

FATO RELEVANTE

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., n.º 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 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 que, nesta data, o Fundo firmou o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("SPA"), por meio do qual se comprometeu a adquirir a totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico ("SPE") que detém 66 (sessenta e seis) imóveis comerciais de perfil varejista ("Imóveis").

O valor total a ser desembolsado pelo Fundo para a aquisição da SPE e, consequentemente, dos Imóveis, é de R\$ 450.300.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões e trezentos mil reais) ("Preço"). A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no SPA, entre elas a conclusão das diligências jurídicas, técnicas e ambientais que estão sendo realizadas nos Imóveis e no vendedor, bem como da conclusão da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Fundo ("4ª Emissão").

Os Imóveis objeto do negócio serão locados pelo Fundo em regime atípico a partir da data de conclusão da aquisição da SPE, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, em prazos individuais que variam entre 10, 12, 14 e 16 anos, e estão localizados nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Santa Catarina e Paraná. A locatária será a Arthur Lundgren Tecidos S.A. - Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob n.º 61.099.834/0001-90, que realiza suas atividades de varejo (lojas) nos Imóveis, sob o nome fantasia de "Casas Pernambucanas", trata-se de empresa brasileira centenária que atua no varejo com uma ampla variedade de produtos e serviços, tais como: moda, lar, eletro portáteis, informática e produtos e serviços financeiros.

A remuneração de tais locações para o Fundo será feita por meio de um aluguel mínimo e um aluguel variável baseado no faturamento da locatária. O aluguel mínimo será calculado com base no *cap rate* anual de 8,5% (oito vírgula cinco por cento) para o primeiro ano de locação, 7,9% (sete vírgula nove por cento) para o segundo ano de locação e 7,2% (sete vírgula dois por cento) a partir do terceiro ano de locação. A alteração deste percentual ao longo dos anos decorre de uma redução do aluguel mínimo e não está relacionada às condições de pagamento e/ou retenção de valores, sendo que todos estes valores sofrerão reajuste anual pelo Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE.

Adicionalmente, foi fixado um aluguel variável equivalente a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) do faturamento bruto de cada loja, a ser apurado em períodos de 12 (doze) meses contados da conclusão do negócio. Ou seja, o Fundo receberá mensalmente o equivalente ao aluguel mínimo estipulado acima, e uma

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

vez por ano será calculado, loja a loja, o aluguel variável sobre o seu respectivo faturamento, sendo que, caso o aluguel variável apurado seja superior ao aluguel mínimo, eventual diferença será paga ao Fundo.

Contra a assinatura do SPA, nesta data o Fundo efetivou em favor do vendedor o pagamento do sinal de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Sinal").

Em razão do pagamento do Sinal, até a conclusão da operação de aquisição da SPE e pagamento do saldo do Preço, o Fundo será remunerado pelo vendedor no valor mensal de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), que equivale a aproximadamente R\$ 0,07 (sete centavos) por cota ao mês. Foi considerada, para os cálculos acima indicados, a quantidade atual de cotas equivalente a 12.533.974 (doze milhões, quinhentas e trinta e três mil, novecentas e setenta e quatro) cotas, que ainda não engloba as cotas distribuídas no âmbito da 4ª Emissão.

As lojas detidas pela SPE, que são objeto indireto do SPA mencionado acima, foram descritas no *Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Quarta Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Prospecto Definitivo") e identificadas no estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, que constitui o Anexo IV do Prospecto Definitivo, localizado nas páginas 192 a 216.

Nos termos da regulamentação vigente, que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados em regime de caixa no semestre, o valor dos aluguéis fruto da referida compra integrarão a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre. Dessa forma, o cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado destas diversas alocações.

As demais condições do negócio estabelecidas no SPA, incluindo as condições de pagamento da aquisição da SPE, metragem, valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas poderão ser detalhadas 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, 6 de outubro de 2020.

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

Instituição Administradora do

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

