

Genial Renda Urbana FII

GURB11

genial



Imagem do Península Open Mall

ABRIL DE 2023

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	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	28/04/2023
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	19
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\$ 109,71
Administradora	Banco Genial S.A.	COTA DE MERCADO
Gestora	Genial Gestão LTDA.	R\$ 101,00
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) 2ª Emissão de Cotas – julho/2022 (Oferta encerrada) - Oferta ICVM 476 - Emissão de 293.055 (duzentas e noventa e três mil e cinquenta e cinco) Cotas. Volume total de R\$ 27.840.225,00 (vinte e sete milhões, oitocentos e quarenta mil, duzentos e vinte e cinco reais)	1.135.160
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO
		R\$ 124.537.736
		VALOR DE MERCADO
		R\$ 114.651.160
		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	90%	0,00% a.a.
RESULTADO DO MÊS	DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	BASE ACUMULADA	DY ANUALIZADO COTA DE EMISSÃO
R\$ 0,73/cota	R\$ 0,00/cota	R\$ 0,13/cota	0,00% a.a.

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Em abril, o governo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar do novo arcabouço fiscal, prevendo o crescimento das despesas em termos reais em, no mínimo, 0,6% e, no máximo, 2,5% no ano. De acordo com o Projeto de Lei, o crescimento de despesas estará correlacionado ao crescimento das receitas recorrentes acumuladas em 12 meses até junho do ano anterior e do cumprimento da meta de resultado primário. A regra apresentada pelo governo por si só pode não ser capaz de estabilizar a dívida pública em um patamar razoável nos próximos anos, de modo que seu sucesso venha a depender da capacidade de aumentar a arrecadação em cerca de R\$ 250 bilhões nos próximos anos. A relação dívida/PIB projetada pelo governo é de 77,3% ao final de 2026, segundo divulgado pelo Banco Central.

Neste mês o mercado financeiro voltou a apresentar crescimento após 2 meses consecutivos de queda. Refletindo, entre outros, os resultados positivos do IBC-Br, o Índice de Atividade Econômica do Banco Central - Brasil, e do *payroll* norte americano, que reflete a criação de empregos do Estados Unidos, que ficaram acima das expectativas do mercado, o Ibovespa avançou 2,50% no fechamento do abril, atingindo 104.431 pontos. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, registrou um crescimento mais expressivo de 3,52% na comparação com março.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15) – considerada a prévia da inflação oficial do país, subiu 0,57% em abril. Dessa forma o país passa a ter uma inflação acumulada de 4,16% para os últimos 12 meses, dentro das metas de inflação do país (3,25% com tolerância de 1,5 ponto percentual). No ano de 2023 o acumulado é de 2,57%. Todos os grupos pesquisados pelo IBGE apresentaram alta na variação mensal. Ainda com reflexo da reoneração nos preços da gasolina, o grupo de Transportes apresentou a maior alta percentual no mês, de 1,44%.

Em março, o indicador de criação de postos de trabalho formal superou o teto das projeções do mercado. Apesar disso, destacamos que esta pode não ser a dinâmica que o mercado de trabalho desempenhará nas próximas leituras. Como embasamento para esta tese, ressaltamos a desaceleração do número de postos criados no acumulado no ano até março, que passou de 619,3 mil em 2022 para 526,2 mil em 2023. Ademais, o bom desempenho do resultado geral foi liderado pelo setor de serviços, cuja dinâmica de preços apresenta maior inércia inflacionária, reforçando o argumento que defende a manutenção da postura firme por parte do BC no que diz respeito à condução da política monetária.

No cenário internacional, a primeira prévia do PIB norte americano cresceu numa taxa anualizada de 1,1% no primeiro trimestre de 2023, de acordo com dados preliminares publicados pelo Departamento de Comércio do país. A combinação das métricas de consumo forte, tanto das famílias, como do governo, aliadas a uma variação de estoques negativa, contribuiu para que os dados do PIB apresentassem um viés inflacionário. O índice de preços ao consumidor norte-americano (CPI) avançou 0,1% na comparação mensal, vindo levemente abaixo das expectativas do mercado (0,2%, Bloomberg) e o dólar fechou o mês cotado a R\$ 4,98, uma retração de 1,63% m/m.

➤ Encerramento 2ª Emissão de Cotas

Conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#), foi encerrada em 03/04/2023 a oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo. Foram efetivamente subscritas e integralizadas 293.055 (duzentas e noventa e três mil e cinquenta e cinco) Cotas, ao valor unitário de R\$ 95,00 (noventa e cinco reais), perfazendo o montante total de R\$ 27.840.225,00 (vinte e sete milhões, oitocentos e quarenta mil, duzentos e vinte e cinco reais). Os recursos mencionados foram integralizados no Fundo em julho/2022 (amortização do CRI emitido para aquisição dos ativos do Fundo), outubro/2022 (pagamento da parcela de *Earn-Out* do Península Open Mall) e dezembro/2022 (pagamento da parcela de *Earn-Out* do Rio2 Shopping).

