

## 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, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 6 de outubro de 2020, informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou o Termo de Fechamento do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“Termo de Fechamento”), por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico (“SPE”) que detém 66 (sessenta e seis) imóveis comerciais de perfil varejista (“Imóveis”).

Assinado o Termo de Fechamento e recebidas as ações da SPE, o Fundo efetivou em favor do vendedor o pagamento do saldo do preço de aquisição, correspondente a R\$ 334.522.885,12 (trezentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e vinte e dois mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e doze centavos) (“Saldo do Preço”).

Dessa forma, juntamente com o sinal pago no dia 6 de outubro de 2020, de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), o valor total da operação, integralmente quitado nessa data, totalizou R\$ 454.522.885,12 (quatrocentos e cinquenta e quatro reais, quinhentos e vinte e dois mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e doze centavos) (“Preço”), contemplando um reajuste de 0,94% (zero vírgula noventa e quatro por cento) frente ao valor anunciado no Fato Relevante publicado no dia 6 de outubro de 2020.

Simultaneamente à assinatura do Termo de Fechamento e pagamento do Saldo do Preço, nesta data foram assinados contratos de locação para cada uma das lojas detidas pela SPE (“Contratos de Locação”), formalizados em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, em prazos individuais que variam entre 10, 12, 14 e 16 anos, com a inquilina denominada 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”.

A remuneração dos Contratos de Locação será feita para o Fundo por meio de um aluguel mínimo e um aluguel variável baseado no faturamento da inquilina, de acordo com a seguinte métrica:

(i) O aluguel mínimo será calculado sobre o Preço não ajustado, de R\$ 450.300.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões e trezentos mil reais), 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 a 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;

## CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

(ii) O aluguel variável equivale a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) do faturamento bruto de cada loja, a ser apurado de acordo com o faturamento individual de cada loja, em períodos de 12 (doze) meses contados da conclusão do negócio.

Assim, o Fundo receberá mensalmente o equivalente ao aluguel mínimo estipulado acima, e uma vez por ano será calculado, loja a loja, o aluguel variável sobre o seu respectivo faturamento, sendo que, caso o aluguel variável apurado em determinada loja seja superior ao aluguel mínimo, eventual diferença será paga ao Fundo.

Em razão do pagamento do Preço e do início dos Contratos de Locação, a partir desta data e durante os primeiros doze meses de locação dos Imóveis, o aluguel mínimo mensal a ser pago ao Fundo será de R\$ 3.189.625,00 (três milhões, cento e oitenta e nove mil e seiscentos e vinte e cinco reais), que equivale a aproximadamente R\$ 0,17 (dezessete centavos) por cota ao mês. Foi considerada, para os cálculos acima indicados, a quantidade de cotas equivalente a 18.406.458 (dezoito milhões, quatrocentas e seis mil, quatrocentas e cinquenta e oito) cotas, que engloba as cotas distribuídas no âmbito da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do Fundo.

Abaixo estão listados os endereços de cada um dos Imóveis objeto da transação, todos lojas de rua com operação consolidada em praças comerciais relevantes de cada município, nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Santa Catarina e Paraná, totalizando, em conjunto, a área bruta locável construída de 91.142,05 m<sup>2</sup> (noventa e um mil, cento e quarenta e dois vírgula zero cinco metros quadrados):

- Estado de São Paulo, na cidade de Adamantina, na Av. Rio Branco, 511.
- Estado de Minas Gerais, na cidade de Alfenas, na Praça Getúlio Vargas, 250.
- Estado de São Paulo, na cidade de Amparo, na R. Treze De Maio, 0186.
- Estado de São Paulo, na cidade de Apiaí, na R. Dr. Gabriel Rib. Dos Santos, 40.
- Estado de Minas Gerais, na cidade de Araguari, na R. Rui Barbosa, 0226.
- Estado do Paraná, na cidade de Assis Chateaubriand, na Av. Tupassi, Esq. R. Vale Do Piqueri, S/N.
- Estado do Paraná, na cidade de Bandeirantes, na Av. Bandeirantes, 892.
- Estado de São Paulo, na cidade de Barra Bonita, na R. Um De Março, 129.
- Estado de São Paulo, na cidade de Barretos, na R. Vinte, 776.
- Estado de São Paulo, na cidade de Batatais, na R. Coronel Joaquim Rosa, 29.
- Estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, na R. São Paulo, 540/546/552.
- Estado de Santa Catarina, na cidade de Caçador, na Av. Barão Do Rio Branco, 484.
- Estado do Paraná, na cidade de Campo Largo, na Praça Atílio De Almeida Barbosa, 1 156.
- Estado de São Paulo, na cidade de Capão Bonito, na R. Floriano Peixoto, 575.
- Estado de São Paulo, na cidade de Carapicuíba, na Av. Rui Barbosa, 447.
- Estado de São Paulo, na cidade de Cruzeiro, na Av. Dr. Jorge Tibiriçá, 565.
- Estado de São Paulo, na cidade de Dracena, na Av. Presidente Roosevelt, 902.
- Estado do Paraná, na cidade de Francisco Beltrão, na Av. Julio A. Cavalheiro, 655.
- Estado de São Paulo, na cidade de Garça, na Praça Rui Barbosa, 373.
- Estado do Paraná, na cidade de Goioerê, na Av. Moisés Lupion, 610.
- Estado do Paraná, na cidade de Guaíra, na Av. Mate Laranjeiras, 496.
- Estado de São Paulo, na cidade de Guaíra, na R. Dez, 482.

## CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

- Estado do Paraná, na cidade de Ibiporã, na Av. Paraná, Esq. R. D. Pedro li, 112.
- Estado de São Paulo, na cidade de Itanhaém, na Av. Condessa D'Vimieiros, 17.
- Estado de São Paulo, na cidade de Itapeverica Da Serra, na Ladeira Capitão Moraes, 49.
- Estado de São Paulo, na cidade de Itapetininga, na R. Campos Sales, 703.
- Estado de São Paulo, na cidade de Itapeva, na R. Dr. Pinheiro, 294/312.
- Estado de São Paulo, na cidade de Itapira, na R. José Bonifácio, 048.
- Estado de São Paulo, na cidade de Itararé, na R. São Pedro, 1213.
- Estado de São Paulo, na cidade de Itú, na R. Floriano Peixoto, 975.
- Estado de São Paulo, na cidade de Ituverava, na Av. Dr. Soares De Oliveira, 280.
- Estado do Paraná, na cidade de Ivaiporã, na Av. Brasil, 1400.
- Estado de São Paulo, na cidade de Jundiáí, na R. Barão De Jundiáí, 736.
- Estado do Paraná, na cidade de Lapa, na R. Barão Do Rio Branco, 1444.
- Estado de São Paulo, na cidade de Lins, na R. Vinte E Um De Abril, 162.
- Estado de São Paulo, na cidade de Lorena, na R. Dr. Rodrigues De Azevedo, 139/145.
- Estado de Minas Gerais, na cidade de Machado, na Praça Antonio Carlos, 190.
- Estado do Paraná, na cidade de Marechal Cândido Rondon, na Av. Rio Grande Do Sul, 671.
- Estado de São Paulo, na cidade de Marília, na R. São Luiz, 693.
- Estado de São Paulo, na cidade de Mauá, na Av. Barão De Mauá, 74.
- Estado de São Paulo, na cidade de Mirandópolis, na R. Nove De Julho, 1223.
- Estado de São Paulo, na cidade de Mogi Das Cruzes, na R. Dr. Deodato Wertheimer, 1350.
- Estado de São Paulo, na cidade de Monte Alto, na R. Nhonho Livramento, 1660.
- Estado de São Paulo, na cidade de Olímpia, na Praça Rui Barbosa, 157.
- Estado de São Paulo, na cidade de Osasco, na R. Antonio Agu, 126/136.
- Estado de São Paulo, na cidade de Ourinhos, na Praça Melo Peixoto, 130.
- Estado do Paraná, na cidade de Palmas, na Praça Bom Jesus, 154.
- Estado do Paraná, na cidade de Paranaguá, na R. Xv De Novembro, 0352.
- Estado de Minas Gerais, na cidade de Passos, na R. Presidente Antonio Carlos, 160.
- Estado do Paraná, na cidade de Pato Branco, na Av. Tupi, 2425.
- Estado de São Paulo, na cidade de Pereira Barreto, na Av. Brasil, 1168.
- Estado de São Paulo, na cidade de Pindamonhangaba, na R. Deputado Claro César, 200.
- Estado de São Paulo, na cidade de Piracicaba, na R. Governador Pedro De Toledo, 1162.
- Estado de São Paulo, na cidade de Pirajú, na R. Carlos De Campos, 669.
- Estado de Minas Gerais, na cidade de Poços De Caldas, na R. Assis Figueiredo, 1422.
- Estado de São Paulo, na cidade de Presidente Epitácio, na Av. Presidente Vargas, 670.
- Estado de São Paulo, na cidade de Ribeirão Preto, na R. General Osório, 323.
- Estado de São Paulo, na cidade de São José Do Rio Pardo, na Praça Capitão Vicente Dias, 135.
- Estado de São Paulo, na cidade de São José Dos Campos, na R. Sete De Setembro, 0180/0184.
- Estado de Minas Gerais, na cidade de São Sebastião Do Paraíso, na Praça Comendador José Honório, 207.

## CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

- Estado de São Paulo, na cidade de Taquarituba, na R. Dr. Ataliba Leonel, 671.
- Estado de São Paulo, na cidade de Tatuí, na Praça Da Matriz, 106.
- Estado de São Paulo, na cidade de Taubaté, na R. Bispo Rodovalho, 88 E 100.
- Estado do Paraná, na cidade de Telêmaco Borba, na Av. Horácio Klabin, 215.
- Estado de Santa Catarina, na cidade de Videira, na R. Saul Brandalise, 180.
- Estado de São Paulo, na cidade de Votuporanga, na R. Amazonas, 3395.

Os Imóveis objeto da transação foram descritos 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 “4ª Emissão”, respectivamente) e identificadas no estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, que constituiu 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 dessas diversas alocações.

A visão da administradora sobre a transação, em seus aspectos imobiliários e financeiros, será detalhada e publicada aos cotistas juntamente com o relatório gerencial mensal do Fundo, e estará disponível no site da Instituição Administradora ([imobiliario.cshg.com.br](http://imobiliario.cshg.com.br)).

São Paulo, 6 de novembro de 2020.

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

Instituição Administradora do

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

