

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO - FII ("SPVJ11")

CNPJ/MF sob o nº 27.538.422/0001-71
Código na B3: SPVJ11

FATO RELEVANTE

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.538.422/0001-71 ("Fundo"), neste ato representado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 ("Administradora"), vem, por meio deste fato relevante, em concordância aos Fatos Relevantes publicados pelo Fundo em 27 de junho de 2023, 13 de julho de 2023 e 28 de julho de 2023, informar aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo e o **CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 ("HGRU") formalizaram nesta data a assinatura do Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Opção de Compra e Outros Pactos ("Compromisso") nos termos da proposta recebida pelo Fundo para alienação da integralidade de seu portfólio de ativos imobiliários ("Proposta") e aprovada em Assembleia Geral Extraordinária pelos cotistas do Fundo realizada em 28 de julho de 2023. O Compromisso assinado nesta data abrange o negócio previsto na Proposta, conforme detalhado abaixo.

O Compromisso abrange a promessa de compra e venda ou, conforme o caso, a opção de compra dos 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, nº 00000, Bairro Itaim, 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, no lugar denominado Sítio Mangueira, nº 5978, Guanambi, Estado da Bahia ("Imóvel Guanambi");

(x) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rod. BR 364, 9150, 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, Novo Angelim, São Luís, Estado do Maranhão ("Imóvel São Luís");

(xiii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Bandeirantes, 4335, 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 Compromisso abrange a transferência de todos os imóveis mencionados por um valor 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.

Será realizada uma nova emissão de cotas do HGRU, conforme aprovado durante a assembleia geral de cotistas do HGRU 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 suas cotas, foram avaliados em aproximadamente R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em janeiro de 2024.

Além da Cisão SPE, a efetivação da transação poderá ser realizada pelo HGRU, 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, será possível a aquisição da totalidade dos Imóveis, excluindo o Imóvel Maringá, por um valor de R\$ 644.590.000,00 (seiscentos e quarenta e quatro milhões, quinhentos e noventa mil reais), com possibilidade de pagamento em dinheiro e assunção de obrigações diretas.

Para viabilizar essa transação, será convocada Assembleia Geral de Titulares do CRI ("AGT") dos Certificados de Recebíveis Imobiliários vinculados às séries 281ª e 282ª da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. ("CRI"), a fim de deliberar sobre a sua manutenção e assunção das obrigações correspondentes dos CRI pelo HGRU. Caso aprovada a matéria na AGT dos CRIs, o negócio será quitado com R\$ 560.473.000,00 (quinhentos e sessenta milhões, 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 CRIs. No caso de não aprovação pela AGT, os CRIs poderão ser pré-pagos com os recursos em caixa do HGRU, resultando no pagamento integral em dinheiro.

Opção 2: Prevê, em conjunto com a Cisão SPE, a cisão parcial do SPVJ em 3 (três) fundos distintos:

SPVJ 01: o qual será vertido o Imóvel Maringá, sendo a integralidade de suas cotas detidas pelo HGRU;

SPVJ 02: Outra cisão parcial do SPVJ, na qual os Imóveis Aquisição Imobiliária serão vertidos para um novo fundo de investimento imobiliário a ser constituído, denominado "SPVJ 02", que terá regulamento e características similares ao SPVJ.

SPVJ: Os Imóveis Remanescentes permanecerão dentro do SPVJ.

O "SPVJ 02", "SPVJ 01" e "SPVJ" em conjunto denominados como "Cisões";

Devido a essas Cisões:

(a) A totalidade das cotas emitidas pelo SPVJ 02 será distribuída aos demais cotistas do SPVJ, excluindo os fundos administrados pela 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 outros fundos de investimento imobiliário administrados pela CSHG, atualmente cotistas do SPVJ, se tornarão os únicos cotistas do SPVJ e do SPVJ 01 após as Cisões, com participações proporcionais às suas participações anteriores no SPVJ antes das Cisões.

Nesta configuração, a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária, a serem vendidos pelo SPVJ 02, será efetuada pelo valor de R\$ 252.007.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões e sete mil reais), a ser pago parcialmente em dinheiro e parcialmente por meio da compensação de créditos detidos pelo SPVJ 02 contra o HGRU decorrentes do Compromisso, com a obrigação de integralização de cotas emitidas pelo HGRU, conforme definido no Compromisso, considerando a não existência de dívidas vinculadas a esses ativos.

O fechamento desta operação está sujeito à superação de diversas condições suspensivas e resolutivas negociadas e previstas no Compromisso. O HGRU poderá renunciar a algumas dessas condições.

São Paulo, 08 de março de 2024.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO

