

FATO RELEVANTE – Compra de Ativos SPVJ11

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ n° 29.641.226/0001-53

Código Cadastro CVM: 318006

Código negociação B3: HGRU11

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n° 700, 11° andar (parte), 13° e 14° andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o n° 61.809.182/0001-30, na qualidade de instituição administradora (“Administradora” ou “CSHG”) do **CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 29.641.226/0001-53 (“Fundo” ou “HGRU”), vem, em continuidade aos Fatos Relevantes publicados pelo HGRU em 26 de junho e 14 de julho de 2023 (“Fatos Relevantes Anteriores”), informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo e o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO**, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 27.538.422/0001-71 (“SPVJ”), firmaram, nesta data, o Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Opção de Compra e Outros Pactos (“Compromisso”), por meio do qual o Fundo se comprometeu ou tem a opção de adquirir, uma vez superadas determinadas condições, os seguintes ativos:

- (i) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Avenida Jorge Amado, s/n, Camaçari, Estado de Bahia (“Imóvel Camaçari”);
- (ii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Pres. Vargas, 5600, esquina da Rua Francisco Pereira Lago, Castanhal, Estado de Pará (“Imóvel Castanhal”);
- (iii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2511, Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba, Estado do Paraná (“Imóvel Curitiba”);
- (iv) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Carlos Roberto Costa, 180, Iguatu, Estado de Ceará (“Imóvel Iguatu”);
- (v) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Joaquim Teotônio Segurado, s/n, Plano Diretor Sul, Palmas, Estado de Tocantins (“Imóvel Palmas”);
- (vi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada União e Indústria, 870, Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel Petrópolis”);
- (vii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Dom Pedro I, E-630, Jardim Sílvia Maria, Taubaté, Estado de São Paulo (“Imóvel Taubaté”);

- (viii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua Maria Genusir Soares, nº 308, Planalto, cidade de Arapiraca, Estado de Alagoas ("Imóvel Arapiraca");
- (ix) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada Lagoa Patos (BR 030), km 6, Guanambi, Estado da Bahia ("Imóvel Guanambi");
- (x) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rod. BR 364, s/n, Km 3,5, Bairro Aeroclube, Porto Velho, Estado de Rondônia ("Imóvel Porto Velho");
- (xi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua São João, 2500, Floresta, Rio Branco, Estado do Acre ("Imóvel Rio Branco");
- (xii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Jerônimo de Albuquerque, 260, Angelim, São Luis, Estado do Maranhão ("Imóvel São Luís");
- (xiii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Bandeirantes, nº 4.335, Bairro Jardim Bela Vista, Rondonópolis, Estado de Mato Grosso ("Imóvel Rondonópolis");
e
- (xiv) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Colombo, 9322, Maringá, Estado do Paraná ("Imóvel Maringá") e, quando referido em conjunto com o Imóvel Camaçari, Imóvel Castanhal, Imóvel Curitiba, Imóvel Iguatu, Imóvel Palmas, Imóvel Petrópolis, Imóvel Taubaté, Imóvel Arapiraca, Imóvel Guanambi, Imóvel Porto Velho, Imóvel Rio Branco, Imóvel São Luís, e Imóvel Rondonópolis, denominados como "Imóveis").

O Imóvel Curitiba, Imóvel Camaçari, Imóvel Castanhal, Imóvel Palmas, Imóvel Taubaté, Imóvel Guanambi, e Imóvel Iguatu quando tratados em conjunto, serão denominados como "Imóveis Remanescentes".

Por sua vez, o Imóvel Arapiraca, Imóvel Petrópolis, Imóvel Rondonópolis, Imóvel Porto Velho, Imóvel Rio Branco e Imóvel São Luís, quando tratados em conjunto, serão denominados como "Imóveis Aquisição Imobiliária".

O Fundo enviou uma proposta de aquisição dos ativos detidos direta e indiretamente pelo SPVJ em 26 de junho de 2023 ("Proposta"), tendo sido aprovada em assembleia geral de cotistas do SPVJ em 28 de julho de 2023 sem ressalvas. O Compromisso assinado na data de hoje abrange o negócio previsto na Proposta.

O compromisso contempla a transferência de todos os Imóveis por um valor total de aproximadamente R\$ 794.590.000,00 (setecentos e noventa e quatro milhões, quinhentos e noventa mil reais). A transação será efetivada por meio de algumas etapas a serem seguidas, conforme descrito mais detalhadamente abaixo.

Nova emissão de cotas do HGRU, conforme aprovada em assembleia geral de cotistas do HGRU realizada em 25/07/2023 ("Emissão de Cotas").

O Imóvel Maringá será vertido para o patrimônio de um novo fundo de investimento imobiliário ("SPVJ 01"), por meio de uma cisão do SPVJ ("Cisão SPE"), sendo que a totalidade das cotas de referido novo fundo será detida

pelo HGRU. O Imóvel Maringá e consequentemente tais cotas valem aproximadamente R\$ 150.000.000,00 em janeiro de 2024.

Além da Cisão SPE, a efetivação da transação poderá ser realizada pelo Fundo, a seu exclusivo critério, por meio de uma das duas opções abaixo descritas:

Opção 1

A depender do volume de recursos efetivamente captado na Emissão de Cotas, os Imóveis (com exceção do Imóvel Maringá) poderão ser adquiridos integralmente por meio de pagamento em dinheiro e assunção de obrigações de forma direta pelo valor de R\$ 644.590.000,00 (seiscentos e quarenta e quatro milhões, quinhentos e noventa mil reais).

Nesse cenário, serão convocadas as assembleias de titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 281ª e 282ª séries, da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. ("CRI"), a fim de deliberar sobre a manutenção e assunção das obrigações correspondentes dos CRI pelo HGRU, resultando na quitação do negócio em R\$ 560.473.000,00 (quinhentos e sessenta milhões e quatrocentos e setenta e três mil reais) em dinheiro e aproximadamente R\$ 84.117.000,00 (oitenta e quatro milhões cento e dezessete mil reais) em assunção de obrigações dos CRI. Caso a manutenção e assunção das obrigações do CRI pelo HGRU não sejam aprovadas em assembleia, os CRI poderão ser pré-pagos com os recursos em caixa do Fundo, resultando no pagamento integral em dinheiro.

Opção 2

Nesta opção, previamente à compra, será realizada a cisão parcial no SPVJ ("Cisão Imóveis"), por meio da qual os Imóveis Aquisição Imobiliária serão vertidos a um novo fundo de investimento imobiliário ("SPVJ 02"), a ser constituído, que terá o regulamento e as características similares aos do SPVJ ("Cisão Imóveis", e, quando em conjunto com a Cisão SPE, denominadas as "Cisões") e os Imóveis Remanescentes permanecerão no SPVJ.

Nesse cenário, a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária pelo HGRU, a serem vendidos pelo SPVJ 02, será realizada pelo preço de R\$ 252.007.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões e sete mil reais), a ser quitado parte em dinheiro e parte por meio da compensação dos créditos detidos pelo SPVJ 02 contra o HGRU, com a obrigação de integralização de cotas de emissão do HGRU, conforme definidos no Compromisso, considerando a não existência de dívidas atreladas a referidos ativos.

Para que a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária possa ser realizada pelo HGRU da forma acima prevista:

- (a) A totalidade das cotas de emissão do SPVJ 02 deverá ser entregue aos demais cotistas do SPVJ que não sejam fundos sob administração da CSHG, de forma que a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária e, portanto, o pagamento e a respectiva integralização mediante compensação possam ser feitos sem ocasionar participação recíproca entre os fundos administrados pelo CSHG; e

- (b) O HGRU e os demais fundos de investimento imobiliário administrados pela CSHG que atualmente são cotistas do SPVJ passarão a ser os únicos cotistas do SPVJ e do SPVJ 01 após as Cisões, com participações em percentual proporcional à sua respectiva participação no SPVJ anteriormente à realização das Cisões.

O fechamento da operação está condicionado à superação de uma série de condições suspensivas e resolutivas negociadas no Compromisso, observado que o HGRU poderá renunciar a tais condições, a seu exclusivo critério.

Características detalhadas sobre os ativos, bem como sobre o valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota serão devidamente detalhados pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em fato relevante complementar a este, e estarão disponíveis no site da Administradora (imobiliario.cshg.com.br).

São Paulo, 08 de março de 2024.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Instituição Administradora do

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII