

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 PENÍNSULA OPEN MALL



O **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ 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, CEP 04.571-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83, na qualidade de Administrador e Gestora, respectivamente, do **PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, 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.

No dia 25 de agosto de 2021 foi concluída a aquisição do Península Open Mall (“POM”), centro de conveniência localizado dentro do bairro planejado de alto padrão denominado Península, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ.

O POM tem área bruta locável (“ABL”) de 2.699 m² (dois mil, seiscentos e noventa e nove metros quadrados), distribuídos em 48 (quarenta e oito) lojas, dentre as quais 01 (uma) mega loja ocupada pelo Supermercado Zona Sul, 07 (sete) lojas de fast food, 03 (três) restaurantes e 01 (uma) academia, além de outras, compondo um mix planejado para atender os segmentos de varejo essencial, serviços e gastronomia.

O valor de aquisição do ativo foi de R\$ 48.841.717,00¹ (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”).

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* irão ocorrer em até 2 (dois) momentos: (i) após 12 (doze) meses contados de cada uma das Datas de Fechamento, e/ou (ii) após 24 (vinte e quatro) meses contados de cada uma das 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 21 de agosto de 2021, o Fundo passou a ter direito a 36,431391% do recebimento dos aluguéis mensais decorrentes do POM e a partir do dia 25 de agosto de 2021, ao restante de 63,568609%, observada a cessão de recebíveis. Não haverá distribuição de dividendos no presente mês, uma vez que os aluguéis referentes ao mês de agosto de 2021 serão recebidos em setembro de 2021.

¹ Líquido de capex.

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 de R\$ 374.138,00 (trezentos e setenta e quatro mil, cento e trinta e oito reais).

Com essa aquisição, considerando a quantidade de cotas integralizadas, estima-se que o Fundo distribua, a partir de outubro de 2021, aproximadamente R\$ 0,57/cota por mês (cinquenta e sete centavos por cota por mês).

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 POM foi a primeira aquisição do Fundo. Estimamos que a próxima aquisição ocorra nos próximos 90 (noventa) dias.

A Administradora 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, 26 de agosto de 2021.

BANCO GENIAL S.A.

BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.