

FATO RELEVANTE – Promessa de Cessão de Direitos Loja Serra - ES

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., nº 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 (“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 um Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos e Outras Avenças (“Promessa de Cessão”) por meio do qual o Fundo se comprometeu a ceder ao promitente cessionário, interessado na aquisição (“Comprador”), desde que cumpridas determinadas condições precedentes, dos direitos e obrigações hoje detidos pelo Fundo sobre o Imóvel localizado na Rodovia Governador Mário Covas, lado par, nº 4.324, km 267, Planalto de Carapina, na cidade de Serra, estado do Espírito Santo (“Imóvel”), de propriedade da empresa Makro Atacadista S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.427.653/0001-15 (“Vendedor”), e atualmente locado para a **DMA DISTRIBUIDORA S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 01.928.075/0001-08.

Conforme informado no fato relevante publicado no dia 10 de dezembro de 2021 e em outros fatos relevantes complementares relacionados à operação realizada com o Vendedor (em conjunto, “Fato Relevante Anterior”), a promessa de aquisição do Imóvel, quando cumpridas determinadas condições precedentes específicas negociadas com o Vendedor, ocorreria pelo valor total de R\$ 20.808.634,22 (vinte milhões, oitocentos e oito mil, seiscentos e trinta e quatro reais e vinte e dois centavos), a ser pago em parcelas (“Preço Original”).

Tendo em vista que o Fundo detém o direito de aquisição do Imóvel, a Administradora prometeu ceder onerosamente tais direitos ao Comprador, mediante a assinatura da Promessa de Cessão, que será concluída quando cumpridas as condições precedentes negociadas pelo Fundo com o Comprador. O direito de compra do Imóvel será cedido pelo valor de R\$ 14.191.365,78 (quatorze milhões, cento e noventa e um mil, trezentos e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos) (“Valor da Cessão”) a ser pago, pelo Comprador ao Fundo, da seguinte forma:

- (i) Parcela Sinal: o valor de R\$ 2.522.336,61 (dois milhões, quinhentos e vinte e dois mil, trezentos e trinta e seis reais e sessenta e um centavos) pago em 27 de maio de 2022;
- (ii) Parcela Conclusão: o valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) a ser pago quando concluída a cessão de direitos prevista na Promessa de Cessão;

- (iii) Parcelas Iguais: o valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) em 8 (oito) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) a serem pagas no quinto dia útil de cada mês subsequente ao pagamento da Parcela Conclusão; e
- (iv) Parcela Final: o valor de R\$ 669.029,17 (seiscentos e sessenta e nove mil, vinte e nove reais e dezessete centavos) no quinto dia útil do mês subsequente ao término do pagamento das Parcelas Iguais.

Com exceção da Parcela Sinal, recebida nessa data, o valor das demais parcelas será corrigido pelo IPCA – IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ocorrida entre a presente data e a data em que cada pagamento for realizado.

Quando concluída a cessão de direitos prevista na Promessa de Cessão, o Fundo **(i)** está desobrigado a concluir a aquisição do Imóvel e a pagar o Preço Original, bem como **(ii)** deixará de fazer jus ao recebimento da receita da locação do Imóvel, no valor atual de R\$ 171.619,00 (cento e setenta e um mil seiscentos e dezenove reais), equivalente a R\$ 0,01 (um centavo) por cota.

Como não houve qualquer desembolso pelo Fundo em relação ao Imóvel, com exceção dos custos de transação, e sem considerar as correções previstas nas parcelas, a operação gerará, conforme o fluxo de recebimento, um lucro em regime de caixa correspondente ao Valor da Cessão, descontados os custos de transação, somando então o valor de R\$ 14.083.811,04 (quatorze milhões, oitenta e três mil, oitocentos e onze reais e quatro centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,77/cota (setenta e sete centavos por cota).

Todos os compromissos financeiros do Comprador para a compra do Imóvel somarão R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), um valor superior em 68,2% (sessenta e oito vírgula dois por cento) ao que seria despendido pelo Fundo na aquisição do Imóvel. Como não houve, a parte dos custos de transação, o valor investido pelo Fundo no Imóvel, o cálculo relacionado à taxa interna de retorno (“TIR”) sobre o preço do Imóvel tem resultado infinito ou imensurável. Se calculada a TIR com base nos custos de transação desembolsados, e assumindo, para fins de cálculo, que a cessão de direitos prevista na Promessa de Cessão poderá ser concluída no dia 30 de agosto de 2022, a TIR anualizada da operação resulta em 28.839,4% (vinte e oito mil, oitocentos e trinta e nove inteiros e quatro décimos por cento) sem considerar as correções.

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 lucro em regime de caixa, fruto da referida cessão, integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre em que as parcelas do Preço forem recebidas. Dessa forma, o cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos é fruto do resultado das diversas alocações do Fundo.

A Administradora ressalta que o CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII é um fundo de gestão ativa, e tal alienação está em linha com a estratégia de desinvestimento de imóveis abordada no relatório gerencial do Fundo datado de janeiro de 2022.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

No mais, informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis no site da Administradora (<https://imobiliario.cshg.com.br/>).

São Paulo, 30 de maio de 2022.

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

Instituição Administradora do

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII