

FATO RELEVANTE – Fechamento Fase A para Aquisição de Imóveis

CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ n° 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., n.º 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.809.182/0001-30, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o n.º 29.641.226/0001-53 (“Fundo”), vem, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 10 de maio de 2021, em 1º de junho de 2021 e em 10 de dezembro de 2021 (“Fato Relevante Anterior”), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou o Termo de Fechamento (“Fechamento”), a Escritura Pública de Venda e Compra da loja Mineirão Foz do Iguaçu e as Escrituras de Cessão de Direitos Aquisitivos (“Cessão”) das lojas Mineirão Contagem, Mineirão Uberlândia, Atacadão Cambé, Mineirão Natal, Mineirão João Pessoa, Mineirão Juiz de Fora, Mineirão Uberaba e Atacadão São Carlos, por meio do qual adquiriu um total de 9 (nove) ativos imobiliários destinados à atividade de varejo (“Imóveis Fase A”), descritos abaixo:

Mineirão Contagem - Ativo de varejo com 15.740 m² (quinze mil, setecentos e quarenta metros quadrados) de área construída locável, localizado na Rod. Fernão Dias, 3700 - Km 3,5 - Riacho Pedras, na cidade de Contagem, no estado de Minas Gerais, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% (um e meio por cento) do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 179.049,25 (cento e setenta e nove mil, quarenta e nove reais e vinte cinco centavos) mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 24.465.797,26 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, setecentos e noventa e sete reais e vinte e seis centavos);

Mineirão Uberlândia - Ativo de varejo com 6.698 m² (seis mil, seiscentos e noventa e oito metros quadrados) de área construída locável, localizado na Rod. BR-050, n.º 7.085, na cidade de Uberlândia, no estado de Minas Gerais, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% (um e meio por cento) do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 103.151,46 (cento e três mil, cento e cinquenta e um reais e quarenta e seis centavos) mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 18.627.489,17 (dezoito milhões, seiscentos e vinte e sete mil quatrocentos e oitenta e nove reais e dezessete centavos);

Atacadão Cambé - Ativo de varejo com 6.585 m² (seis mil, quinhentos e oitenta e cinco metros quadrados) de área construída locável, localizado na Rod. Melo Peixoto, 1314 - BR 369 - Km.159 - Pq. Maracanã, na cidade de Cambé, no estado do Paraná, locado para ATACADÃO S.A. de bandeira Atacadão por um aluguel de R\$ 99.614,00 (noventa e nove mil, seiscentos e quatorze reais) mensais corrigidos anualmente pelo IGP-M. Foi

adquirido pelo valor de R\$ 15.407.352,50 (quinze milhões, quatrocentos e sete mil, trezentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos);

Mineirão Natal - Ativo de varejo com 8.613 m² (oito mil, seiscentos e treze metros quadrados) de área construída locável, localizado na Rua Lúcia Viveiros, nº 4.511, na cidade de Natal, no estado do Rio Grande do Norte, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% (um e meio por cento) do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 141.833,25 (cento e quarenta e um mil, oitocentos e trinta e três reais e vinte e cinco centavos) mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 23.993.099,68 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e três mil e noventa e nove reais e sessenta e oito centavos);

Mineirão João Pessoa - Ativo de varejo com 8.508 m² (oito mil, quinhentos e oito metros quadrados) de área construída locável, localizado na Rod. BR 230 - Km. 27, s/nº - Esplanada, na cidade de João Pessoa, estado da Paraíba, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% (um e meio por cento) do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 103.151,46 (cento e três mil, cento e cinquenta e um reais e quarenta e seis centavos) mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 22.171.180,25 (vinte e dois milhões, cento e setenta e um mil, cento e oitenta reais e vinte e cinco centavos). Importante destacar que neste imóvel a escritura será lavrada somente após a emissão e o pagamento da guia de ITBI emitida pela prefeitura local;

Mineirão Juiz de Fora - Ativo de varejo com 7.692 m² (sete mil, seiscentos e noventa e dois metros quadrados) de área construída locável, localizado na Av. Garcia Rodrigues Paes (Acesso Norte), 12.001, -Área C4 - Joquei Clube II, na cidade de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% (um e meio por cento) do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 96.411,14 (noventa e seis mil, quatrocentos e onze reais e quatorze centavos) mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 21.454.738,36 (vinte e um milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e trinta e oito reais e trinta e seis centavos). Importante destacar que neste imóvel a escritura será lavrada somente após a emissão e o da guia de ITBI emitida pela prefeitura local;

Mineirão Foz do Iguaçu- Ativo de varejo com 6.592 m² (seis mil, quinhentos e noventa e dois metros quadrados) de área construída locável, localizado na Av. Paraná, 4195 - Conjunto A, na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% (um e meio por cento) do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 77.363,59 (setenta e sete mil, trezentos e sessenta e três reais e cinquenta e nove centavos) mensais corrigidos anualmente pelo IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 17.290.901,34 (dezessete milhões, duzentos e noventa mil, novecentos e um reais e trinta e quatro centavos);

Mineirão Uberaba - Ativo de varejo com 7.972 m² (sete mil, novecentos e setenta e dois metros quadrados) de área construída locável, localizado na Avenida Coronel Cacildo Arantes, nº 50 na cidade de Uberaba, estado de Minas Gerais, locado para DMA DISTRIBUIDORA S.A. de bandeira Mineirão por um aluguel percentual de 1,5% (um e meio por cento) do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 103.151,46 (cento e três mil, cento e cinquenta e um reais e quarenta e seis centavos) mensais corrigidos anualmente pelo

IPCA. Foi adquirido pelo valor de R\$ 17.421.863,84 (dezessete milhões, quatrocentos e vinte e um mil, oitocentos e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos);

Atacadão São Carlos - Ativo de varejo com 8.336 m² (oito mil, trezentos e trinta e seis metros quadrados) de área construída locável, localizado na Rua Miguel Petroni, nº 5.170, na cidade de São Carlos, estado de São Paulo, locado para ATACADÃO S.A. de bandeira Atacadão por um aluguel percentual de 1,0% (um por cento) do faturamento em vendas da loja garantido por um valor mínimo de R\$ 119.578,75 (cento e dezenove mil, quinhentos e setenta e oito reais e setenta e cinco centavos) mensais corrigidos anualmente pelo IGP-M. Foi adquirido pelo valor de R\$ 19.571.189,52 (dezenove milhões, quinhentos e setenta um mil, cento e oitenta e nove reais e cinquenta e dois centavos);

Conforme anunciado em Fato Relevante Anterior, a aquisição dos Imóveis Fase A acima descritos foi realizada nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, conforme alterado pelo Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("Aditamento ao CVC"), por meio do qual o Fundo se comprometeu a adquirir 11 (onze) imóveis (entre eles, os Imóveis Fase A) pelo preço total de aquisição de R\$ 222.874.099,14 (duzentos e vinte e dois milhões, oitocentos e setenta e quatro mil e noventa e nove reais e quatorze centavos).

Nos termos do Aditamento ao CVC e do Fato Relevante Anterior, a aquisição dos 11 (onze) imóveis será realizada em 3 (três) fases. O fechamento objeto deste fato relevante é realizado no contexto da **Fase A**, que engloba a aquisição dos Imóveis Fase A descritos acima, quais sejam, Mineirão Contagem, Mineirão Uberlândia, Mineirão Uberaba, Mineirão Juiz de Fora, Atacadão São Carlos, Atacadão Cambé, Mineirão Foz do Iguaçu, Mineirão Natal e Mineirão João Pessoa, que totalizam o valor de R\$ 180.403.611,93 (cento e oitenta milhões, quatrocentos e três mil, seiscentos e onze reais e noventa e três centavos) pagos da seguinte forma:

- i. Sinal CVC: o valor de R\$ 14.540.850,66 (quatorze milhões, quinhentos e quarenta mil, oitocentos e cinquenta reais e sessenta e seis centavos) pagos em 10 de maio de 2021;
- ii. Depósito de Boa Fé: o valor de R\$ 72.005.778,11 (setenta e dois milhões, cinco mil reais e setecentos e setenta e oito reais e onze centavos) pagos em 10 dezembro de 2021;
- iii. Parcela à Vista: R\$ 32.079.923,43 (trinta e dois milhões, setenta e nove mil, novecentos e vinte e três reais e quarenta e três centavos) pagos nesta data com o recebimento, pelo vendedor, do saldo líquido da operação de securitização dos imóveis adquiridos pela Cessão ("Operação de Securitização"). A emissão da Operação de Securitização, que é de até aproximadamente R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), tem volume bruto integralizado até o momento de R\$ 32.684.287,00 (trinta e dois milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, duzentos e oitenta e sete reais) e taxa de integralização de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano com prazo de 10 (dez) anos, taxa de juros de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, atualização monetária pelo IPCA, amortização mensal a partir do 13º (décimo terceiro) mês e juros mensais desde o início;
- iv. Parcela Escrow: o valor de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) que poderá ser pago com o saldo líquido da Operação de Securitização, se houver, ou com recursos do Fundo, em

até 60 (sessenta) dias contados da Parcela à Vista. Caso o valor da Operação de Securitização seja maior que o pagamento desta parcela, parte do Depósito de Boa Fé deverá ser devolvido ao Fundo pelo vendedor;

- v. Parcela 12 (doze) meses: o valor de R\$ 26.479.098,47 (vinte e seis milhões, quatrocentos e setenta e nove mil e noventa e oito reais e quarenta e sete centavos) a ser pago em 12 (doze) meses contados do pagamento da Parcela à Vista, cujo pagamento ocorrerá apenas após a entrega de determinados documentos e regularizações a serem feitas pelo vendedor nos Imóveis da Fase A; e
- vi. Parcela 24 (vinte e quatro) meses: o valor de R\$ 27.797.961,26 (vinte e sete milhões, setecentos e noventa e sete mil, novecentos e sessenta e um reais e vinte e seis centavos) a ser pago em 24 (vinte e quatro) meses contados do pagamento da Parcela à Vista, cujo pagamento ocorrerá apenas após a entrega dos mesmos documentos e regularizações mencionados no item (v) acima.

A **Fase B** e a **Fase C** correspondem aos imóveis localizados na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, e na cidade de Serra, no estado de Espírito Santo, respectivamente, cujas aquisições serão concluídas quando cumpridas determinadas condições precedentes específicas de cada imóvel. Informações complementares a essas fases podem ser encontradas no Fato Relevante Anterior.

Vale destacar que, desde 9 de dezembro de 2021, com a assinatura do Aditamento ao CVC, o Fundo já faz jus a receita de locação dos 11 (onze) imóveis, no valor mensal de R\$ 1.413.161,85 (um milhão, quatrocentos e treze mil, cento e sessenta e um reais e oitenta e cinco centavos), o equivalente a R\$ 0,07 (sete centavos) por cota.

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 destas diversas alocações.

Informações adicionais sobre essa transação, caso aplicável, incluindo as demais condições do negócio estabelecidas nos documentos e as condições finais de pagamento e impactos deste negócio nos indicadores do Fundo por aquisição dos demais imóveis serão detalhadas pela Administradora em fato relevante complementar a esse ou em relatório gerencial do Fundo, que estarão disponíveis no *site* da Administradora (imobiliario.cshg.com.br).

São Paulo, 20 de dezembro de 2021.

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

Instituição Administradora do

CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII