

FATO RELEVANTE – Dutra 107 – Taubaté/SP**CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Código Cadastro CVM: 0318006

Código negociação B3: HGRU11

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 (“Administradora”), 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”), em complemento ao fato relevante publicado em 26 de agosto de 2022 (“Fato Relevante Anterior”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data (“Data do Fechamento”), o Fundo firmou o Termo de Fechamento (“Termo de Fechamento”), por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade das quotas de uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”), proprietária dos imóveis que compõem a integralidade das áreas atualmente construídas e em funcionamento do empreendimento denominado “Dutra 107 – Taubaté” localizado na cidade de Taubaté, estado de São Paulo, destinado às atividades de varejo e serviços, locado atualmente para 10 (dez) locatários, conforme descrito abaixo:

Dutra 107 – Taubaté: Ativo de varejo com o total de 21.482 m² (vinte e um mil, quatrocentos e oitenta e dois metros quadrados) de área construída locável e 78.859,71 m² (setenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e nove vírgula setenta e um metros quadrados) de área de terreno, localizado na Av. Avenida Dom Pedro I, 1100, na cidade de Taubaté, estado de São Paulo (“Imóvel”).

Conforme informado no Fato Relevante Anterior, havia a possibilidade de, condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes, a aquisição da totalidade das quotas da SPE ser concluída com uma operação de securitização (“CRI”) implementada em momento anterior à Data do Fechamento, devidamente garantida mediante a constituição, pela SPE, de alienação fiduciária do Imóvel anteriormente à Data do Fechamento. Tais condições foram adequadamente cumpridas e, portanto, a conclusão da aquisição da totalidade das quotas da SPE foi finalizada com a implementação do CRI e, consequentemente, com o Imóvel onerado.

Preço

O volume financeiro total das obrigações assumidas pelo Fundo, decorrentes da aquisição da SPE, foi ajustado de acordo com as regras previstas no Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças da SPE, celebrado em 26 de agosto de 2022 (“QPA”) e no Termo de Fechamento, resultando no valor total de R\$ 73.101.126,66 (setenta e três milhões, cento e um mil, cento e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos) (“Valor Final”), equivalente a aproximadamente R\$ 3.402,90 por m² (três mil, quatrocentos e dois reais e noventa centavos por metro quadrado), a fim de adequar a liquidação financeira do negócio ao caixa líquido disponível na SPE e às obrigações adicionais negociadas e assumidas pelos vendedores no negócio.

O pagamento do Valor Final aos vendedores foi realizado da seguinte forma:

Parcela Equity: R\$ 33.508.965,66 (trinta e três milhões, quinhentos e oito mil, novecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e seis centavos), pagos nesta data com recursos próprios do Fundo; e

Parcela CRI: R\$ 39.592.161,00 (trinta e nove milhões, quinhentos e noventa e dois mil, cento e sessenta e um reais) por meio do recebimento, pelos vendedores, do saldo líquido de um CRI que foi formalizado e liquidado em momento anterior à Data do Fechamento, melhor descrito adiante.

CRI

Conforme informado no Fato Relevante Anterior e confirmado nesta data, parte do pagamento pela aquisição do ativo foi realizada com recursos obtidos por meio do CRI, garantido pela alienação fiduciária do Imóvel constituída pela SPE, com lastro em parte dos recebíveis de contrato de locação vigente no Imóvel, firmado na modalidade “*Buit to Suit*” com a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, inscrita no CNPJ sob o nº 01.438.784/0001-05 (“Contrato Leroy”). Os certificados emitidos na operação de CRI foram emitidos com prazo de 15 (quinze) anos, taxa de emissão de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) e atualização monetária anual pelo IPCA.

Os certificados emitidos na operação de CRI foram integralmente adquiridos pelo Fundo, de forma que nesta data o Fundo detém, indiretamente por meio da SPE, tanto os imóveis que compõem a integralidade das áreas atualmente construídas e em funcionamento do empreendimento Dutra 107 – Taubaté, quanto os certificados emitidos na operação de CRI. Assim, o Fundo inicia o investimento no Imóvel com uma exposição de caixa correspondente ao Valor Final, o que denota, de acordo com as locações vigentes no Imóvel, um *cap rate*¹ de aproximadamente 10,5% (dez inteiros e cinco décimos por cento) no investimento, considerando as locações vigentes e o complemento de renda que será pago pelos vendedores para cobrir a vacância física e financeira existente no Imóvel.

Caso o Fundo venda a integralidade dos certificados emitidos na operação de CRI, a exposição de caixa projetada do investimento será reduzida para R\$ 33.508.965,66 (trinta e três milhões, quinhentos e oito mil, novecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e seis centavos), o que levará o YoC² anualizado da transação para aproximadamente 15,4% (quinze inteiros e quatro décimos por cento), caso as locações vigentes permaneçam no patamar atual. Nesse cenário, o YoC anualizado será decrescente ano a ano à medida em que as amortizações do CRI ocorrerem.

Imóvel

O Dutra 107 – Taubaté é um ativo de varejo concebido no formato comumente denominado de *power center*, contando atualmente com 10 (dez) locatários. Do total de 21.482 m² (vinte e um mil, quatrocentos e oitenta e dois metros quadrados) de área construída locável, conta atualmente com 16.876 m² (dezesseis mil, oitocentos e setenta e seis metros quadrados) de área ocupada, e 4.606 m² (quatro mil, seiscentos e seis metros quadrados) de áreas vagas, correspondente então a aproximadamente 21,4% (vinte e um inteiros e quatro décimos por cento) de vacância.

¹Cap Rate: Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição

²YoC (Yield on Cost): jargão em inglês para retorno sobre o custo, neste caso, no início da operação.

Dos locatários que ocupam o Imóvel, destacamos as 4 (quatro) lojas âncora, atualmente operadas pelos inquilinos Leroy Merlin, Cobasi, Mobly e OpenBox2, que ocupam a área total de 14.464 m² (quatorze mil, quatrocentos e sessenta e quatro metros quadrados) do Imóvel e representam aproximadamente 92,5% (noventa e dois inteiros e cinco décimos por cento) das receitas contratadas por meio de locação no Imóvel.

As demais lojas ocupadas, tanto *megastores* quanto satélites, atualmente ocupam 2.202 m² (dois mil duzentos e dois metros quadrados) do Imóvel, e representam aproximadamente 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) das receitas contratadas por meio de locação no Imóvel.

Locações

O valor total aproximado dos aluguéis vigentes para o mês de competência dezembro de 2022 é de R\$ 522.391,32 (quinhentos e vinte e dois mil, trezentos e noventa e um reais e trinta e dois centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 30,95 por m² (trinta reais e noventa e cinco centavos por metro quadrado) de área locável ocupada do Imóvel.

RMG

O Fundo receberá dos vendedores 2 (dois) valores complementares de renda, pagos a título de indenização pela inexistência de receitas contratadas para parte das áreas do Imóvel, sendo:

1. Complemento de renda no valor nominal total de R\$ 4.851.126,66 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e um mil, cento e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos) a ser desembolsado pelos vendedores em 6 (seis) parcelas, no período entre janeiro de 2023 e julho de 2025, a fim de cobrir uma curva de descontos já negociada para o Contrato Leroy; e
2. Uma renda mínima garantida, conforme definida nos documentos do negócio, no valor total nominal de R\$ 2.846.276,25 (dois milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, duzentos e setenta e seis reais e vinte e cinco centavos), a ser desembolsada pelos vendedores em 4 (quatro) parcelas, no período entre janeiro de 2023 e julho de 2024, parcelas equivalentes ao valor mensal de R\$ 118.594,84 (cento e dezoito mil, quinhentos e noventa e quatro reais e oitenta e quatro centavos), correspondente a R\$ 25,75 por m² (vinte e cinco reais e setenta e cinco centavos por metro quadrado) de área locável vaga no Imóvel, sendo que tais pagamentos serão acrescidos dos respectivos custos de vacância, no importe de R\$ 12,83 / m² (doze reais e oitenta e três centavos por metro quadrado). Caso alguma área venha a ser locada, a curva de pagamentos devidos pelos vendedores será alterada a fim de refletir a situação real das áreas com vacância financeira.

Com a assinatura do Termo de Fechamento e o pagamento do Valor Final, o Fundo tornou-se o único titular das quotas da SPE e do CRI e, conseqüentemente, de todos os direitos sobre o Imóvel. Considerando as receitas de locação e as rendas mínimas descritas nos itens 1 e 2 acima, devidas pelos vendedores ao Fundo, o Fundo receberá, por 24 (vinte e quatro) meses, o montante estimado de R\$ 640.986,16 (seiscentos e quarenta mil, novecentos e oitenta e seis reais e dezesseis centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota.

³Imagem do Dutra 107 – Taubaté:



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 das receitas decorrentes da referida aquisição integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo em cada respectivo semestre. Importante ressaltar que o cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado de diversas alocações.

No mais, informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis no site da Administradora (<https://imobiliario.cshg.com.br/>).

São Paulo, 9 de dezembro de 2022.

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

Instituição Administradora do

CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

³ Vista aérea do imóvel, fonte: https://premoval.com.br/wordpress/wpcontent/uploads/2020/02/DJI_0362_low.jpg. Acesso em: dezembro de 2022.