

## **FATO RELEVANTE**

### **OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO**

#### **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Código ISIN: BRHGRUCTF002

Código de Negociação na B3: HGRU11



A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 61.809.182/0001-30 (“Administradora” ou “Coordenadora Líder”), administradora do **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo”), e coordenadora líder da oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de cotas da 3ª emissão, em série única, do Fundo, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- a. nos termos do Artigo 18 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e conforme a possibilidade prevista no inciso VIII, do artigo 15, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), em 12 de maio de 2020, a Administradora, por meio do “*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária com Esforços Restritos de Cotas da 3ª Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*” (“Ato de Aprovação”), aprovou (i) a emissão e a oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de, no mínimo, 186.220 (cento e oitenta e seis mil, duzentas e vinte) e, no máximo, 2.327.746 (dois milhões, trezentas e vinte e sete mil, setecentas e quarenta e seis) cotas da 3ª emissão de cotas do Fundo (“Cotas da 3ª Emissão”), em série única (“3ª Emissão”), perfazendo a oferta o valor total de até R\$ 249.999.920,40 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte reais e quarenta centavos) (“Valor da Oferta”), podendo a Administradora, a seu exclusivo critério, optar por aumentar a quantidade de Cotas da 3ª Emissão originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento) de Cotas da 3ª Emissão (“Cotas Excedentes”), observado que o Valor da Oferta não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos da 3ª Emissão, equivalente ao percentual de até 2,35% (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota (conforme definido abaixo), no valor de R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos) por Cota da 3ª Emissão subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão e o Valor da Oferta. Considerando o Custo Unitário de Distribuição, o montante da 3ª Emissão será de até R\$ 255.865.840,32 (duzentos e cinquenta e cinco milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta reais e trinta e dois centavos), e (ii) seus principais termos e condições (“Oferta”);

- b. a Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da Coordenadora Líder, e podendo contar com a participação de outras instituições como coordenadoras ("Coordenadoras Contratadas") e em conjunto com a Coordenadora Líder, as "Coordenadoras") ou, ainda, com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, quando em conjunto com as Coordenadoras, as "Instituições Participantes da Oferta"), na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM 472, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo que as Cotas da 3ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3");
- c. as Cotas da 3ª Emissão serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses contados do início da Oferta, ou até a data de envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM, o que ocorrer primeiro;
- d. o presente Fato Relevante tem como objetivo cientificar os atuais cotistas do Fundo acerca da possibilidade de exercício de seu Direito de Preferência (conforme definido abaixo) durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido). Após o Período de Exercício do Direito de Preferência, nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta terá como público alvo exclusivamente investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
- e. nos termos do inciso II do parágrafo 1º do Artigo 18 do Regulamento, a 3ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido) para a subscrição das Cotas da 3ª Emissão, na proporção do número de cotas de sua titularidade na Data Base ("Direito de Preferência"). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do direito de preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão será a data de divulgação deste Fato Relevante, com base na qual, no fechamento do mercado, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência ("Data Base"). O Direito de Preferência poderá ser exercido em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 2.327.746 (dois milhões, trezentas e vinte e sete mil, setecentas e quarenta e seis) Cotas da 3ª Emissão, pelos cotistas, dentro do prazo previsto no cronograma abaixo ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). O Direito de Preferência será exercido pelos cotistas do Fundo na Data Base de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,23897163637. Caso a quantidade de Cotas da 3ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 3ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento. A integralização das Cotas da 3ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada de acordo com as regras da B3 e/ou do Escriturador

(conforme abaixo definido), conforme o caso. O exercício do Direito de Preferência será realizado junto à B3, por meio do respectivo agente de custódia, e/ou ao Escriturador nas datas indicadas no cronograma abaixo;

