

FATO RELEVANTE

CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Código Cadastro CVM: 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., n.º 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“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”), vem, em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 20 de maio de 2020 e em 16 de junho de 2020, informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou o 1º Aditamento e Consolidação ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica Não Residencial e Outras Avenças e Cessão (“Cessão da Locação”) bem como outros instrumentos acessórios de repactuação das condições de compra e pagamento pela aquisição do imóvel descrito a seguir (“Repactuação de Preço”), por meio dos quais (i) modificou as condições de locação, anuindo com a cessão do contrato de locação para outro inquilino por um novo valor e prazo (ii) reformulou o preço de aquisição, adotando novas condições de pagamento pela compra do imóvel localizado na cidade de São Paulo, na Avenida Imperatriz Leopoldina, 550, Vila Leopoldina, São Paulo - SP, CEP 05305-000 (“Campus Vila Leopoldina” ou “Imóvel”).

Cessão da Locação

Por meio da assinatura da Cessão da Locação, foi ajustado o seguinte:

- Mudança de locatária: A Organização Mogiana de Educação e Cultura (“OMEC”) cedeu sua posição de locatária do Campus Vila Leopoldina para a Cruzeiro do Sul Educacional S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.984.091/0001-02 (“Cruzeiro”), que passa a ser a nova locatária do Imóvel a partir desta data, assumindo o contrato de locação vigente, consideradas as principais alterações destacadas abaixo.

- Alteração de garantia: Enquanto cumpridos determinados critérios de resultado e crédito pela Cruzeiro, a locação do imóvel será garantida por meio de fiança corporativa prestada por uma companhia que integra o conglomerado empresarial da Cruzeiro. Caso descumpridos os critérios de resultado e crédito no curso da locação, a locatária deverá apresentar uma fiança bancária para garantir o pagamento dos aluguéis. Anteriormente, a garantia prestada pela OMEC era através de fiança bancária.

- Alongamento do prazo de locação: O contrato de locação permanecerá em vigor em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/1991, tendo seu prazo alongado de 12 (doze) anos para 16 (dezesesseis) anos, com término previsto para 15 de junho de 2036.

- Novo aluguel: Durante o prazo da locação, a Cruzeiro pagará a título de aluguel o valor mensal de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), reajustado anualmente pela variação positiva do IPC-A, que

corresponde a aproximadamente R\$ 0,03 (três centavos) por cota, sendo que, para esse cálculo, foi considerada a quantidade atual de cotas do Fundo, 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. O aluguel acordado com a OMEC para a locação era de R\$ 698.950,20 (seiscentos e noventa e oito mil, novecentos e cinquenta reais e vinte centavos).

- Penalidade a ser paga pela OMEC: A título de multa pela cessão e alteração do contrato de locação, a OMEC pagará ao fundo o valor total de R\$ 4.033.524,00 (quatro milhões, trinta e três mil e quinhentos e vinte e quatro reais), em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, nos seguintes valores (i) 1ª à 12ª parcela, no valor de R\$ 150.040,00 (cento e cinquenta mil e quarenta reais); (ii) 13ª à 24ª parcela, no valor de R\$ 125.640,00 (cento e vinte e cinco mil, seiscentos e quarenta reais); e (iii) 25ª à 36ª parcela, no valor de R\$ 60.447,00 (sessenta mil, quatrocentos e quarenta e sete reais). O valor total da penalidade corresponde a aproximadamente R\$ 0,22 (vinte e dois centavos) por cota, sendo que, para esse cálculo, foi considerada a quantidade atual de cotas do Fundo, 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.

Repactuação de Preço

Por meio da assinatura dos instrumentos de Repactuação de Preço, foi ajustado o seguinte:

- Novo Preço: As partes ajustaram o preço de aquisição do Imóvel, anteriormente acordado em R\$ 81.749.475,10 (oitenta e um milhões, setecentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e dez centavos), equivalente a R\$ 3.508,81 (três mil quinhentos e oito reais e oitenta e um centavos) por metro quadrado de área locável, que passará a ser R\$ 71.469.475,10 (setenta e um milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e dez centavos), equivalente a R\$ 3.067,58 (três mil e sessenta e sete reais e cinquenta e oito centavos) por metro quadrado de área locável ("Novo Preço").

- Forma de Pagamento: As partes ajustaram a forma de pagamento do Imóvel, anteriormente acordada em (i) R\$ 65.469.475,10 (sessenta e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e dez centavos), parcela quitada na lavratura da Escritura em 16 de junho de 2020, conforme informado no Fato Relevante publicado pelo Fundo naquela data; (ii) R\$ 8.140.000,00 (oito milhões, cento e quarenta mil reais), a serem, pagos em 12 (doze) meses contados da assinatura da escritura; e (iii) R\$ 8.140.000,00 (oito milhões, cento e quarenta mil reais), a serem pagos em 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura da escritura.

A nova forma de pagamento acordada será de: (i) R\$ 65.469.475,10 (sessenta e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e dez centavos), equivalente a aproximadamente 91,60% (noventa e um vírgula sessenta por cento) do Novo Preço, já quitado na lavratura da Escritura em 16 de junho de 2020, conforme informado no Fato Relevante publicado pelo Fundo por ocasião da lavratura da Escritura; (ii) R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), equivalente a 5,60% (cinco vírgula sessenta por cento) do Novo Preço, a ser pago à OMEC em uma conta de depósito vinculada, a qual garantirá o cumprimento dos pagamentos previstos no item "Penalidade a ser paga pela OMEC", mencionado acima; e (iii) R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), equivalente a 2,80% (dois vírgula oitenta por cento) do

Novo Preço, a título de saldo, que será pago à OMEC quando cumpridas determinadas contrapartidas previstas no contrato de Cessão da Locação e nos instrumentos de Repactuação de Preço.

A Cruzeiro, nova locatária do Fundo, é uma companhia aberta, conglomerado educacional fundado em 1965 na cidade de São Paulo, e atualmente é dona de diversas marcas atuantes no ensino básico, médio e superior, reunindo mais de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) alunos e aproximadamente 8.000 (oito mil) colaboradores em todas as suas operações.

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 de alugueis e multas fruto da referida transação 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 de diversas alocações.

Informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis no site da Administradora (imobiliario.cshg.com.br).

São Paulo, 10 de novembro de 2020.

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

Instituição Administradora do

CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII