

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 informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CCV”) por meio do qual se comprometeu, uma vez superadas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a integralidade de um imóvel com as seguintes características:

Imóvel com destinação educacional localizado na cidade de São Paulo, na Avenida Imperatriz Leopoldina, 550, Vila Leopoldina, São Paulo - SP, CEP 05305-000, com 8.000 m² (oito mil metros quadrados) de área de terreno e 23.298,34 m² (vinte e três mil, duzentos e noventa e oito vírgula trinta e quatro metros quadrados) de área locável total (“Imóvel”).

O valor a ser desembolsado pelo Fundo para a aquisição do Imóvel é de R\$ 81.400.000,00 (oitenta e um milhões e quatrocentos mil reais) (“Preço”), a serem pagos ao vendedor da seguinte forma: (i) R\$ 65.120.000,00 (sessenta e cinco milhões, cento e vinte mil reais), equivalentes a 80% (oitenta por cento) do Preço, a serem pagos após a superação das condições precedentes e concomitantemente à lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel (“Escritura”); (ii) R\$ 8.140.000,00 (oito milhões, cento e quarenta mil reais), equivalentes a 10% (dez por cento) do Preço, a serem pagos em 12 (doze) meses contados da celebração da Escritura (“Parcela Intermediária”) e (iii) R\$ 8.140.000,00 (oito milhões, cento e quarenta mil reais), equivalentes a 10% (dez por cento) do Preço, a serem pagos em 24 (vinte e quatro) meses contados da celebração da Escritura (“Parcela Final”).

Simultaneamente à celebração do CCV, foi assinado um contrato de locação em regime atípico com a vendedora, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/1991, que entrará em vigor na assinatura da Escritura pelo prazo de 12 (doze) anos, no valor mensal contratado de R\$ 698.950,20 (seiscentos e noventa e oito mil, novecentos e cinquenta reais e vinte centavos) (“Aluguel”) equivalente a aproximadamente R\$ 0,07/cota (sete centavos por cota), considerando o número atual de cotas do Fundo, o qual 9.740.679 (nove milhões, setecentas e quarenta mil, seiscentas e setenta e nove) cotas. O Aluguel será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA. Apesar da aquisição ser paga em parte a prazo, com parcela em 12 e 24 meses, o aluguel será pago em sua totalidade desde seu início.

Por fim, cumpre ressaltar que a liberação dos pagamentos da Parcela Intermediária e da Parcela Final estão condicionados ao cumprimento de determinadas condições pela vendedora, entre elas o regular pagamento do

Aluguel, a comprovação de que foi dada a destinação pretendida para os recursos da venda e compra do Imóvel e a comprovação de critérios de resultado e crédito, que têm o objetivo de melhorar a saúde financeira da vendedora.

A efetiva aquisição somente ocorrerá após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no CCV, incluindo a conclusão satisfatória de auditorias jurídicas e técnicas que estão sendo realizadas no Imóvel por assessores contratados pelo Fundo, bem como a conclusão da 3ª Emissão de Cotas do Fundo.

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 aquisição 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.

Os demais termos e condições do negócio, bem como os impactos nas receitas do Fundo, e mais informações sobre o Imóvel e seus locatários serão detalhadas pela Administradora por ocasião da assinatura da Escritura, nos relatórios gerenciais ou, conforme o caso, em Fato Relevante complementar a este, e estarão disponíveis no site da Administradora (www.cshg.com.br).

São Paulo, 20 de maio de 2020.

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

Instituição Administradora do

CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII