

FATO RELEVANTE – Proposta de Aquisição SPVJ – Convocação de Assembleia do SPVJ

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 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., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 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 sob o nº 29.641.226/0001-53 ("Fundo"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral, em continuidade ao Fato Relevante publicado pelo HGRU em 26 de junho de 2023, o que segue.

No dia 26 de junho de 2023, o HGRU publicou Fato Relevante para informar sobre o envio da proposta para aquisição de 100% (cem por cento) dos Ativos Alvo (conforme abaixo definido) detidos direta ou indiretamente pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 ("Proposta" e "SPVJ", respectivamente).

A Administradora tomou conhecimento que, em 13 de julho de 2023, a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição administradora do SPVJ, convocou assembleia geral de cotistas para deliberar sobre a aprovação da Proposta.

Como informado anteriormente, a Proposta do HGRU tem uma série de premissas e etapas a serem cumpridas, que envolvem inclusive as condições relacionadas à estrutura de aquisição e ao pagamento pela aquisição dos Ativos Alvo. Assim, com o intuito de evitar assimetria de informações entre os investidores do Fundo, informamos abaixo as principais características da Proposta:

OBJETO DA AQUISIÇÃO

A Proposta contempla 100% (cem por cento) dos ativos imobiliários detidos pelo SPVJ, bem como das quotas de emissão da sociedade Sukces 02 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - cujas quotas são integralmente detidas pelo SPVJ - titular dos direitos e obrigações referentes ao Imóvel Maringá (conforme abaixo definido) ("Sukces 02" e, quando em conjunto com os Imóveis Aquisição Imobiliária (conforme definidos abaixo) denominados como "Ativos Alvo"), assim definidos:

- (i) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua Merluza, 208, 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. Cartos Roberto Costa, 350, 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 Silvia Maria, Taubaté, Estado de São Paulo ("Imóvel Taubaté");
- (viii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rodovia AL 220, s/n, 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, Eldorado, Porto Velho, Estado de Rondônia ("Imóvel Porto Velho");
- (xi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rod. BR 364, s/n, 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 Luís, Estado do Maranhão ("Imóvel São Luís");
- (xiii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Bandeirantes, s/n, 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 referida 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 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 em conjunto, serão denominados como "Imóveis Aquisição Imobiliária".

ESTRUTURA DE AQUISIÇÃO

A estrutura da transação envolve:

1. Uma cisão parcial do SPVJ na qual a parcela equivalente à totalidade das quotas de emissão da Sukces 02, e recursos financeiros de caixa em montante estimado de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), necessários para a finalização das obras do Imóvel Maringá, serão vertidos a um novo fundo de investimento imobiliário cujas cotas serão 100% (cem por cento) entregues ao HGRU (“Cisão SPE” e “SPVJ 01”);
2. Uma cisão parcial do SPVJ, na qual os Imóveis Aquisição Imobiliária, e recursos financeiros de caixa equivalentes a, aproximadamente, R\$ 8.300.000,00 (oito milhões e trezentos mil reais), serão vertidos a um novo fundo de investimento imobiliário, a ser constituído, que terá o regulamento e as características análogas ao SPVJ (“Cisão Imóveis” e “SPVJ 02”, sendo a Cisão SPE e a Cisão Imóveis, quando em conjunto, denominadas como “Cisão”), sendo que os Imóveis Aquisição Imobiliária, detidos pelo SPVJ 02, serão vendidos ao HGRU; e
3. Os Imóveis Remanescentes permanecerão no SPVJ. Neste caso deverá ser observada a possibilidade de aquisição de tais imóveis pelo HGRU, desde que seja possível a realização de tal aquisição integralmente mediante pagamento em dinheiro, conforme adiante descrito.

Em razão da Cisão:

- (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 Imobiliária e, portanto, o pagamento e a respectiva Integralização Mediante Compensação (conforme abaixo definida) possa ser feita 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 após a Cisão, com participações em percentual proporcional à sua respectiva participação no SPVJ anteriormente à realização da Cisão.

A aquisição dos Ativos Alvo será realizada por meio da celebração de documentos particulares e públicos necessários à transferência da propriedade e/ou dos direitos do SPVJ (ou do SPVJ 02, caso seja realizada a Cisão Imóveis) sobre os Ativos Alvo mediante o pagamento do preço de aquisição, resumidas na seção “Preço de Aquisição e Forma de Pagamento” (“Aquisição Imobiliária”).

Ainda, se aprovada a Proposta na assembleia geral de cotistas do SPVJ, o HGRU poderá decidir pela não realização da Cisão Imóveis, desde que seja possível a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária e dos Imóveis Remanescentes mediante pagamento integral em dinheiro.

PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

Imóveis Aquisição Imobiliária: O preço de aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária toma por base o valor de R\$ 252.007.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões, sete mil reais) para os Imóveis Aquisição Imobiliária, considerando a não existência de dívidas em referidos ativos, sendo certo que serão descontados os montantes

que venham a ser assumidos pelo HGRU, referentes a obrigações de pagamento pela aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária ainda devidas pelo SPVJ.

O preço de aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária será pago da seguinte forma:

- (a) o montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) a ser pago em dinheiro; e
- (b) a critério do HGRU, o pagamento do montante remanescente do preço de aquisição poderá ser realizado **(i)** em moeda corrente nacional ou mediante a compensação, pelo SPVJ (ou pelo SPVJ 02, caso seja realizada a Cisão Imóveis), dos créditos por ele detidos em razão da operação, para a colocação de ordem de investimento nas cotas de emissão do HGRU, em montante equivalente ao crédito detido contra o HGRU, ou que seja suficiente para o atingimento da totalidade do preço de aquisição, de modo que, por meio de integralização das cotas que vierem a ser emitidas pelo HGRU, o SPVJ (ou o SPVJ 02, caso seja realizada a Cisão Imóveis) poderá passar a deter cotas de emissão do HGRU ("Integralização Mediante Compensação"); ou **(ii)** integralmente em dinheiro.

O HGRU realizará uma nova emissão de cotas com o objetivo de viabilizar a aquisição por meio da Integralização Mediante Compensação, sendo certo que a aquisição não estará sujeita à realização da nova emissão, a qual, caso realizada, poderá ou não estar relacionada à presente Operação, tendo em vista a prerrogativa do HGRU em optar pelas diferentes estruturas e formas de pagamento. Referida emissão deverá ser aprovada em assembleia geral de cotistas do HGRU.

Imóveis Remanescentes: Caso o HGRU opte pela aquisição direta dos Imóveis Remanescentes, desde que seja possível a realização de tal aquisição integralmente mediante pagamento em dinheiro, não será realizada a Cisão Imóveis e consequente criação do SPVJ 02. Neste caso, a aquisição dos Imóveis Remanescentes será realizada pelo preço de R\$ 392.583.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões quinhentos e oitenta e três mil reais), dos quais a assunção, pelo HGRU, das obrigações de operações de securitização vinculadas aos Imóveis Remanescentes representará aproximadamente R\$ 84.117.000,00 (oitenta e quatro milhões cento e dezessete mil reais), e o preço em dinheiro representará R\$ 308.466.000,00 (trezentos e oito milhões quatrocentos e sessenta e seis mil reais).

Assim, no cenário em que o HGRU opte pela aquisição direta dos Imóveis Remanescentes, o valor total dos compromissos financeiros do HGRU na operação de venda e compra envolverá o montante de R\$ 644.590.000,00 (seiscentos e quarenta e quatro milhões, quinhentos e noventa mil reais), dos quais a assunção das obrigações de operações de securitização representará aproximadamente R\$ 84.117.000,00 (oitenta e quatro milhões cento e dezessete mil reais).

Importante frisar que, além da transação de venda e compra e eventual Cisão Imóveis, se aprovada a transação pelos cotistas do SPVJ, o HGRU também passará a deter 100% (cem por cento) das cotas do SPVJ 01, sendo este o titular dos direitos e obrigações referentes ao Imóvel Maringá no momento da conclusão da operação proposta pelo HGRU.

PREMISSAS

Todos os termos e condições da Proposta foram baseados em premissas do HGRU, que devem ser entendidas como essenciais à operação, incluindo, entre outras premissas descritas na Proposta, a premissa de que não há contingências ou passivos não informados pelo SPVJ. Assim, todas as contingências e passivos relativos aos Ativos e ao SPVJ, incluindo ações judiciais ou questões de regularização imobiliária ou ambiental estão completas, precisas, corretas e suficientemente detalhadas nos documentos preparados pelo SPVJ, apresentados à CVM, e divulgados publicamente e periodicamente ao mercado, sendo que qualquer valor não detalhado em tais documentos e devido em razão de atos, fatos ou causas anteriores ao fechamento da operação serão de responsabilidade do SPVJ ou poderão ser descontados ou ainda retidos do preço, nos termos da Proposta.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A conclusão da operação estará condicionada à manutenção das premissas acima entre outras descritas na Proposta, a exclusivo critério do HGRU, e à implementação das condições precedentes listadas na Proposta, e eventualmente outras que o HGRU entenda necessárias durante a análise dos documentos da operação e negociação dos documentos definitivos e em acordo com o ajustado entre as partes, observado que o HGRU poderá renunciar a quaisquer dessas condições.

Dentre as condições precedentes, descritas na Proposta, se encontram a necessidade de aprovação da operação na assembleia de cotistas do SPVJ, bem como a realização de auditoria legal, técnica e ambiental dos Ativos Alvo, cuja conclusão seja satisfatória ao HGRU.

Por fim, a Administradora informa que serão oportunamente informadas ao mercado, nos relatórios gerenciais do HGRU ou em fatos relevantes complementares novas informações relevantes referentes à Proposta e à operação.

São Paulo, 14 de julho de 2023.

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

Instituição Administradora do

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII