

PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.210/0001-00

Código ISIN nº BRPURBCTF006

Código de Negociação: PURB11

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO DO RIO2 SHOPPING



Nota: imagem da fachada e acesso do Rio2 Shopping

O **BANCO GENIAL S.A.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrito no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, e a **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, Sala 12, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.119.959/0001-83, na qualidade de Administrador e Gestora, respectivamente, do **PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.210/0001-00 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue:

Nesta data foi concluída a aquisição de 100% dos imóveis que compõe o Rio2 Shopping (“Rio2”), centro de conveniência localizado junto ao bairro planejado denominado Rio2, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ.

O Rio2 tem área bruta locável (“ABL”) de 2.745 m² (dois mil, setecentos e quarenta e cinco metros quadrados), distribuídos em 68 (sessenta e oito) lojas, dentre as quais 01 (uma) mega loja ocupada pelo Supermercado Superprix, 12 (doze) lojas de fast food, 02 (dois) restaurantes e 01 (uma) academia, além de outras operações, compondo um mix planejado para atender os segmentos de varejo essencial, serviços e gastronomia.

O valor de aquisição do ativo foi de R\$ 30.255.261,00¹ (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) através de uma operação de securitização (“Alavancagem”).

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* irão 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 Datas de Fechamento (de forma não cumulativa, para fins de apuração dos valores máximos definidos).

Para viabilizar a operação de securitização, a Vendedora alienou fiduciariamente os imóveis em favor da Securitizadora, bem como cedeu os recebíveis para garantir o pagamento.

A partir de 09 de novembro de 2021, o Fundo passou a ter direito a 100,00% (cem por cento) do recebimento dos aluguéis mensais decorrentes do Rio2, observada a cessão de recebíveis. Não haverá distribuição de dividendos no presente mês, uma vez que os aluguéis referentes ao mês de novembro de 2021 serão recebidos em dezembro de 2021.

¹ Líquido de capex.

O valor de aquisição representa um investimento de R\$ 11.023/m²² (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 de R\$ 223.132,00 (duzentos e vinte três mil cento e trinta e dois reais).

Considerando a estimativa dos próximos 12 (doze) meses de geração de caixa do Rio2, o resultado da aquisição representa potencial distribuição **anual de dividendos bruta** de R\$ 3,07 (três reais e sete centavos) por cota (já líquido do serviço da Alavancagem), considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.

O Rio2 foi a segunda aquisição do Fundo. A equipe de gestão permanece atenta a potenciais novas aquisições de participações em outros ativos.

O Administrador e a Gestora manterão os cotistas e o mercado em geral informados sobre eventuais eventos que possam de alguma forma impactar os cotistas.

Rio de Janeiro, 09 de novembro de 2021.

BANCO GENIAL S.A.

BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.

² Levando-se em consideração a parcela máxima de *earn-out*, o valor de aquisição passará a representar um investimento de R\$ 14.415/m².