciado em [Comunicado](#) no dia 23 de setembro de 2022, foi concluída, em outubro, a 2ª Chamada de Capital da 2ª Emissão de Cotas do Fundo. Foram integralizadas 72.002 (setenta e duas mil e duas Cotas) a um valor total de R\$ 6.840.190 (seis milhões, oitocentos e quarenta mil, cento e noventa reais). Conforme informado no Relatório Gerencial de agosto, tal valor faz referência ao pagamento da parcela *Earn Out* do ativo Península Open Mall. O pagamento foi realizado neste mês, o Fundo não possui mais nenhuma obrigação financeira relacionada ao pagamento do imóvel em questão.

➤ Resultados do Mês

Em outubro, o Fundo apurou um resultado caixa de **R\$ 960.936**, o equivalente a **R\$ 0,87/cota**. Este foi o melhor resultado mensal da história do Fundo. A Renda Imobiliária do **Península Open Mall** teve um resultado caixa de **R\$ 556.834**, enquanto o **Rio2 Shopping** um resultado caixa de **R\$ 456.885**. Assim sendo, o NOI do Fundo atingiu o patamar de milhão pela primeira vez, **R\$ 1.013.719**. Tais resultados também são os melhores da série histórica de ambos os ativos. O resultado positivo se deu, principalmente, pela esteira de renegociação da carteira de inadimplência de ambos os ativos, além das vendas dos lojistas de ambos os empreendimentos, que estão, na média, 24% acima frente a 2021. A recuperação de inadimplência total no mês resultou em R\$ 112.455.

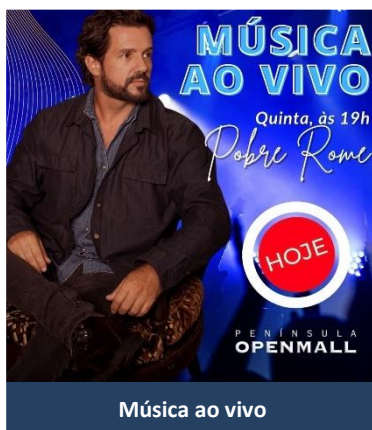
Por causa do expressivo resultado negativo do mês de **julho**, devido a despesa financeira resultante da amortização integral antecipada do CRI, o Fundo segue com a base de resultado acumulado negativa e sem distribuir rendimentos. A atual base de resultado acumulado do Fundo é de **-R\$ 4,45/cota**. A expectativa de retomada da distribuição de dividendos é no mês de maio de 2023.

Em setembro, a **Taxa de Ocupação**² do portfólio do Fundo seguiu em **91%**. No Península Open Mall a taxa se encontra em 92%, enquanto para o Rio2 Shopping a ocupação física é de 90%. A **Taxa de Ocupação Financeira** do Fundo, contudo, segue em **95%**. O indicador de **Inadimplência Líquida** ficou negativo pelo segundo mês consecutivo em **-6,1%**, devido às recuperações que estão acontecendo na esteira de negociações conduzidas pela administradora Lumine iniciada em agosto. Dessa forma, o **NOI/m²** atingiu o melhor valor do ano em **R\$ 166/m²** e ficou 10,9% acima do mesmo mês de 2021.

Conforme acordado no Compromisso de Compra e Venda do Rio2 Shopping, se encerrou em outubro de 2022 a primeira janela de apuração das métricas de performance do ativo para cálculo do *Earn Out*. Como as métricas de performance foram 100% atingidas, a vendedora fará jus ao pagamento do *Earn Out*, no valor de R\$ 9.311.722 que deverá ser pago em até 30 dias úteis. O time de Gestão, portanto, junto a Administradora, fará a 3ª Chamada de Capital da 2ª Emissão de Cotas do Fundo para arcar com esta obrigação.

Por fim, fica registrada a aprovação das **Demonstrações Financeiras** do Fundo, com exercício findo em junho de 2022, conforme a [Ata Resumo da Assembleia Geral](#).

➤ Eventos ocorridos nos ativos do portfólio em outubro de 2022



² A Taxa de Ocupação reportada baseia-se na ocupação física do empreendimento, uma vez que considera em sua apuração, uma operação do Rio2 Shopping com 249m² de ABL no 2º Piso que, apesar de gerar vacância física, possui contrato vigente e não gera vacância financeira. Tal área está, inclusive, em negociações para sua comercialização.

4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) NOI dos empreendimentos imobiliários, ou seja, a geração de caixa dos ativos do Fundo; (ii) a estabilização dos rendimentos e (iii) resultados acumulados não distribuídos.

Valores em R\$	out/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	1.013.719	8.490.003	9.711.206	(a)
Receita Financeira	47.131	375.417	410.514	(b)
Total das Receitas	1.060.850	8.865.420	10.121.720	(c) = (a) + (b)
Despesas Financeiras	312	10.556.795	11.101.587	(d)
Despesas Operacionais	99.602	663.082	697.553	(e)
Total Despesas	99.914	11.219.878	11.799.140	(f) = (d) + (e)
Resultado	960.936	-2.354.458	-1.677.420	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	0,87	-2,12	-1,51	
Rendimento Distribuído	-	2.638.175	3.267.278	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	-	6,50	8,05	
Rendimento por Cota – Média Mensal	-	0,65	0,67	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	-5.899.579	53.989	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	-4.938.643	-4.938.643	-	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente - R\$ 4,45/cota.

- **Despesas Operacionais:** Além das despesas ordinárias do Fundo, em outubro foram realizados pagamentos de despesas adicionais como a primeira parcela (1/3) da auditoria anual e, também, as custas de cancelamento da Alienação Fiduciária do Rio2 Shopping em detrimento da liquidação antecipada do CRI, totalizando aproximadamente R\$ 37 mil reais. Vale destacar que no mês de setembro, o Fundo também incorreu em algumas despesas de caráter extraordinário, como por exemplo, honorários dos serviços jurídicos prestados para a realização Oferta em julho, custas de cancelamento da Alienação Fiduciária do POM, custas com despachante para registros cartoriais da Escritura de Compra e Venda e Alienação Fiduciária, serviços de despachante junto à SPU, totalizando aproximadamente R\$ 62 mil reais.

Gráfico 1: NOI % por ativo – outubro/22

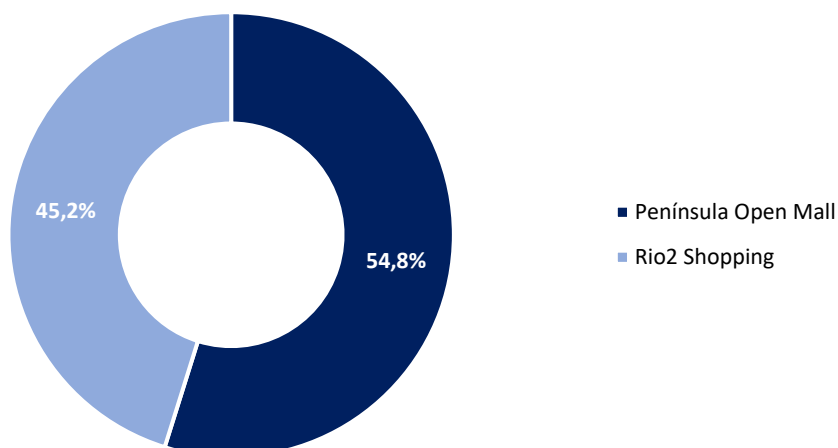
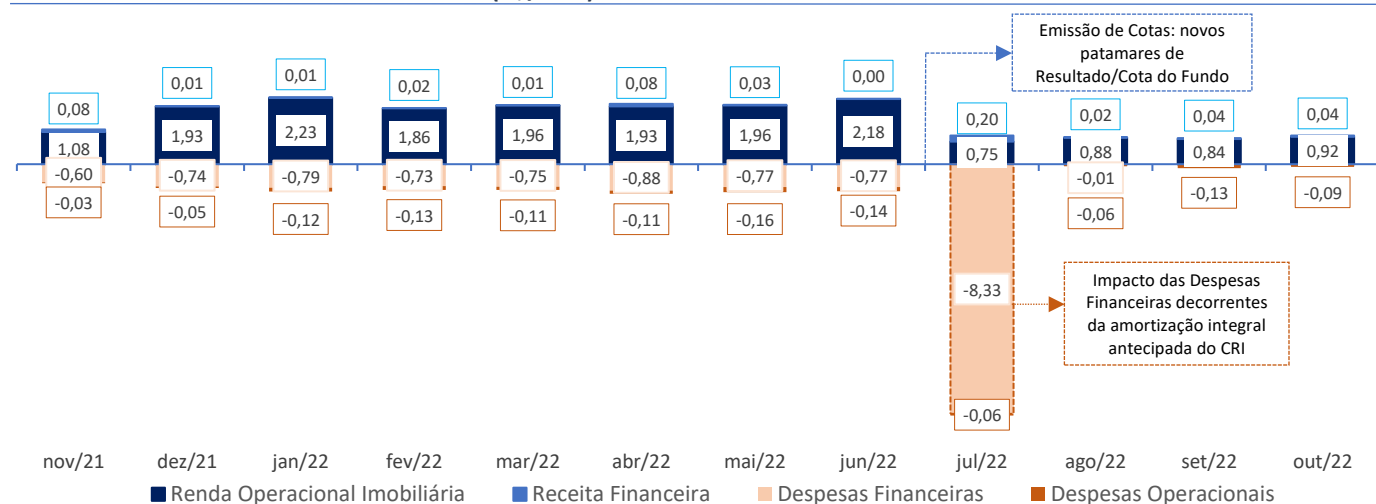


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



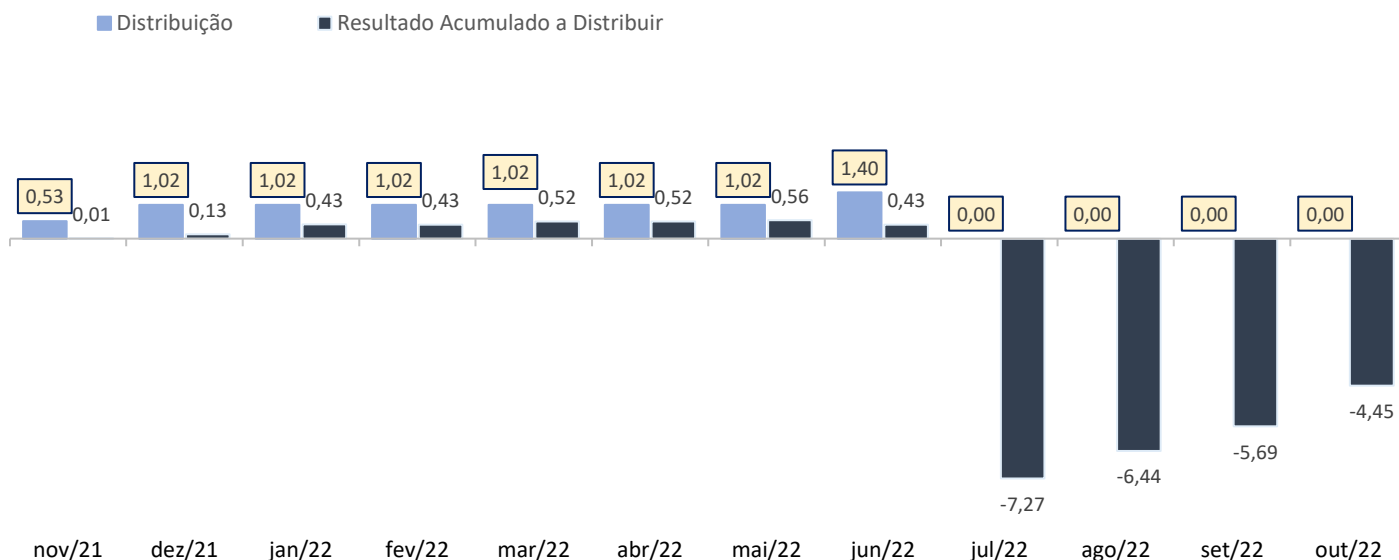
Renda Operacional Imobiliária – Rendimentos proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos ativos.

Receita Financeira – Rendimento líquido auferido na venda de LFTs detidas pelo Fundo.

Despesas Financeiras – 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. No mês, o Fundo apresentou negociação total de **R\$ 33,6 milhões**. Tais negociações ocorreram entre os investidores profissionais do Fundo. O Fundo, apesar de listado na B3, ainda não possui liquidez e não está aberto para negociações de investidores em geral até que se apresente prospecto conforme artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09. A cota de mercado no fechamento do mês foi de **R\$ 100,00**.

6) Rentabilidade

A rentabilidade acumulada total das cotas do Genial Renda Urbana FII – desde o início das atividades do Fundo em 21/08/2021 – foi de **20,54%**. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera os dividendos acumulados no período (Distribuição de Rendimentos) e a variação da cota patrimonial (Ganho de Capital), uma vez que o Fundo não possui liquidez suficiente para negociações no mercado secundário e, dessa forma, não existe volatilidade suficiente no valor da cota de mercado. As tabelas a seguir apresentam os valores de rentabilidade do Fundo e do índice de mercado (IFIX)⁴:

	out/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,41%	18,18%	31,66%	20,54%
Ganho de Capital	0,41%	11,33%	22,35%	11,32%
Distribuição de Rendimentos	0,00%	6,84%	9,31%	9,22%
IFIX	0,02%	6,66%	11,80%	10,58%

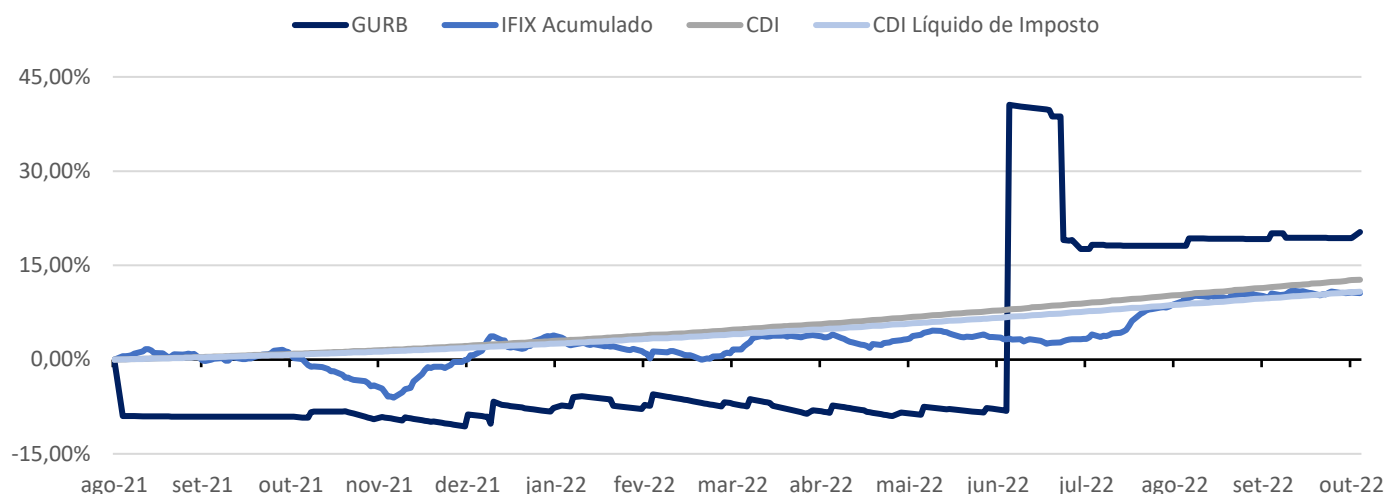
	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-1,02%	12,80%	-8,10%	0,34%	-0,81%	-1,10%	-0,21%	56,08%	-16,99%	0,94%	0,73%	0,41%
Ganho de Capital	-1,64%	11,73%	-9,28%	-0,86%	-2,03%	-2,35%	-1,48%	54,96%	-16,99%	0,94%	0,73%	0,41%
Distribuição de Rendimentos	0,62%	1,07%	1,18%	1,19%	1,22%	1,25%	1,27%	1,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IFIX	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%

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

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

⁴ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

Gráfico 4: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



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

- Junho de 2022: Variação positiva de 18,34% no valor de mercado dos Ativos Imobiliários do Fundo, oriunda da reavaliação anual do valor de mercado dos imóveis realizada pela CBRE Consultoria do Brasil LTDA, impactando diretamente a cota patrimonial do Fundo em 54,96%.
- Julho de 2022: Integralização de 630.969 cotas, ao valor de R\$ 95,00/cota, para amortização antecipada do CRI e o pagamento do prêmio do CRI.

7) Portfólio do Fundo

➤ Ativos Imobiliários

Nome	Localização	Participação	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m²)	
					Total	Própria
Península Open Mall ("POM")	Rio de Janeiro, RJ	100,00%	R\$ 48.841.717,00	ago/21	2.865	2.865
Rio2 Shopping ("Rio2")	Rio de Janeiro, RJ	100,00%	R\$ 30.255.261,00	nov/21	2.755	2.755
R\$ 79.096.978,00					5.620	5.620

➤ Aplicações Financeiras

Em **31/10/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 7,97 milhões**. As aplicações financeiras representam o caixa alocado em LFTs. Parte destes recursos serão alocados ao longo do tempo em investimentos nos próprios ativos ("Capex") e o remanescente permanecerá como uma reserva de caixa para o Fundo.

➤ Contas a Pagar / Receber

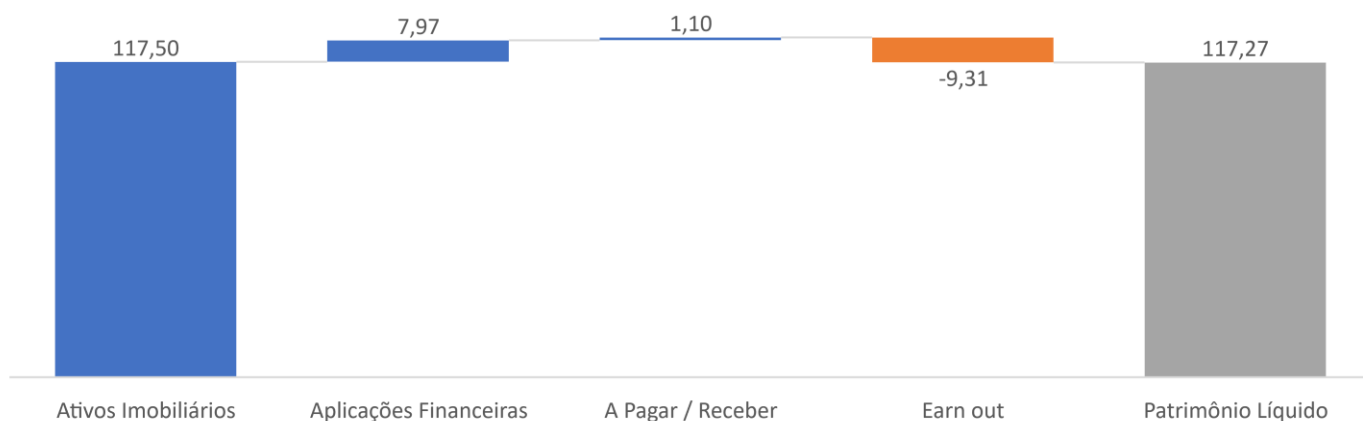
Em **31/10/2022**, os valores a receber do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 1,10 milhão**. As despesas provisionadas estão relacionadas a pagamentos que ainda não haviam sido executados ao término do mês, como por exemplo, a Taxa de Administração e a Taxa CVM. As receitas provisionadas estão relacionadas a valores de Aluguel a Receber.

➤ Aquisição do Imóvel – Earn Out

Em **31/10/2022**, as obrigações referentes as parcelas de *Earn Out* totalizam, aproximadamente, **R\$ 9,31 milhões**. Sendo este o

valor máximo a ser pago atrelado a performance de NOI do ativo **Rio2 Shopping** durante a sua janela de apuração. O **Earn Out** do **Península Open Mall** fora integralmente liquidado em outubro de 2022.

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



8) Indicadores Operacionais do Portfólio

Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos. Vale destacar que, em determinados meses do ano 2021, os ativos do portfólio tiveram impacto em função das restrições do Covid-19. Assim, indicadores como SSS e SSR apresentarão variações atípicas na base comparativa.

Gráfico 6: Vendas por m²

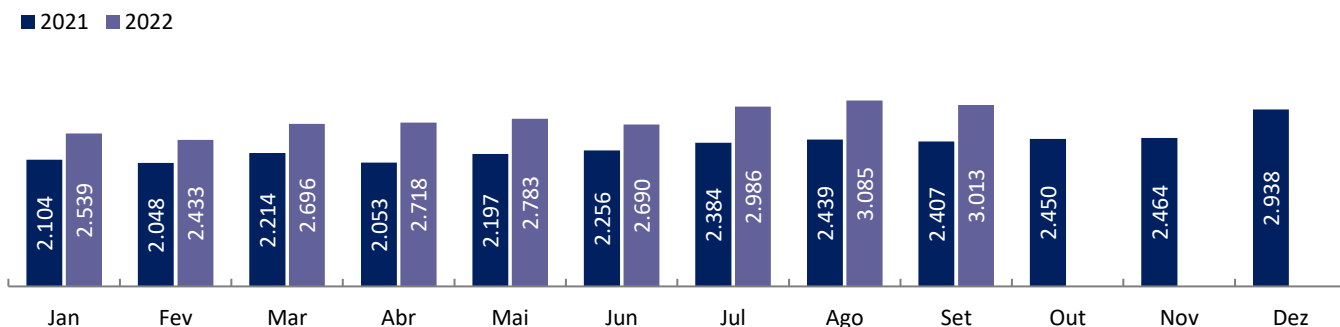


Gráfico 7: Taxa de Ocupação

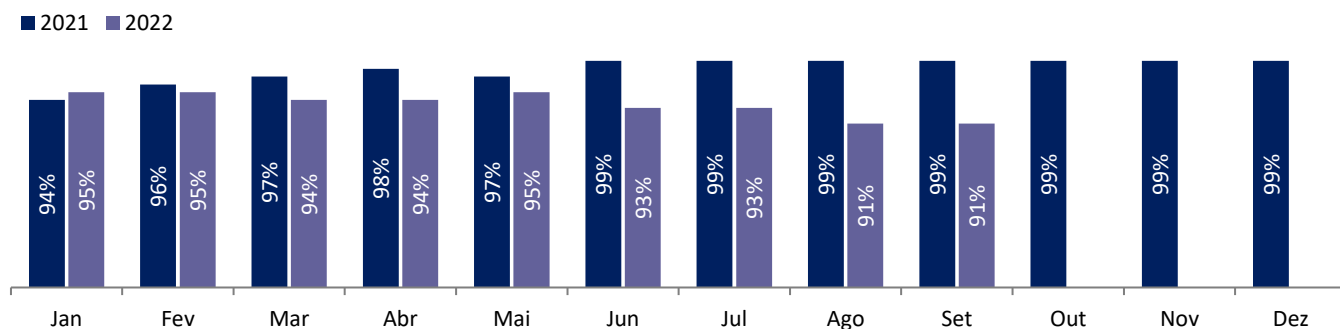


Gráfico 8: Inadimplência Líquida com relação ao Aluguel Faturado

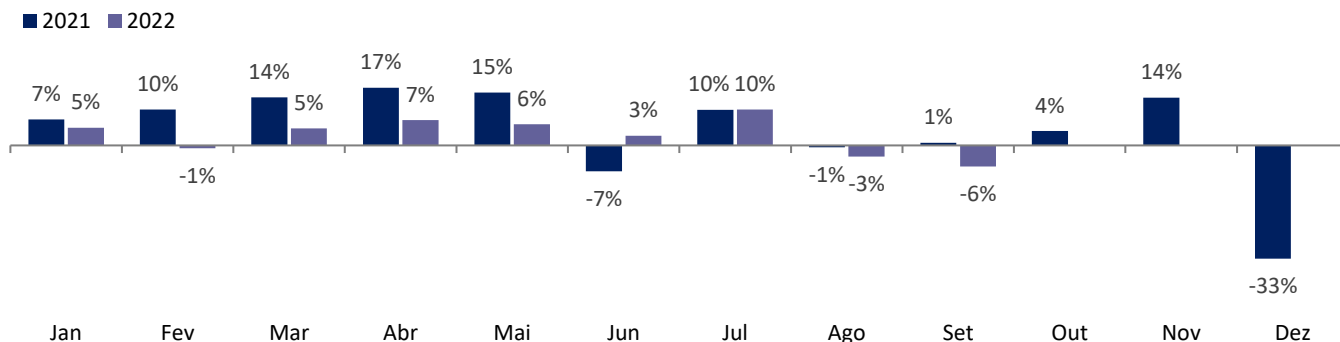


Gráfico 9: NOI/m² - Mês

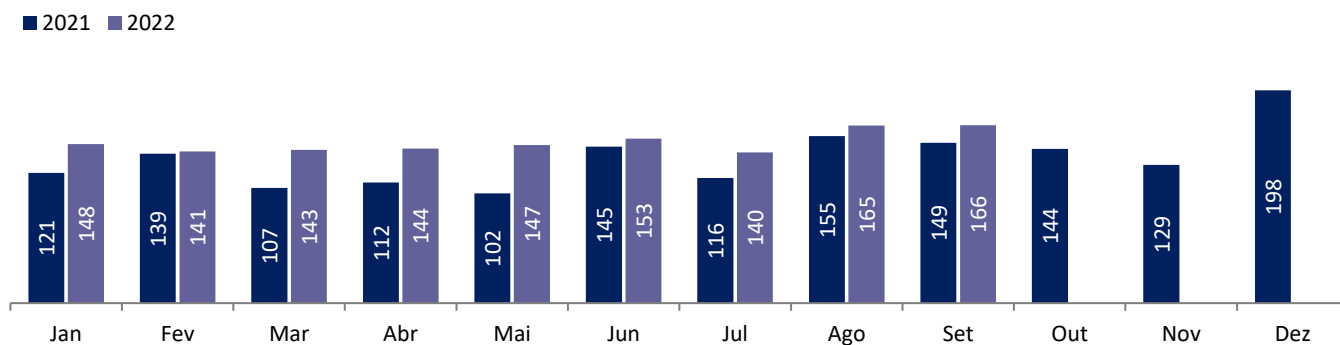


Gráfico 10: Crescimento de Same Store Rent (SSR) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

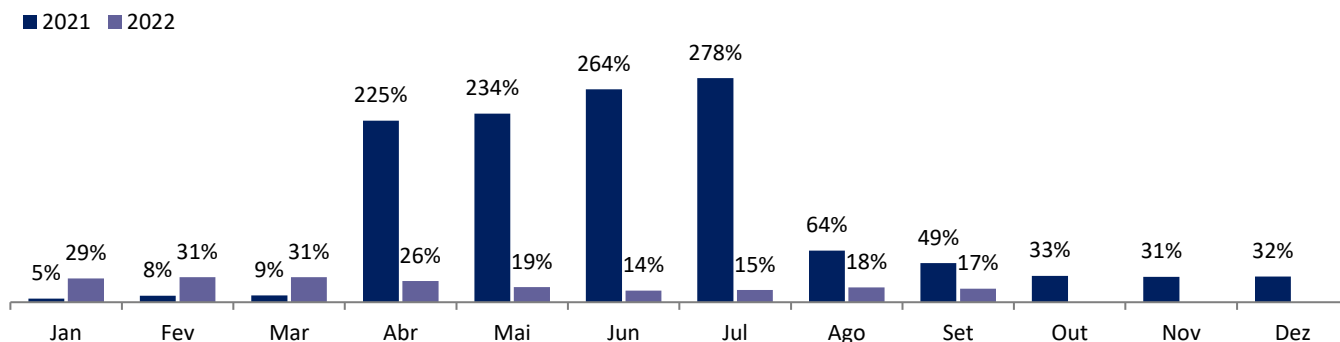
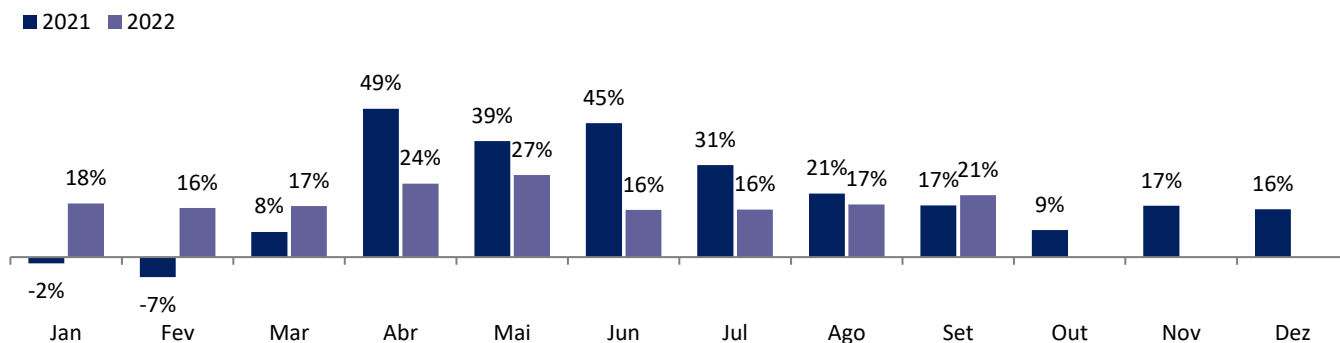
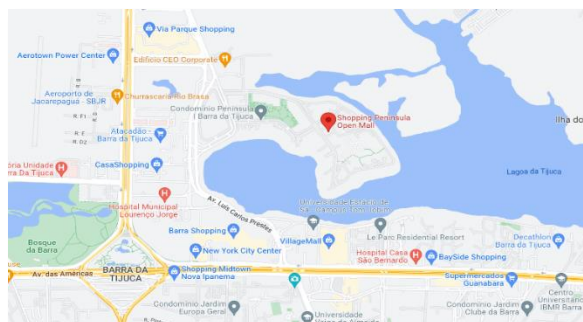


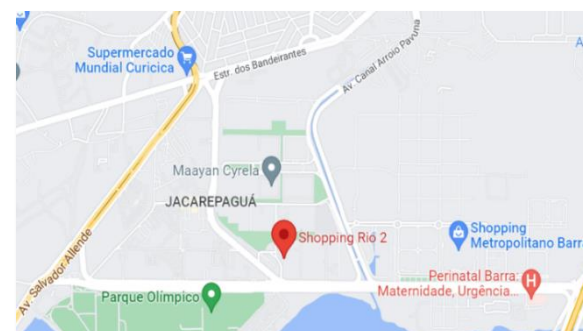
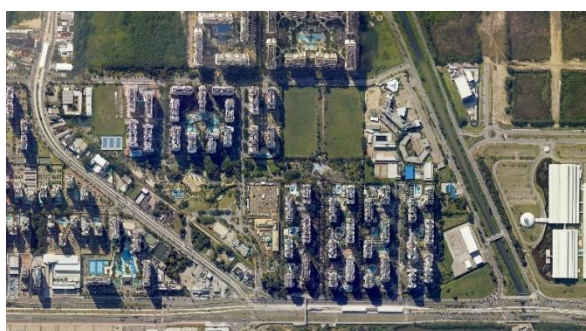
Gráfico 11: Crescimento de Same Store Sales (SSS) - Comparação com mesmo mês do ano anterior



Imagens 1: Península Open Mall



Imagens 2: Rio2 Shopping



9) Resumo dos ativos



Península Open Mall

- Participação: 100%
- Localização: Península, RJ
- ABL: 2.699 m²
- Administradora: Lumine
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 48
- Endereço: Av. Flamboyants da Península, 855 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22776-070



peninsulaopenmall.com.br



[@shoppingpeninsulaopenmall](https://www.instagram.com/shoppingpeninsulaopenmall)



Rio2 Shopping

- Participação: 100%
- Localização: Jacarepaguá, RJ
- ABL: 2.745 m²
- Administradora: Lumine
- Inauguração: 2007
- Número de Lojas: 68
- Endereço: R. Bruno Giorgi, 114 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, 22775-054



rio2shopping.com.br



[@shoppingrio2](https://www.instagram.com/shoppingrio2)

10) Tese de Investimento

➤ Visão Geral

O Genial Renda Urbana FII (“GURB”) tem por objetivo formar um portfólio diversificado de propriedades urbanas, situadas em regiões de grande adensamento demográfico, elevado potencial de consumo e ativos locados para segmentos resilientes proporcionando maior previsibilidade na geração de caixa. Com este intuito, o time de gestão implementará uma estratégia voltada para a aquisição de ativos situados nas Capitais e regiões metropolitanas, prioritariamente nos segmentos de varejo, conveniência, educação e saúde.

➤ Estratégia de Aquisição

O setor imobiliário voltado para propriedades de varejo vem evoluindo de forma dinâmica em função de novas tendências e irrupções de consumo mundiais. Para mitigar riscos nesse ambiente, o time de gestão pretende seguir os seguintes critérios de investimentos:

❖ Características Gerais

- Imóveis em localização estratégica e com relevância para as operações do locatário;
- Exposição a segmentos resilientes tais como varejo essencial, saúde e educação que sejam resistentes a eventuais ameaças pelo *e-commerce*;
- Preferência por regiões centrais de grande fluxo e elevado potencial de consumo de produtos e serviços;
- Exposição a operações aderentes as novas tendências e inovações tecnológicas em seus segmentos;
- Criação de portfólio balanceado com exposição a setores anticíclicos e locatários com bom perfil de crédito;
- Preferência por locatários institucionais que tenham relevância em seus segmentos de atuação;
- Propriedades com maior previsibilidade na geração de caixa e com boas perspectivas de crescimento;
- Preferência por contratos atípicos de longo prazo bem como por contratos típicos em regiões de alto valor estratégico;
- Busca por *cap rates* de aquisição entre 7% e 10% a.a.;

❖ Localização

- Exposição principal às Capitais e regiões metropolitanas;
- Preferencialmente regiões de grande adensamento demográfico, elevado potencial de consumo e média de renda per capita acima da média nacional;

- Regiões estratégicas que favoreçam o uso do imóvel para operações e locatários de diferentes segmentos;

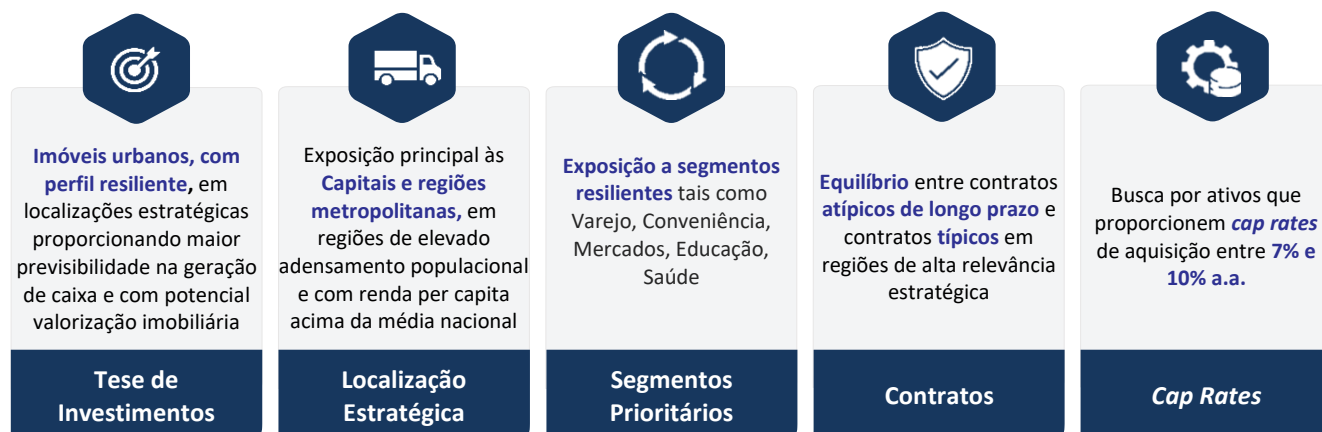
❖ Segmentos Prioritários

- Varejo – preferência por segmentos do varejo essencial e de consumo não discricionário em operações resilientes e que possam se beneficiar com a melhoria do cenário econômico;
- Conveniência – centros comerciais em localizações centrais, com alto fluxo e próximos dos consumidores finais gerando alta recorrência de consumo;
- Mercados/Supermercados – segmento resiliente e de grande importância na dinâmica das famílias, com alta recorrência de compras e que vem apresentando crescimento;
- Educação – preferência por imóveis locados para *players* relevantes do setor, com foco no ensino superior, aderentes às inovações tecnológicas e novas modalidades de ensino como por exemplo o EAD – ensino a distância;
- Saúde – demanda crescente em função da pirâmide etária brasileira, que vem sendo acompanhada por grandes investimentos no setor – preferência para o segmento denominado “*life & science*” composto por centros de diagnósticos, laboratórios de sangue e imagem, farmácias, entre outros;

❖ Contratos

- Preferência por contratos atípicos de longo prazo com maior previsibilidade no fluxo de aluguéis;
- Aquisição de imóveis locados através de contratos típicos em regiões de alta relevância estratégica cujos imóveis tenham bom potencial de reposicionamento ou de apreciação de aluguel;

➤ Resumo da Tese de Investimentos



11) Ofertas

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

Nos termos da CVM nº 476/09, a 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do GURB foi realizada através de Oferta Restrita, na qual um único Investidor Profissional subscreveu o montante de R\$ 79.999.975,00 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e cinco reais), que foram integralizadas em 3 (três) Chamadas de Capital. A oferta foi encerrada na CVM em 26 de agosto de 2021.

A primeira integralização ocorreu na data de **20 de agosto de 2021** no montante de **R\$ 27.927.245,00** (vinte e sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e cinco reais) e os recursos foram utilizados nesta mesma data para aquisição da “Parcela Equity” do ativo **Península Open Mall (“POM”)**.

A segunda integralização ocorreu na data de **09 de novembro de 2021** no montante de **R\$ 10.630.690,00** (dez milhões, seiscentos e trinta mil, seiscentos e noventa reais) e os recursos foram utilizados nesta mesma data para aquisição da “Parcela *Equity*” do ativo **Rio2 Shopping (“Rio 2”)**.

A terceira integralização ocorreu na data de **15 de julho de 2022** no montante de **R\$ 41.442.040,00** (quarenta e dois milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil e quarenta reais) e os recursos foram utilizados nesta mesma data para a **amortização integral da série 82 do CRI, para a amortização parcial da série 83 e para o pagamento do prêmio em função da amortização antecipada**.

Em [Assembleia Geral Extraordinária](#), realizada em 14 de julho de 2022, foram deliberadas: (i) a realização da **Segunda Emissão de Cotas do Fundo**, composta por 1.052.632 (um milhão, cinquenta e duas mil, seiscentas e trinta e duas) novas cotas, com valor unitário de R\$ 95,00 (noventa e cinco reais) por cota, em classe e série únicas, perfazendo o montante total de R\$ 100.000.040,00 (cem milhões e quarenta reais). As cotas da Segunda Emissão foram objeto de Oferta Pública Restrita, realizada pelo próprio Administrador, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, tendo como público-alvo exclusivamente os atuais cotistas do Fundo. Foi admitida a distribuição parcial das cotas, desde que observado o montante mínimo de R\$ 1.000.065,00 (um milhão e sessenta e cinco reais) correspondente a 10.527 (dez mil, quinhentas e vinte e sete) cotas; (ii) a aprovação do suplemento da Segunda Emissão. O investimento nas Cotas da Segunda Emissão será formalizado mediante a assinatura de boletim de subscrição de cotas.

No âmbito da **Segunda Emissão de Cotas do Fundo**, em 22 de julho de 2022, ocorreu a primeira subscrição e integralização de **194.737** (cento e noventa e quatro mil e setecentas e trinta e sete) cotas, totalizando o montante de **R\$ 18.500.015,00** (dezoito milhões, quinhentos mil e quinze reais). **Os recursos foram utilizados para amortização integral da série 83 do CRI e para o pagamento do prêmio em função da amortização antecipada do CRI.**

A segunda integralização da Segunda Emissão de Cotas do Fundo ocorreu no dia **06 de outubro de 2022**, no montante de **R\$ 6.840.190,00** (seis milhões, oitocentos e quarenta mil, cento e noventa reais) e os recursos foram utilizados para o pagamento da parcela de **Earn Out** do Península Open Mall.

A estrutura de aquisição dos ativos Península Open Mall e Rio2 Shopping será descrita em detalhes no item 12.

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 fizesse jus a um pagamento adicional (*Earn Out*) no valor de R\$ 6.840.167,00 (seis milhões, oitocentos e quarenta mil, cento e sessenta e sete reais), depois de 1 anos de apuração de determinados gatilhos de performance. **O pagamento do Earn Out foi realizado em outubro de 2022.**

Para a realização da aquisição, foi estruturada a emissão de um CRI (certificado de recebíveis imobiliários) que totalizou o valor de R\$ 31.048.000,00 (trinta e um milhões e quarenta e oito mil reais) **que foi integralmente amortizado de forma antecipada no mês de julho de 2022.**

A aquisição foi realizada em 2 parcelas de pagamento. A 1ª parcela foi paga em 21 de agosto de 2021, quando o Fundo passou a ter direito a 36,431391% do recebimento dos aluguéis mensais decorrentes do POM e a quitação do preço foi realizada no dia 25 de agosto de 2021, ao restante de 63,568609%, observada a cessão de recebíveis.

O valor de aquisição representa um investimento de R\$ 18.097/m² (dezoito mil e noventa e sete reais por metro quadrado) e *cap rate* anual de aquisição de 8,85% (oito vírgula oitenta e cinco por cento), considerando o *Net Operating Income* (“*NOI*”) médio mensal estimado de R\$ 374.138,00 (trezentos e setenta e quatro mil, cento e trinta e oito reais).

➤ **Rio2 Shopping**

No dia 09 de novembro de 2021 foi concluída a aquisição de 100% do **Rio2 Shopping**, centro de conveniência localizado dentro do bairro planejado de médio/alto padrão denominado Rio2, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ.

O valor de aquisição do ativo foi de **R\$ 30.255.261,00** (trinta milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e sessenta e um reais), sendo: **(i)** o valor de R\$ 8.203.261,00 (oito milhões, duzentos e três mil, duzentos e sessenta e um reais) pago diretamente com recursos do Fundo ("Parcela *Equity*") e **(ii)** o valor de R\$ 22.052.000,00 (vinte e dois milhões, cinquenta e dois mil reais) quitado através de operação de securitização ("Parcela Securitização"). Em função de investimentos e melhorias ("*Capex*") projetados para o ativo a serem incorridos nos próximos 12 meses, foi realizado um abatimento de preço no âmbito da conclusão da transação.

A aquisição ainda previu que a Vendedora eventualmente fará jus a um pagamento adicional (*earn-out*) no valor de, no máximo, R\$ 9.311.722,00 (nove milhões, trezentos e onze mil, setecentos e vinte e dois reais), a depender de determinados gatilhos de performance. O cálculo e pagamento do *Earn Out* irá ocorrer em até 2 (dois) momentos: **(i)** após 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento, e/ou **(ii)** após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento (de forma não cumulativa, para fins de apuração dos valores máximos definidos).

Para a realização da aquisição, foi estruturada a emissão de um CRI (certificado de recebíveis imobiliários) que totalizou o valor de R\$ 22.052.000,00 (vinte e dois milhões, cinquenta e dois mil reais) **que foi integralmente amortizado de forma antecipada no mês de julho de 2022.**

O valor de aquisição representa um investimento de R\$ 11.023/m² (onze mil e vinte três por metro quadrado) e *cap rate* anual de aquisição de 8,85% (oito vírgula oitenta e cinco por cento), considerando o *Net Operating Income* ("NOI") médio mensal estimado de R\$ 223.132,55 (duzentos e vinte três mil cento e trinta e dois reais e cinquenta e cinco centavos).

13) Saiba mais sobre a Genial Gestão⁷

Nossos Números



+R\$ 32,2 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+148 mil investidores em FIs listados



5 FIs listados

Com ~R\$ 9,1 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 5 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 (outubro/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.683
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	22.190
3	BRL DTVM	16.756
4	XP ASSET MANAGEMENT	11.522
5	CREDIT SUISSE	10.152
6	GENIAL	9.056
7	RIO BRAVO	8.798
8	HEDGE INVESTMENTS	7.223
9	VOTORANTIM ASSET	6.111
10	RBR ASSET MANAGEMENT	6.010

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11
Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 8 (NE e SE)
- ABL própria: 96 mil m²
- PL: ~R\$ 822 milhões



JFLL11
Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 150 milhões



GURB11
Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 116 milhões



SPTW11
Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 95 milhões



PLOG11
Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 75 milhões

⁷ R\$ 32,2 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Outubro/2022.

14) Saiba mais sobre o Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

Grandes Números

+1 milhão

DE CLIENTES

+475k

SEGUIDORES

+800

COLABORADORES

R\$ 150bi

EM ATIVOS

1º

ASSESSOR DO BNDES EM
PRIVATIZAÇÕES

2º

ESTRUTURAÇÃO FII

3º

VOLUME NEGOCIADO DE
CONTRATOS FUTUROS

4º

VOLUME NEGOCIADO
NO MERCADO À VISTA

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

15) Comunicados do Fundo

- Aviso aos Cotistas – 31/10/2022
- Aviso aos Cotistas – 30/09/2022
- Assembleia, AGO – 30/09/2022
- Demonstrações Financeiras – 29/09/2022
- Comunicado ao mercado – 4ª Chamada de Capital – 23/09/2022
- Aviso aos Cotistas 31/08/2022
- Aviso aos Cotistas 29/07/2022
- Assembleia, AGE - 14/07/2022
- Fato Relevante – 14/07/2022
- Regulamento – 08/07/2022
- Assembleia, AGE – 07/07/2022
- Informe de rendimentos – 30/06/2022
- Informe de rendimentos – 31/05/2022
- Informe de rendimentos – 29/04/2022
- Informe de rendimentos – 31/03/2022
- Informe de rendimentos – 25/02/2022
- Informe de rendimentos – 31/01/2022
- Informe de rendimentos – 31/12/2021
- Informe de rendimentos – 30/11/2021
- Regulamento - 23/11/2021
- Fato Relevante - Aquisição do Rio2 Shopping – 09/11/2021
- Informe de rendimentos – 29/10/2021
- Comunicado ao mercado - 2ª Chamada de Capital – 22/09/2021
- Fato Relevante - Aquisição Do Península Open Mall - 25/08/2021
- Regulamento – 18/08/2021
- Comunicado ao mercado - 1ª Chamada de Capital - 18/08/2021
- Instrumento Particular - Termo de constituição do Fundo - 11/12/2019 - 12/08/2021

16) Contatos

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

17) Glossário

Termo	Definição
Dividend Yield:	A razão entre os rendimentos distribuídos e o preço de negociação da cota de um fundo de investimento no mercado
Área Bruta Locável (“ABL”):	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário disponíveis para locação
Absorção Bruta:	Volume de metros quadrados locados dentro do período analisado
Absorção Líquida:	ABL locada subtraída pelas locações rescindidas
Estoque ou Inventário:	Total de metros quadrados construídos
Ocupação:	Razão entre ABL ocupada e ABL total do imóvel
Vacância Física:	Razão entre ABL não ocupada e ABL total do imóvel
Vacância Financeira:	Diferença entre a renda efetivamente verificada e a renda potencial do ativo (em função de vacância física, descontos e carências)
Cap rate:	A métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz por meio de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade
IGP-M:	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV
WAULT:	A média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel (<i>Weighted Average of Unexpired Lease Term</i>)

18) Notas

O GURB11 é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Híbrido que visa a obtenção de renda por meio de investimento nos Ativos Imobiliários, bem como da exploração imobiliária, mediante locação ou arrendamento, com a possibilidade de venda, de Imóveis. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito FGC. Leia o Formulário de Informações Complementares e o Regulamento do fundo antes de investir.



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

<http://www.cvm.gov.br>