➤ Resultados do Mês

Em abril, o Fundo apurou um resultado caixa de **R\$ 824.487**, o equivalente a **R\$ 0,73/cota**. A Renda Imobiliária do **Península Open Mall** observou um resultado caixa de **R\$ 544.605**, enquanto o **Rio2 Shopping** um resultado caixa de **R\$ 340.989**. Assim sendo, o NOI do Fundo atingiu o valor total de **R\$ 885.594**, 13,0% superior a abril de 2022.

Por causa do expressivo resultado negativo do mês de **julho de 2022**, devido a despesa financeira resultante da amortização integral antecipada do CRI, o Fundo ficou com a base de resultado acumulado negativa e sem distribuir rendimentos entre os meses de julho de 2022 e abril de 2023. Em abril, a base de resultado acumulado do Fundo retomou o patamar positivo, em **R\$ 0,13/cota**. A retomada da distribuição de dividendos acontecerá, portanto, no mês subsequente, em maio de 2023.

Em março, a **Taxa de Ocupação**² do portfólio do Fundo está em **90%**. O Península Open Mall apresenta uma Taxa de Ocupação de 91% enquanto no Rio2 Shopping a ocupação física é de 90%. O time de comercialização da administradora Lumine finalizou importantes movimentações no Península Open Mall neste mês. O Supermercado **Zona Sul**, operador âncora do shopping, maior locatário em termos de ABL e NOI, expandirá suas operações e passará a ocupar outras duas lojas adjacentes a sua loja atual no térreo. Já no Rio2 Shopping, foi concluída a assinatura contratual do **Bronstein**, importante operador do ramo de saúde, que passará a ocupar 3 salas no 2º Piso do *mall*. As negociações e movimentações citadas refletirão os indicadores operacionais dos próximos meses.

Ademais, o índice de **Inadimplência Líquida** fechou o mês em **9,7%**, impactado pela inadimplência de alguns lojistas específicos que tem participação financeira relevante na geração de receita mensal. A administradora Lumine vem conduzido negociações para as recuperações dos valores em aberto junto aos lojistas. O **NOI/m²** de março atingiu o valor de **R\$ 150/m²** e ficou 5% acima do mesmo mês de 2022. Por fim, as **Vendas/m²**, atingiram **R\$ 2.962/m²** e ficaram 10% acima quando comparadas a março de 2022. As Vendas dos dois ativos totalizaram **R\$ 16,6 milhões**.

➤ Eventos ocorridos nos ativos do portfólio em abril de 2023



² A Taxa de Ocupação reportada baseia-se na **ocupação física** do empreendimento, uma vez que considera, em sua apuração, uma operação do 2º Piso do Rio2 Shopping (249m² de ABL) 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\$	abr/23	Ano 2023	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	885.594	3.415.872	10.473.844	(a)
Receita Financeira	26.430	140.284	678.159	(b)
Total das Receitas	912.024	3.556.157	11.152.003	(c) = (a) + (b)
Despesas Financeiras	-	-	9.276.405	(d)
Despesas Operacionais	87.536	330.782	954.272	(e)
Total Despesas	87.536	330.782	10.230.678	(f) = (d) + (e)
Resultado	824.487	3.225.375	921.325	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota – Total*	0,73	2,84	0,94	
Rendimento Distribuído	-	-	982.213	(h)
Rendimento Distribuído por Cota*	-	-	1,00	
Rendimento por Cota – Média Mensal	-	-	0,08	
Base de Resultados Acumulado – Inicial	-674.734	-3.075.621	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	149.754	149.754	-	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,13/cota**.

- ***Resultado por Cota e Rendimento Distribuído por Cota:** na coluna “Últimos 12 meses” foi considerado o somatório de Resultado/Cota e Rendimento/Cota de cada mês, respectivamente, multiplicado pelo número de Cotas correspondente de cada mês e dividido pelo somatório de número de Cotas do período. Vale destacar que ao longo de 2022, o Fundo finalizou a 1ª Emissão de Cotas e realizou 3 Chamadas de Capital da 2ª Emissão de Cotas do Fundo.
- **Despesas Operacionais:** Em abril, além das despesas ordinárias do Fundo, incidiu o custo de, aproximadamente, R\$ 8 mil de encerramento da Oferta da 2ª Emissão de Cotas do Fundo.

Gráfico 1: NOI % por ativo – abril/23

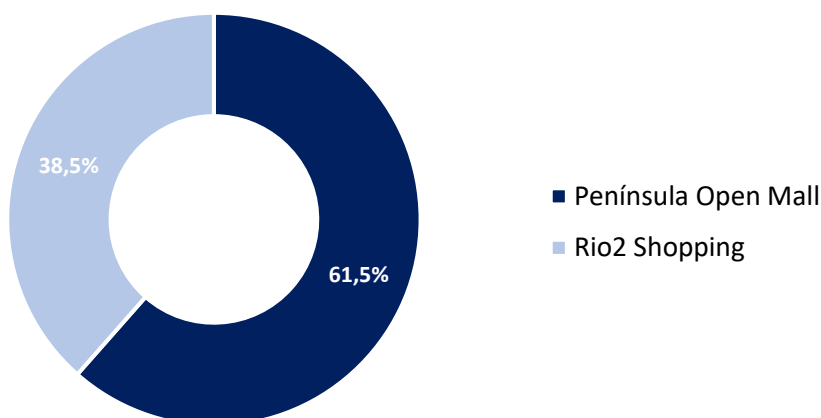
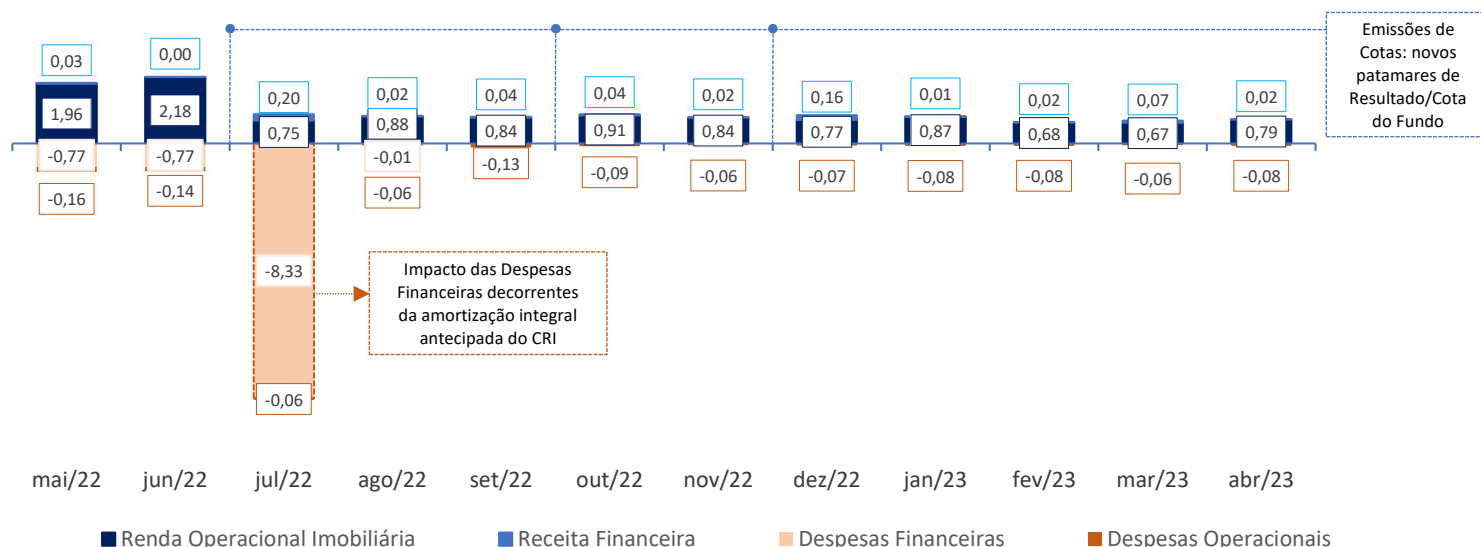


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



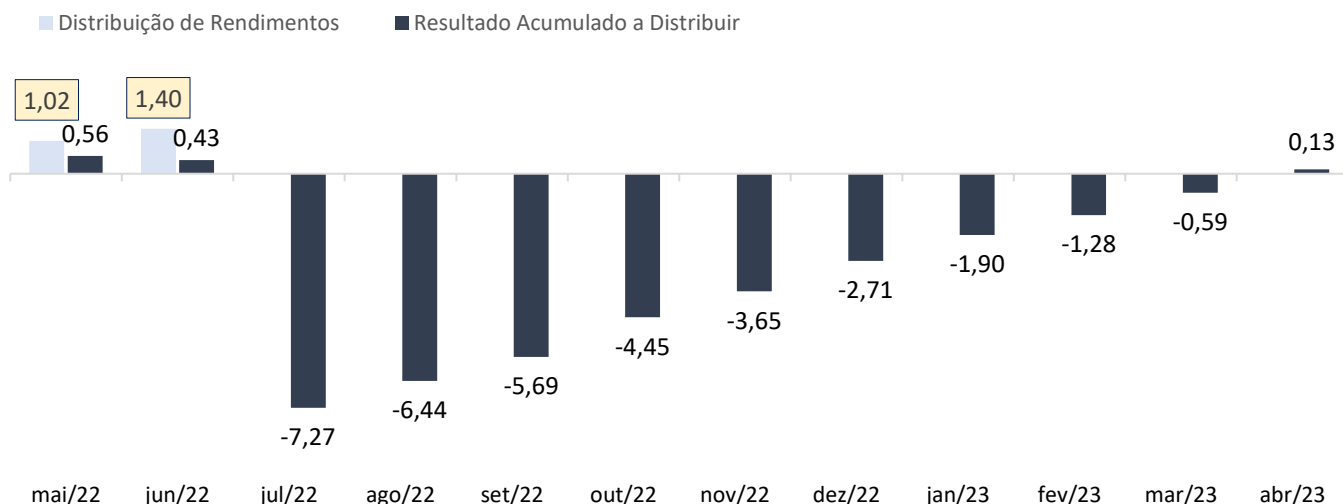
Renda Operacional Imobiliária – Rendimentos proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos ativos.

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. Neste mês, o Fundo apresentou liquidez total de R\$ 5.731.750,00. As negociações, quando ocorrem, são realizadas apenas entre os veículos de investimento dos investidores profissionais do Fundo. O Fundo, apesar de listado na B3, 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\$ 101,00**.

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 **24,70%**. 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 ainda não está aberto para negociações de investidores em geral no mercado secundário e, portanto, não há variação expressiva no valor da cota de mercado. As tabelas a seguir apresentam os valores de rentabilidade do Fundo e do índice de mercado (IFIX)³:

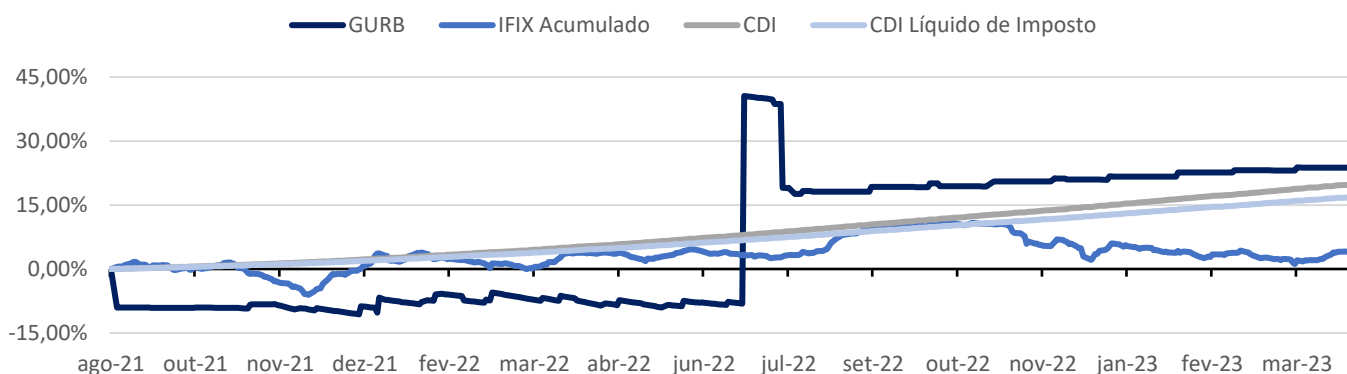
	abr/23 ⁴	Ano 2023 ⁵	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,80%	2,70%	37,19%	24,70%
Ganho de Capital	0,80%	2,70%	34,23%	15,48%
Distribuição de Rendimentos	0,00%	0,00%	2,96%	9,22%
IFIX	3,52%	-0,31%	1,61%	5,65%

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-0,21%	56,08%	-16,99%	0,94%	0,73%	0,41%	0,62%	0,38%	0,87%	0,44%	0,57%	0,80%
Ganho de Capital	-1,48%	54,96%	-16,99%	0,94%	0,73%	0,41%	0,62%	0,38%	0,87%	0,44%	0,57%	0,80%
Distribuição de Rendimentos	1,27%	1,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IFIX	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%

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

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
Dividendos (R\$/cota)	1,02	1,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Gráfico 4: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



³ Tal indicador é 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).

As variações atípicas da cota patrimonial, conforme demonstrado no gráfico 4, 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

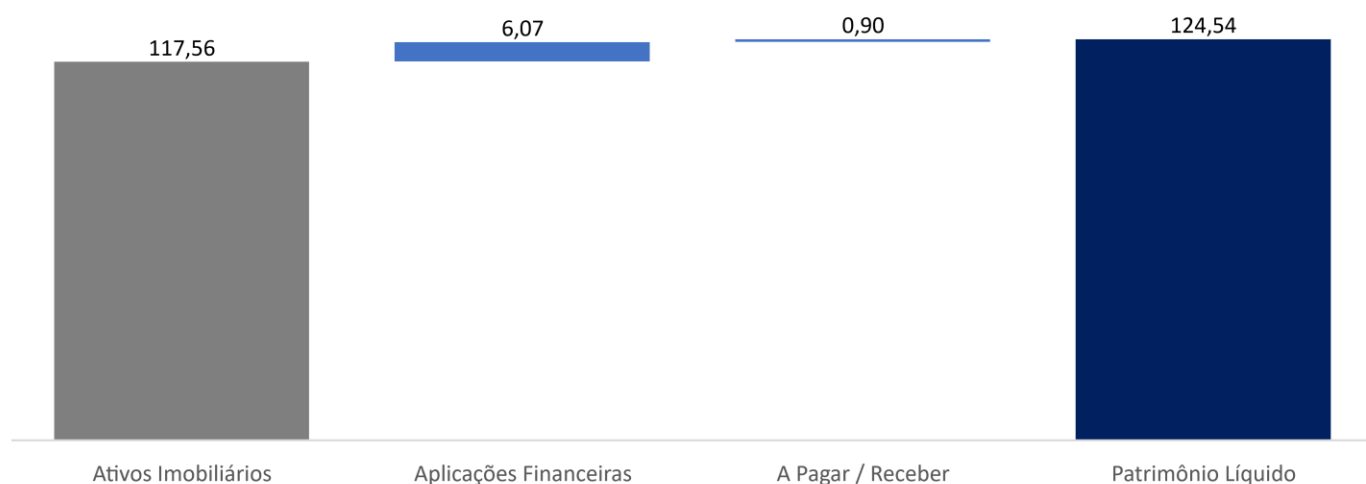
➤ Aplicações Financeiras

Em **28/04/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,07 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 **28/04/2023**, os valores a receber do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 0,90 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. Já as receitas provisionadas estão relacionadas a valores de Aluguel a Receber.

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.

Gráfico 6: Vendas por m²

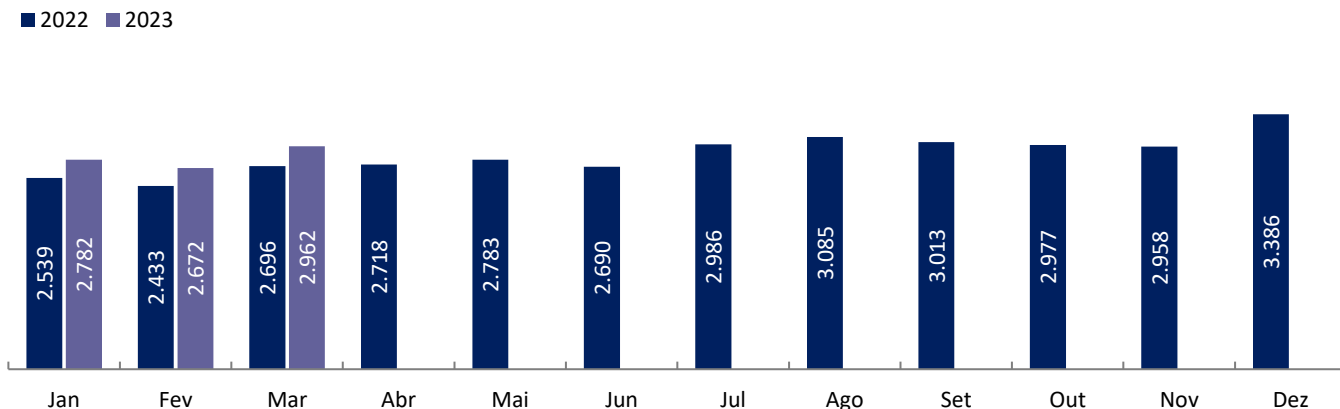


Gráfico 7: Taxa de Ocupação

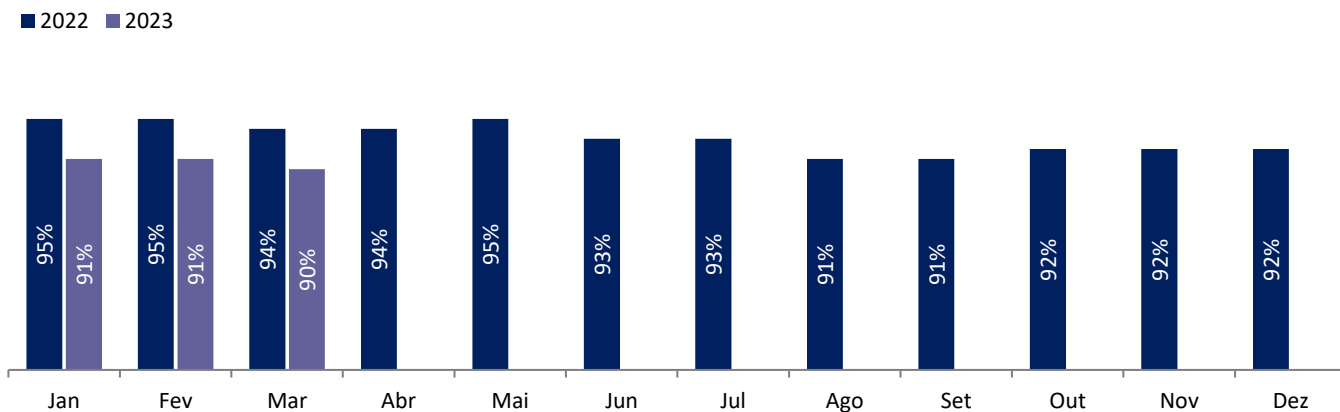


Gráfico 8: Inadimplência Líquida em relação ao Aluguel Faturado

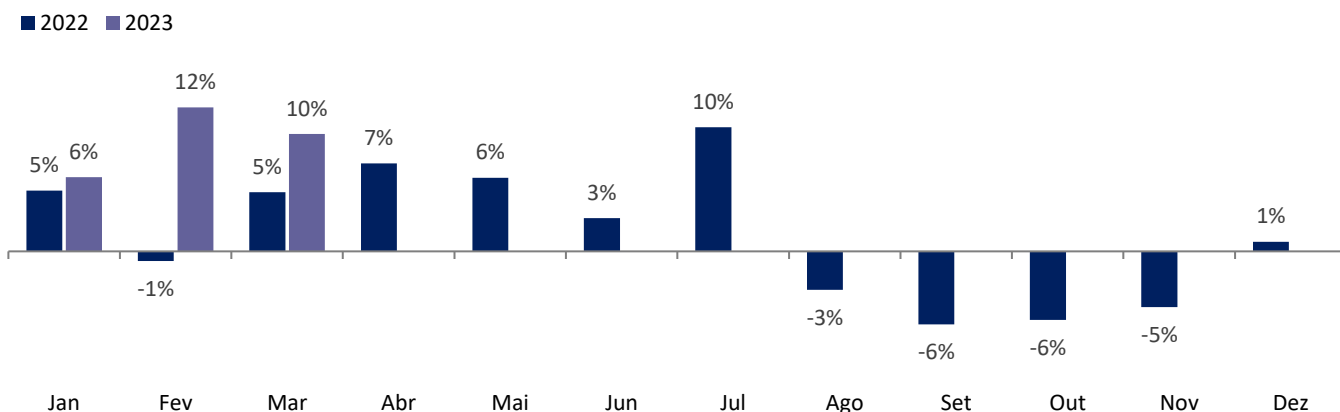


Gráfico 9: NOI/m² - Mês

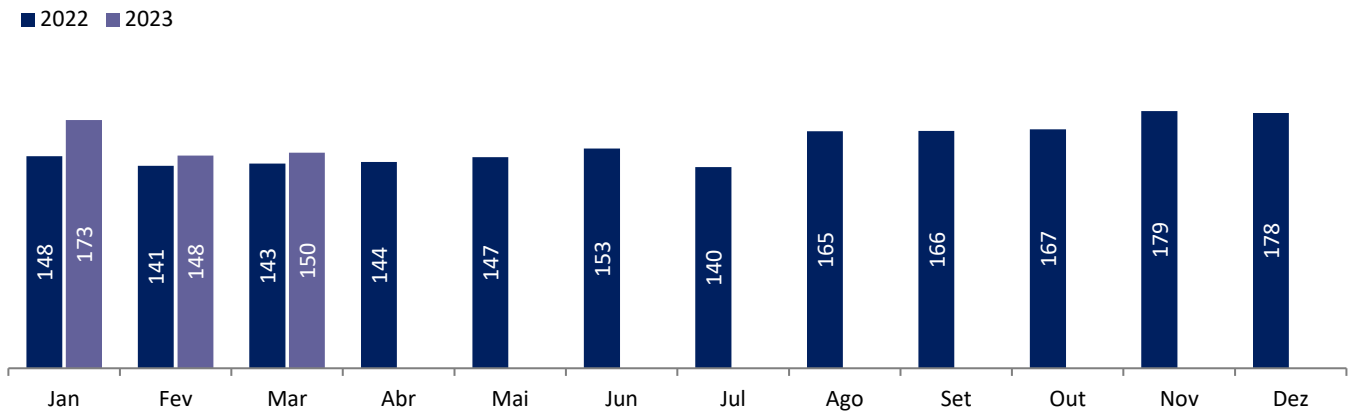


Gráfico 10: Crescimento de Same Store Rent (SSR) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

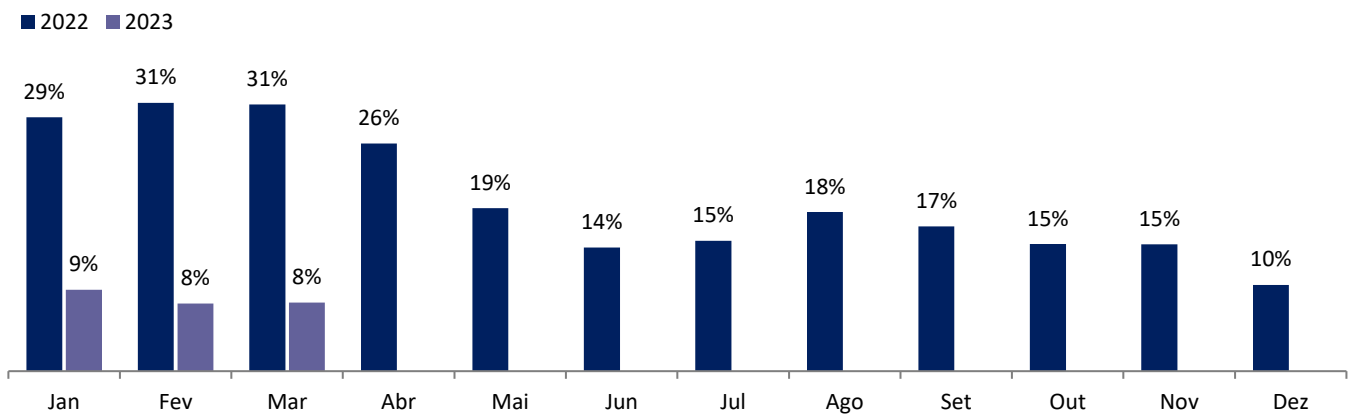
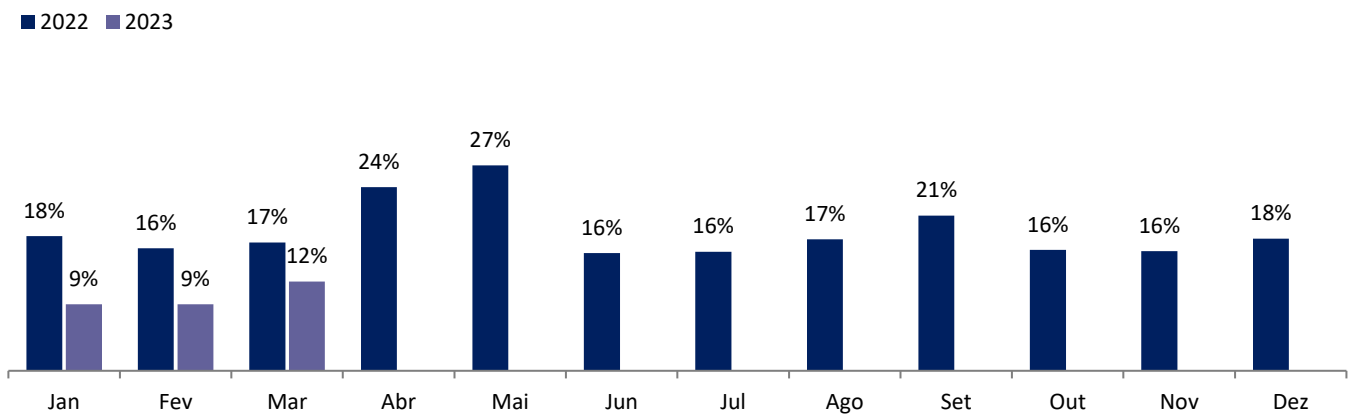
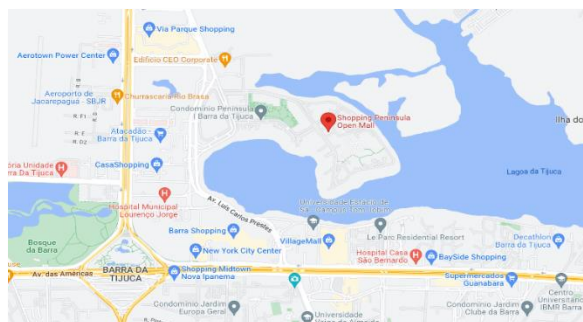


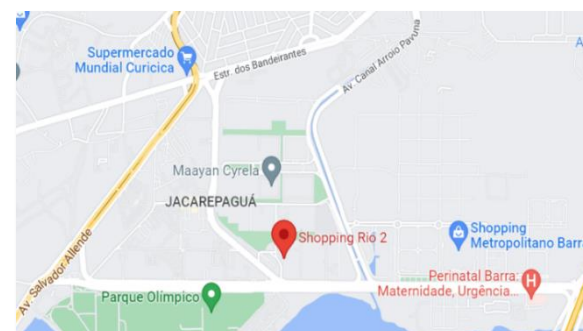
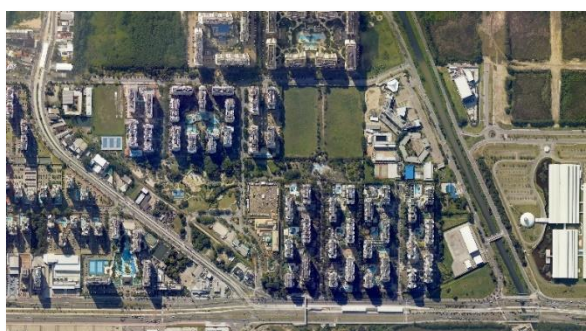
Gráfico 11: Crescimento de Same Store Sales (SSS) - Comparação com mesmo mês do ano anterior



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;

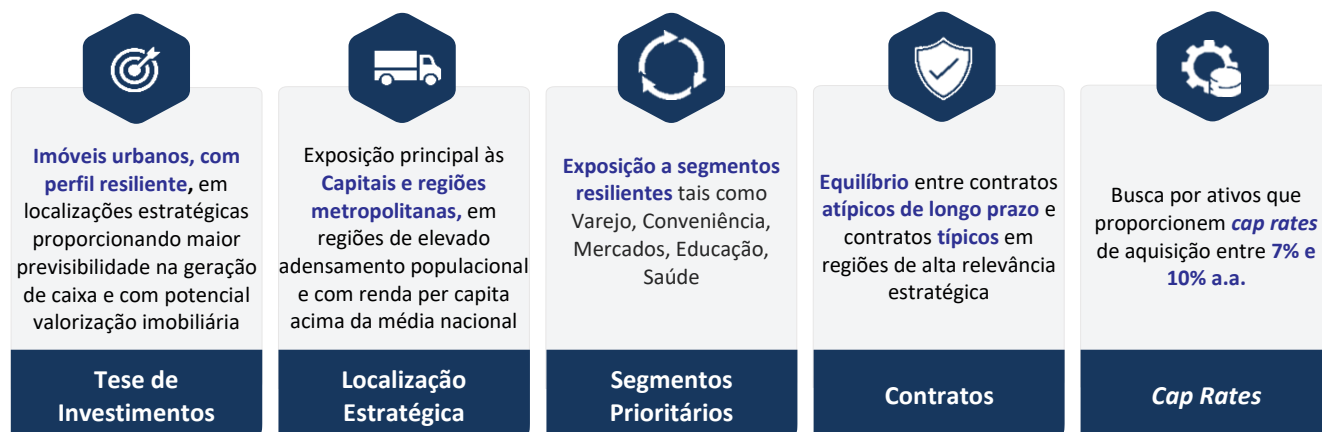
❖ Segmentos Prioritários

- 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 terceira integralização da Segunda Emissão de Cotas do Fundo ocorreu no dia **07 de dezembro de 2022**, no montante de **R\$ 2.500.020,00** (dois milhões, quinhentos mil e vinte reais) e os recursos foram utilizados para o pagamento da parcela de **Earn Out** do Rio2 Shopping.

A Segunda Emissão de Cotas do Fundo foi encerrada no dia 03 de abril de 2023, com 27,8% do volume integralizado, totalizando R\$ 27.840.225,00 (vinte e sete milhões, oitocentos e quarenta mil, duzentos e vinte e cinco) nas 3 integralizações mencionadas acima.

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 ano de apuração de determinados gatilhos de performance. **O pagamento integral 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). **O pagamento integral do *Earn Out* foi realizado em dezembro de 2022.**

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 Gestão⁶

Nossos Números



+R\$ 37,2 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+152 mil investidores em FIs listados



5 FIs listados

Com ~R\$ 10,1 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 (abril/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	25.310
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	23.529
3	BRL DTVM	16.426
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.756
5	CREDIT SUISSE	10.303
6	GENIAL GESTÃO LTDA	10.082
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.597
8	HEDGE INVESTMENTS	7.181
9	VINCI PARTNERS	6.125
10	VBI REAL ESTATE	6.071

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11 Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 9 (NE e SE)
- ABL própria: 103 mil m²
- PL: ~R\$ 1,09 bilhão



JFLL11 Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 152 milhões



GURB11 Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 125 milhões



SPTW11 Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 100 milhões



GLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 80 milhões

⁶ R\$ 37,2 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, Distressed Assets, e FIDCs. Abril/2023.

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 – 28/04/2023
- Anúncio de Encerramento – 06/04/2023
- Aviso aos Cotistas – 31/03/2023
- Aviso aos Cotistas – 28/02/2023
- Assembleia, AGE – 26/01/2023
- Aviso aos Cotistas – 30/12/2022
- Comunicado ao Mercado – 28/11/2022
- Ata da Assembleia, AGO – 03/11/2022
- 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
- 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>