

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA – FII

CNPJ/ME nº 17.854.016/0001-64

Código ISIN nº BRFIVNCTF009

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão “FIVN11”

FATO RELEVANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para administrar carteira de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca (“Administradora”) instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA - FII**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/ME sob o nº 17.854.016/0001-64 (“Fundo”), detentor dos direitos ao recebimento de fração ideal do empreendimento composto por um shopping center e estacionamento (“Empreendimento”), construído no imóvel objeto da Matrícula nº 1.396 do Registro de Imóveis de Taboão da Serra, Estado de São Paulo (“Imóvel”), integrante do Centro Empresarial Vida Nova, e possuidor de fração equivalente a 62,44% (sessenta e dois inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do Imóvel, que representam 100% (cem por cento) do Empreendimento, comunica aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, que:

Em complemento ao Fato Relevante divulgado em 23 de outubro de 2020 e ao Fato Relevante divulgado em 01 de julho de 2021 (em conjunto, os “Fatos Relevantes”), a Administradora comunica que:

Tratativas para Venda do Shopping Vida Nova

A Administradora, juntamente com a Cooperativa Habitacional Vida Nova (“CHVN”), segue em tratativas com o potencial comprador interessado na aquisição do Empreendimento, e considerando que alguns termos comerciais seguem em aberto, foi realizada uma nova reunião entre as partes no dia 27 de julho de 2022.

As partes seguem avaliando as alterações propostas, no entanto, como resultado da reunião realizada, o proponente comprador ratificou, no dia 26 de agosto de 2022, o interesse na aquisição do Empreendimento pelo valor atualizado de R\$77.500.000,00 (setenta e sete milhões e quinhentos mil reais), que fora devidamente aprovada pela Administradora, valor este que representa um acréscimo de R\$10.405.275,00 (dez milhões, quatrocentos e cinco mil, duzentos e setenta e cinco reais) em comparação ao valor anteriormente proposto, conforme divulgado no Fato Relevante de 01 de julho de 2021. Uma vez que as partes cheguem a um consenso com relação aos pontos comerciais em aberto, a expectativa das partes envolvidas é de que os contratos relacionados à transação possam ser concluídos, com a devida convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Condições Precedentes e Pagamento do Preço de Aquisição

De acordo com os termos atualmente em negociação pelas partes, o preço de aquisição será pago pelo promitente comprador em duas parcelas, sendo (i) a primeira parcela contra a lavratura da escritura pública de imissão de posse do Empreendimento em nome do promitente comprador ou terceiros indicados por este, uma vez cumpridas as condições precedentes para tanto, e (ii) a segunda parcela, a ser paga em até 5 (cinco) dias úteis após a conclusão da regularização do Empreendimento, pelo Fundo e pela CHVN, compreendendo (a) a especificação e instituição do Condomínio sobre o Empreendimento, (b) registro da incorporação imobiliária do Condomínio, e (c) averbação das construções do Condomínio perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

No que se refere às condições (a), (b) e (c) acima, a Administradora esclarece que a CHVN indicou que houve um avanço relevante em relação ao cumprimento de tais condições, e comprometeu-se a apresentar os documentos que comprovam tal situação nas próximas semanas.

A Administradora destaca que eventuais riscos associados à demora na obtenção do Habite-se do Empreendimento, o que poderia acarretar demora no cumprimento das condições precedentes ora negociadas, encontram-se descritos no “Capítulo VI – Fatores de Risco” do Regulamento do Fundo, em especial no item 6.1.15.

Vacância dos Lojistas

Conforme dados coletados pelo Consultor Imobiliário, o percentual de vacância do Empreendimento está atualmente em 58% (base julho/2022).

A Administradora reitera ainda que CHVN vem honrando com as obrigações assumidas no Contrato de Administração do Shopping, arcando com todo e qualquer custo que se faça necessário para o funcionamento do shopping enquanto as receitas do Shopping não forem suficientes para fazer frente ao pagamento das respectivas despesas.

Tais riscos associados à vacância e rentabilidade do ativo constam, inclusive, do “Capítulo VI – Fatores de Risco” do Regulamento do Fundo, em especial dos itens 6.1.2, 6.1.10, 6.1.16 e 6.1.17.

Avaliação do Ativo Imobiliário

Conforme última avaliação realizada do Empreendimento por terceiro independente contratado, Consult Soluções Patrimoniais, em novembro de 2021, o valor-justo de avaliação do Empreendimento é de R\$70.331.000,00 (setenta milhões, trezentos e trinta e um mil reais). Não obstante, destaca-se que para a conclusão da venda do Empreendimento será elaborada nova avaliação por terceiro independente, nos termos do item 8.1 do Regulamento.

Cabe mencionar que os riscos associados à não performance do Fundo e eventual desvalorização do valor da cota foram amplamente divulgados aos investidores, nos termos do Prospecto e do Regulamento do Fundo.

Em especial, os itens 6.1.2 (e subitens 6.1.2.1 e 6.1.2.2), 6.1.22 e 6.1.23 do Regulamento tratam dos riscos associados à rentabilidade do investimento e da ausência de garantia para eliminação dos riscos. Além disto, é importante destacar os itens 6.1.19, 6.1.20 e em especial o item 6.1.25 do Regulamento, que trata dos riscos macroeconômicos que podem afetar o Fundo e o investimento realizado pelo Cotista, risco este que inclui os efeitos decorrentes da pandemia da COVID-19.

Importante mencionar que eventual desvalorização do valor patrimonial da cota não implica, necessariamente, na mesma desvalorização do respectivo valor para fins de negociação/venda em Bolsa. O cotista que desejar vender sua cota no mercado secundário poderá encontrar dificuldades de liquidez, tal como mencionado no item 6.1.1.1 do Regulamento do Fundo.

Sendo o que nos cumpria para o momento, tão logo ocorram modificações/atualizações relevantes com relação à Venda do Empreendimento e Imóvel e/ou à Proposta, novo comunicado será divulgado aos cotistas do Fundo e ao mercado.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 29 de agosto de 2022

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

(Administradora do Fundo)