- f. nos termos do Artigo 18, parágrafo 1º, inciso III do Regulamento, **não** será permitido aos cotistas negociar ou ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou terceiros;
- g. os cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, respeitado o fator de proporção mencionado no item e. acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os cotistas titulares de cotas do Fundo depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão e mais informações; e (ii) os cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente na Itaú Corretora de Valores S.A. (“Escriturador”) que desejarem subscrever Cotas da 3ª Emissão deverão entrar em contato com a Central de Atendimento a Investidores pelos telefones indicados a seguir: capitais e regiões metropolitanas 3003-9285, demais localidades 0800-7209285;
- h. tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão, os detentores do Direito de Preferência deverão, no ato da aceitação da Oferta, ou seja, quando da assinatura do boletim de subscrição de Cotas da 3ª Emissão, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas da 3ª Emissão subscritas indicadas no boletim de subscrição, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de distribuição parcial; (ii) que em caso de distribuição parcial, deseja subscrever Cotas da 3ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas da 3ª Emissão subscritas indicada no boletim de subscrição; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas da 3ª Emissão atingir o Valor da Oferta. O valor mínimo de Cotas da 3ª Emissão necessário para que não seja cancelada a Oferta deverá representar a quantidade mínima de 186.220 (cento e oitenta e seis mil, duzentas e vinte) Cotas da 3ª Emissão, correspondente ao valor de R\$ 20.000.028,00 (vinte milhões e vinte e oito reais);
- i. a liquidação dos boletins de subscrição de Cotas da 3ª Emissão que forem objeto de exercício do Direito de Preferência se dará na data indicada no cronograma abaixo, sendo

que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 ou do Escriturador, se for o caso;

- j. no caso de captação abaixo do Valor da Oferta, o cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta a que haja distribuição da integralidade do Valor da Oferta, terá devolvido os valores já depositados, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a data de liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos cotistas, a devolução será operacionalizada pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os boletins de subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados;
- k. durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o cotista que exercer seu Direito de Preferência e integralizar Cotas da 3ª Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 3ª Emissão. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele subscritas, e se converterá em tal Cota da 3ª Emissão no mês seguinte ao de envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM, desde que superados os trâmites operacionais junto à B3 e obtida a respectiva autorização da B3, quando as Cotas da 3ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência passarão a ser livremente negociadas na B3. A restrição à negociação, prevista na alínea m. abaixo, não é aplicável aos cotistas que venham a adquirir Cotas da 3ª Emissão por meio do exercício do Direito de Preferência;
- l. após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, caso ainda restem Cotas da 3ª Emissão ("Cotas Remanescentes"), a Coordenadora Líder, também na qualidade de Administradora do Fundo, divulgará, na data indicada no cronograma tentativo previsto neste Fato Relevante, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando a quantidade total de novas Cotas da 3ª Emissão subscritas pelos cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta;
- m. as Cotas Remanescentes somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada integralização pelos Investidores Profissionais, sendo que a restrição à negociação ora mencionada está afastada para os cotistas que venham a integralizar Cotas Remanescentes até o dia 01 de agosto de 2020 (inclusive) (exceto em caso de eventual alteração desse prazo pela CVM), conforme o disposto no item VIII da Deliberação da CVM nº 849, de 31 de março de 2020 e nos itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 4/2020-CVM/SRE. A restrição à negociação das cotas apenas entre investidores qualificados,

conforme prevista no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, de forma que as Cotas da 3ª Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Cotas da 3ª Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

- n. o Valor de Emissão por Cota da 3ª Emissão será de R\$ 107,40 (cento e sete reais e quarenta centavos), que é equivalente ao valor patrimonial da cota de fechamento do Fundo no dia 31 de março de 2020, calculado com duas casas decimais e considerando o arredondamento para baixo, nos termos do Artigo 18, parágrafo 1º, inciso I do Regulamento ("Valor de Emissão por Cota"), sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão pelos investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição;
- o. o custo unitário de distribuição que cada subscritor que vier a subscrever Cotas da 3ª Emissão deverá arcar será de R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos), equivalente a um percentual fixo de até 2,35% (dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão e o Valor Total da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo certo que, **caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será revertido para o Fundo;**
- p. **caso a Oferta seja cancelada, revogada ou o contrato de distribuição resiliado,** todos os atos de aceitação serão cancelados e os valores já depositados pelos cotistas, a título de integralização das Cotas e de pagamento do Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, desde a data de liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do contrato de distribuição. **Em quaisquer dessas situações, os custos incorridos com a estruturação da Oferta serão integralmente arcados pela Administradora.**
- q. o preço de aquisição por Cota da 3ª Emissão é de R\$ 109,92 (cento e nove reais e noventa e dois centavos), sendo composto pelo Valor de Emissão por Cota de R\$ 107,40 (cento e sete reais e quarenta centavos) acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos); e

- r. o pagamento de cada uma das Cotas da 3ª Emissão objeto do Direito de Preferência será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

O cronograma tentativo abaixo apresenta os principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos <sup>1</sup>	Eventos	Data Prevista
1.	Publicação do Fato Relevante referente a Data-Base para Exercício do Direito de Preferência	12/05/2020
2.	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 Início do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	20/05/2020
3.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	02/06/2020
4.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	03/06/2020
5.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	04/06/2020
6.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	04/06/2020

<sup>1</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Coordenadora Líder e/ou de acordo com os regulamentos da B3.

**Risco de potencial conflito de interesse:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472.

Nesse sentido, é importante mencionar que os cotistas do Fundo aprovaram, na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de julho de 2019 (“AGE”), a prática dos seguintes atos:

- (i) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM 472, a aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros fundos de investimento classificados como renda fixa, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM 555, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, que atendam às seguintes especificidades: (a) possuam uma base diversificada de cotistas, não sendo admitido o investimento em fundos exclusivos; (b) tenham liquidez compatível com as necessidades de caixa do Fundo; e (c) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas. Esta matéria foi aprovada pelo quórum de 57,01% (cinquenta e sete inteiros e um centésimo por cento) das cotas do Fundo na data da AGE;

- (ii) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM 472, a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472 geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, que atendam às seguintes especificidades: (a) a aquisição deverá ser realizada no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado; ou (b) a aquisição deverá ser realizada no âmbito de oferta pública secundária de distribuição de cotas do FII; e (c) a aquisição deverá ser realizada no melhor interesse dos cotistas. Esta matéria foi aprovada pelo quórum de 57,09% (cinquenta e sete inteiros e nove centésimo por cento) das cotas do Fundo na data da AGE;
- (iii) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM 472, a aquisição pelo Fundo, no mercado primário ou secundário, de certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, que atendam às seguintes especificidades: (a) aquisição, no mercado primário ou no mercado secundário, de CRI que tenham sido objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM 476 ou de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400; (b) CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, não figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação; e (c) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas. Esta matéria foi aprovada pelo quórum de 57,09% (cinquenta e sete inteiros e nove centésimo por cento) das cotas do Fundo na data da AGE; e
- (iv) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a utilização da Administradora, ou pessoas a ela ligadas, como intermediária nas negociações de valores mobiliários pelo Fundo, desde que tais operações atendam às seguintes especificidades: (a) sejam realizadas em condições de mercado; e (b) sejam realizadas no melhor interesse dos cotistas. Esta matéria foi aprovada pelo quórum de 57,09% (cinquenta e sete inteiros e nove centésimo por cento) das cotas do Fundo na data da AGE.

A Administradora esclarece que, caso venha a entender que houve alteração significativa de cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo, poderá: (i) convocar nova assembleia para que os cotistas do Fundo voltem a deliberar acerca da possibilidade de o Fundo realizar tais operações, nos termos previstos no Ofício-Circular nº 4/2020-CVM/SRE ou (ii) simplesmente deixar de realizar, após o encerramento da Oferta, as operações acima aprovadas.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Fato Relevante, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Ato da Aprovação, conforme o caso.

São Paulo, 12 de maio de 2020.

**Coordenadora Líder e Administradora**

**CREDIT SUISSE** 

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO**