PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA QUARTA EMISSÃO DO

CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código 0318006, em 14 de fevereiro de 2018

Código ISIN: BRHGRUCTF002
Código de Negociação na B3: HGRU11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento: Híbrido

Autorregulação ANBIMA

Administradora
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
CNPJ nº 61.809.182/0001-30
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi
CEP: 04542-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 29.641.226/0001-53 ("Fundo"), representado por sua administradora **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30 ("Administradora"), está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, no mínimo, 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro) e, no máximo, 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) cotas, observada a possibilidade de emissão de cotas adicionais em virtude do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), de sua 4ª (quarta) emissão, todas nominativas e escriturais ("Cotas" e "4ª Emissão"), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), cada uma com preço de emissão de R$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos), na data de integralização ("Valor de Emissão por Cota", "Data de Integralização" e "Oferta", respectivamente), totalizando a Oferta o valor de até:

R$ 583.333.450,40*

(quinhentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta centavos)

*O valor acima ("Valor da Oferta") não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos de distribuição da 4ª Emissão, no valor de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota subscrita, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.

A Oferta, realizada em regime de melhores esforços, será coordenada pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de coordenadora líder ("Coordenadora Líder"), e pela **CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.584.318/0001-07 ("Coordenadora Contratada" e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as "Coordenadoras"). A Coordenadora Líder poderá contratar outras instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários para participarem da distribuição das Cotas ("Participantes Especiais" e, quando em conjunto com as Coordenadoras, as "Instituições Participantes da Oferta").

As Cotas Remanescentes da 4ª Emissão (conforme definidas neste Prospecto), após o exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que subscrita a quantidade mínima de 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro) Cotas e atingido o valor mínimo de R$ 50.000.108,80 (cinquenta milhões, cento e oito reais e oitenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Valor Mínimo"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400. Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas da 4ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas. Caso o Valor Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

A Administradora poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, até uma quantidade que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada ("Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da 4ª Emissão e da Oferta à CVM. Portanto, a opção de Lote Adicional, caso exercida, compreenderá a colocação de, no máximo, 978.747 (novecentas e setenta e oito mil, setecentas e quarenta e sete) Cotas adicionais. Caso exercida a opção de Lote Adicional, às Cotas daí originadas serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços.

Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, pelo Valor de Emissão por Cota, ou seja, de R$ 29.800,00 (vinte e nove mil e oitocentos reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 30.842,50 (trinta mil, oitocentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos) ("Investimento Mínimo"), sendo certo que a quantidade de Cotas efetivamente alocadas aos Investidores poderá ser inferior ao Investimento Mínimo ora mencionado em caso (i) de excesso de demanda e realização de rateio ; e (ii) de Distribuição Parcial, no caso da escolha da modalidade proporcional, conforme descrito na Seção 4 "Características da Oferta" nas páginas 62 a 81 deste Prospecto.

No mais, não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo. Não obstante, no âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir o valor máximo de até R$ 999.968,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R$ 1.034.950,93 (um milhão, trinta e quatro mil, novecentos e cinquenta reais e noventa e três centavos), e que representa a quantidade máxima de 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas.

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido neste Prospecto) poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DESCRITO NO ITEM 7.29 ('PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA'), NA PÁGINA 100, DESTE PROSPECTO.

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Aquisição"), não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas.

OFERTA	**VALOR DE EMISSÃO (R$)****	**CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (R$)*****	**PREÇO DE AQUISIÇÃO (R$)******
Por Cota da 4ª Emissão	119,20	4,17	123,37
Volume da Oferta*	**583.333.450,40**	**20.406.883,29**	**603.740.333,69**

* Sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido).
** O Valor de Emissão por Cota, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.
*** O valor do Custo Unitário de Distribuição.
**** Valor equivalente ao somatório do Valor de Emissão por Cota e do Custo Unitário de Distribuição.

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio de "*Instrumento Particular de Constituição CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" celebrado em 31 de janeiro de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.313.285, em 1º de fevereiro de 2018, sendo que seu regulamento em vigor, datado de 16 de junho de 2020, foi aprovado por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" datado de 16 de junho de 2020 ("Regulamento").

A realização da 4ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados pelo "*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", datado de 28 de agosto de 2020 e registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº nº 1.370.669, em 02 de setembro de 2020.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um imóvel ou empreendimento imobiliário específico para investimento, e o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta das Cotas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O pedido de análise da Oferta foi requerido à CVM na data indicada no cronograma da Oferta, descrito no item 4.7 "Cronograma Estimado das Etapas da Oferta", na página 77 deste Prospecto. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.385/76"), da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

A Oferta da 4ª Emissão de Cotas foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/046, em 24 de setembro de 2020.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*" vigente desde 20 de julho de 2020 ("Código ANBIMA").

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da emissão não implicam, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Administradora, de sua Política de Investimentos, dos empreendimentos imobiliários que constituem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas. O Fundo poderá contratar operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas do Fundo.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 89 A 107 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS E A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS NOVAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E, CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

A RENTABILIDADE ESPERADA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

O PROSPECTO SERÁ DISPONIBILIZADO NAS PÁGINAS DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS, BEM COMO NA PÁGINA DA CVM E DA B3 NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES E NO FUNDOS.NET.

A data do presente Prospecto Definitivo é 25 de setembro de 2020.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
CNPJ nº 61.809.182/0001-30
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi
CEP: 04542-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo

Coordenadora Líder e Administradora

CREDIT SUISSE
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Coordenadora Contratada

CREDIT SUISSE

Assessoria Legal

Duarte Garcia
Duarte Garcia, Serra Netto e Terra

AVISOS IMPORTANTES

O investimento nas Cotas do Fundo apresenta riscos para o Investidor. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possiblidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

As informações contidas neste Prospecto Definitivo estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto Definitivo quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimentos do Fundo, bem como às disposições deste Prospecto Definitivo que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco" nas páginas 89 a 107 deste Prospecto Definitivo.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar por meio de Termo de Adesão (conforme abaixo definido), que recebeu exemplar deste Prospecto Definitivo e do Regulamento, seja por via física ou eletrônica, e que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, dos fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito, bem como da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, além de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou alienação de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para mais informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção "Regras de Tributação" nas páginas 109 a 111 deste Prospecto.

As Cotas do Fundo não possuem classificação de risco realizada por agência classificadora de riscos.

A rentabilidade alvo aqui mencionada não representa promessa, garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os Cotistas.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 11

1. 1. RESUMO CONTENDO AS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO 23

2. SUMÁRIO DO FUNDO 43

2.1. HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS 43

2.1.1. Constituição e 1ª Emissão: 43

2.1.2. 2ª Emissão 43

2.1.3. 3ª Emissão 43

2.1.4. 4ª Emissão 43

2.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 43

2.2.1. Base legal, prazo de duração e forma de constituição 44

2.2.2. Objeto 44

2.2.3. Cessão de Créditos 44

2.2.4. Sede e CNPJ 44

2.2.5. Histórico da Posição Patrimonial 44

2.2.6. ..... Política de Investimentos 44

2.2.7. Grau de Liberdade da Administradora 45

2.2.8. Ativos imobiliários que podem ser adquiridos pelo Fundo 45

2.2.9. Critérios para Aquisição de Ativos 45

2.2.10. Critérios de Concentração da Carteira 45

2.2.11. Outros Prestadores de Serviços: 46

2.2.12. Derivativos 46

2.2.13. Aplicação do caixa 46

2.2.14. Distribuição de Resultados 46

2.2.14.1. Reserva de Contingência 46

2.2.15. ..... Assembleia Geral de Cotistas e Quóruns de Deliberação 46

2.2.16. Aprovações na Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a 2ª Emissão (Art. 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472): 48

2.2.17. Composição da Carteira 48

2.2.18. Ônus reais 49

2.2.19. Seguros 49

2.2.20. Representante dos Cotistas 49

2.2.21. Taxa de Ingresso e Saída 49

2.2.22. Restrições aos Cotistas 49

2.3. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 49

2.4. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE 49

2.4.1. Taxa de Administração: 49

2.4.2. Taxa de Performance: 49

2.5. PERFIL DO FUNDO 50

2.5.1. Informações Principais **50**

2.5.2. Efeitos do Coronavirus (Covid-19) **51**

2.5.3. Rentabilidade **52**

2.5.4. Liquidez. **54**

2.5.5. Investimentos **54**

2.5.6. Carteira de Investimentos Imobiliários **57**

2.6. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO 58

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO 59

3.1. ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER 59

3.1.1. Breve Descrição da Administradora e Coordenadora Líder **59**

3.2. COORDENADORA CONTRATADA 59

3.3. AUDITORES INDEPENDENTES RESPONSÁVEIS 60

3.4. ESCRITURADOR 60

3.5. ASSESSOR LEGAL DA OFERTA 60

3.6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO 60

3.7. DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 61

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 62

4.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA 62

4.1.1. Aprovação da Oferta **62**

4.1.2. Valor da Oferta e Lote Adicional **62**

4.1.3. Valor Mínimo **62**

4.1.4. Distribuição Parcial **62**

4.1.5. Valor da Emissão por Cota **63**

4.1.6. Custo Unitário de Distribuição **63**

4.1.7. Procedimento de Integralização das Cotas **63**

4.1.8. Regime de Distribuição **63**

4.1.9. Plano de Distribuição **63**

4.2. DIREITO DE PREFERÊNCIA 64

4.3. PÚBLICO ALVO DA OFERTA 65

4.4. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL 66

4.5. CONDIÇÕES E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO 66

4.5.1. Prazo de Distribuição **67**

4.5.2. Investimento Mínimo **67**

4.5.3. Procedimento de Alocação de Ordens: **67**

4.5.4. Plano de Distribuição **67**

4.5.5. Oferta Não Institucional **69**

4.5.5.1. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional **72**

4.5.6. Oferta Institucional **72**

4.5.6.1. Critério de Rateio da Oferta Institucional **73**

4.5.7. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional **73**

4.5.8. Alocação e Liquidação da Oferta **74**

4.5.9. Negociação e Custódia das Cotas no Mercado (B3) **75**

4.6. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO 76

4.7. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA 77

4.8. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas 78
4.9. Divulgação de Informações da Oferta 78
4.10. Declaração de Inadequação 79
4.11. Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores 80
4.12. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta 80
4.13. Suspensão e Cancelamento da Oferta 81
5. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 82
5.1. Condições do Contrato de Distribuição 82
5.1.1. Coordenadora Líder: 82
5.1.2. Coordenadora Contratada 82
5.1.3. Participantes Especiais 82
5.1.4. Comissão de Colocação das Cotas 82
5.1.5. Comissão de Estruturação e Coordenação das Cotas 83
5.1.6. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição: 83
5.2. Demonstrativo dos Custos da Distribuição 84
5.3. Contrato de Garantia de Liquidez 85
5.4. Destinação dos Recursos 85
6. ESTUDO DE VIABILIDADE 88
7. FATORES DE RISCO 89
7.1. Risco de mercado 89
7.2. Risco de crédito 90
7.3. Risco de liquidez da carteira do Fundo 90
7.4. Risco de liquidez das Cotas 91
7.5. Risco tributário na data deste Prospecto 91
7.6. Risco regulatório 92
7.7. Risco de governança 92
7.8. Risco operacional 92
7.9. Risco jurídico 93
7.10. Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta 93
7.11. Risco de concentração 94
7.12. Risco de potencial conflito de interesse 94
7.13. Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários 95
7.14. Risco de Aumento dos Custos de Construção 95
7.15. Risco de vacância dos imóveis 96
7.16. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos . 96
7.17. Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação 96
7.18. Risco de pré-pagamento 97
7.19. Risco de sinistro 97
7.20. Risco de não contratação de seguro 97
7.21. Risco de desapropriação total ou parcial dos empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo 98
7.22. Risco de regularidade dos imóveis 98
7.23. Risco ambiental 98
7.24. Risco do uso de derivativos 99
7.25. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados 99
7.26. Risco relacionado às garantias dos ativos 99
7.27. Risco de o Fundo ser Genérico 99
7.28. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo 100
7.29. Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 100
7.30. Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários por Condições Externas 100
7.31. Risco sobre as Informações contidas neste Prospecto 100
7.32. Informações contidas no Estudo de Viabilidade 100
7.33. Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo 101
7.34. Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários 101

7.35. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras 101
7.36. Risco de Cobrança dos ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido 102
7.37. Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Escriturador 102
7.38 Risco relativo ao início de negociação das novas Cotas 102
7.39. Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros 102
7.40. Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções 102
7.41. Risco de Despesas Extraordinárias 103
7.42. Risco de alterações na Lei de Locações 103
7.43. Risco de chamadas adicionais de capital 103
7.44. Risco de os imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estão avaliados a valor de mercado 103
7.45. Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo 103
7.46. Risco relativo à emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista 104
7.47. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimentos 104
7.48. Riscos relativos ao investimento em Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários 104
7.49. Risco decorrente da prestação dos serviços de administração para outros fundos de investimento 104
7.50. Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Instituições Participantes da Oferta 104
7.51. Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição 105
7.52. Risco relacionado à concorrência na aquisição de ativos 105
7.53. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo 105
7.54. Risco da administração dos imóveis por terceiros 106
7.55. Risco relacionado à pandemia do Coronavírus 106
7.56. Risco de depreciação do investimento 106
7.57. Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo 106
7.58. Inexistência de garantia de eliminação de riscos 107
7.59. Outros riscos 107

8. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA 108

8.1. Demonstrações Financeiras 108
8.2. Informe Anual (Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472) 108

9. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO 109

9.1. Tributação do Fundo 109
9.1.1 Imposto sobre a Renda "IR" 109
9.1.2 Imposto sobre Operações Financeiras "IOF" 109
9.2. Tributação dos Investidores 109
9.2.1 Imposto sobre a Renda "IR" 109
9.2.1.1. Cotistas Residentes no Brasil: 109
9.2.1.2. Cotistas Não Residentes no Brasil: 110
9.2.2. Imposto sobre Operações Financeiras "IOF" 110
9.2.2.1 IOF/Títulos 110
9.2.2.2 IOF Câmbio 111

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA 112

10.1. Relacionamento entre o Fundo e a Administradora e Coordenadora Líder da Oferta 112
10.2. ..... Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder com a Coordenadora Contratada 112
10.3. ..... Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder e o Escriturador 112
10.4. Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder e o Custodiante 113
10.5. ..... Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder e o Auditor Independente 113
10.6. Relacionamento entre o Fundo e a Coordenadora Contratada da Oferta 113
10.7. ..... Relacionamento entre a Coordenadora Contratada e o Escriturador 114
10.8. ..... Relacionamento entre a Coordenadora Contratada e o Auditor Independente 114

10.9. CONFLITO DE INTERESSES 114
11. ANEXOS 116

Anexo I. Ato de Aprovação da Oferta

Anexo II. Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo

Anexo III. Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400

Anexo IV. Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

Anexo V. Informações nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, conforme definido abaixo, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

"1ª Emissão"	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
"2ª Emissão"	A 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
"3ª Emissão"	A 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo.
"4ª Emissão" ou "Emissão"	A presente 4ª (quarta) emissão de, no máximo, 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) Cotas do Fundo, as quais serão emitidas em série única e conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, totalizando o valor de até R$ 583.333.450,40 (quinhentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta centavos), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, no valor de emissão de R$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos) por Cota, o qual será acrescido do Custo Unitário de Distribuição por Cota.
"Administradora"	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 1.527, expedido em 08 de novembro de 1990, inscrita no CNPJ sob o n° 61.809.182/0001-30, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento"	O "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Quarta Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, observada a possibilidade de publicação, a exclusivo critério da Administradora, do Anúncio de Encerramento em jornal de grande circulação.
"Anúncio de Início"	O "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Quarta Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400 e divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, observada a possibilidade de publicação, a exclusivo critério da Administradora, do Anúncio de Início em jornal de grande circulação.
"Ativos Alvo"	São os empreendimentos que a Administradora pretende adquirir, direta ou indiretamente, com os recursos captados com a presente

	Oferta. Na data deste Prospecto, a Administradora pretende adquirir os Ativos Alvo, cujas principais características, como valor de aquisição, setor de atuação do locatário, prazo dos contratos de locação e *Cap Rate*, estão descritas no item 5 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto. **Não é possível assegurar que os Ativos Alvo serão efetivamente adquiridos pelo Fundo. Para mais informações, veja o item 5.4. ('Destinação dos Recursos'), na página 85 deste Prospecto, e o Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV.**
"Ativos Imobiliários"	São os ativos descritos no artigo 7º do Regulamento e que podem ser objeto de investimento pelo Fundo: (i) Quaisquer direitos sobre Imóveis; (ii) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (iii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (iv) Cotas de outros FII; (v) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; (vi) Cotas de Fundos de Investimento em Ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vii) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (viii) CRI; (ix) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (x) Letras Hipotecárias; (xi) Letras de Crédito Imobiliário; e (xii) Letras Imobiliárias Garantidas.
"Ativos Financeiros"	Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, investidos pelo Fundo visando ao atendimento a necessidades de liquidez.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

"Ato de Aprovação da Oferta"	A realização da 4ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados pelo "*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", datado de 28 de agosto de 2020 e registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.370.669, em 02 de setembro de 2020.
"Auditor Independente"	A KPMG Auditores Independentes, com sede na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º, 7º, 8º, 11º e 12º andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
"Aviso ao Mercado"	O "*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Quarta Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Coordenadoras, da Administradora, da CVM, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, observada a possibilidade de publicação, a exclusivo critério da Administradora, do Aviso ao Mercado em jornal de grande circulação.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
"*Built-to-Suit*"	É a operação imobiliária na qual o locatário indica as especificações do imóvel a ser adquirido, reformado ou construído sob encomenda e especificamente para atender as suas necessidades na condição de ocupante, realizada nos termos do art. 54-A da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações).
"*Cap Rate*"	Métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação.
"CDI"	Certificados de Depósitos Interfinanceiros.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
"Código ANBIMA"	O "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*", vigente desde 20 de julho de 2020.

"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) da Administradora e Coordenadora Líder; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.NET, administrado pela B3, na data indicada no cronograma da Oferta, descrito no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), informando a quantidade de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas Remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
"Comunicado de Resultado Final de Alocação"	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) da Administradora e Coordenadora Líder; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.NET, administrado pela B3, informando a quantidade de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, a fim de informar se o Valor da Oferta foi atingido, se foi exercida a opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.
"Contrato de Distribuição"	O *"Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII"*, celebrado em 08 de setembro de 2020, entre o Fundo, a Coordenadora Líder e a Coordenadora Contratada, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
"Coordenadora Contratada"	A Coordenadora Contratada, conforme acima qualificada.
"Coordenadora Líder"	A Administradora, conforme acima qualificada.
"Coordenadoras"	A Coordenadora Líder e a Coordenadora Contratada, quando referidas em conjunto.
"Cotas"	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas das outras emissões do Fundo e as novas Cotas objeto da Oferta).
"Cotas Remanescentes"	São as novas Cotas, emitidas no âmbito da 4ª Emissão, não subscritas pelos titulares do Direito de Preferência durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.
"Cotistas"	Titulares de cotas de emissão do Fundo.
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Critérios para Aquisição de Ativos"	São os critérios que devem ser adotados pela Administradora para a aquisição de ativos pelo Fundo, previstos no Anexo I ao Regulamento e no item 2.2.9 ('Critérios para Aquisição de Ativos'), na página 45 deste Prospecto.

"Cronograma da Oferta"	É o cronograma indicativo da Oferta, descrito no item 4.7. ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 77 deste Prospecto.
"Custo Unitário de Distribuição"	Significa o valor fixo, equivalente a até 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota subscrita. Nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor que vier a subscrever cotas no âmbito da 4ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por nova Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento para baixo de casas decimais, conforme especificado no item 5.2. ('Demonstrativo dos Custos da Oferta'), na página 84 deste Prospecto. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição vier a não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.
"Custodiante"	O Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição financeira contratada pelo Fundo para manter as Cotas do Fundo em contas de depósito em nome de seus respectivos titulares.
"CVM"	É a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data Base"	Significa o dia de divulgação do Fato Relevante sobre a data base, conforme cronograma da Oferta, descrito no item 4.7. ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 77 deste Prospecto, sendo certo que, após o fechamento dos mercados nessa data, será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência bem como o número de Cotas que cada um poderá subscrever.
"Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência"	Data em que terá início o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma da Oferta, descrito no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 77 deste Prospecto.
"Datas de Liquidação"	A Data de Liquidação do Direito de Preferência e a Data de Liquidação da Oferta, quando referidas em conjunto.
"Data de Liquidação da Oferta"	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta, indicada no item 4.7. ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 77 deste Prospecto, caso o Valor Mínimo da Oferta seja atingido.
"Data de Liquidação do Direito de Preferência"	Data da liquidação do exercício do Direito de Preferência, conforme indicada no item 4.7. ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 44 deste Prospecto.
"Data de Realização do	Data na qual a Coordenadora Líder irá realizar o Procedimento de

Procedimento de Alocação”	Alocação de Ordens, indicada no item 4.7 “Cronograma Estimado das Etapas da Oferta”, na página 44 deste Prospecto.
“DDA”	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
“Despesas Extraordinárias”	Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva.
“Dia Útil”	É (i) com relação a qualquer obrigação do Fundo realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo, ou feriado nacional ou bancário ou aquele(s) dia(s) sem expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação do Fundo que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“Direito de Preferência”	Direito de preferência para a subscrição e integralização de novas Cotas do Fundo, existente nos termos do artigo 18, parágrafo 1º, inciso II, do Regulamento, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, verificada na Data Base.
“Distribuição Parcial”	Distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, desde que tenham sido subscritas Cotas em quantidade igual ou superior ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta. Em tal situação, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas.
“Emissão” ou “4ª Emissão”	A presente 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.
"Empreendimentos"	São os 15 (quinze) empreendimentos imobiliários atualmente investidos pelo Fundo, descritos no item 2.5.5. (‘Investimentos’), na página 54 deste Prospecto.
“Encargos do Fundo”	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento,

	conforme estabelecidos no Regulamento e no item 2.3. ('Despesas e Encargos do Fundo'), na página 49 deste Prospecto.
"Equipe de Gestão"	É o departamente responsável pela análise, seleção e acompanhamento do *portfolio* de investimentos dos FII administrados pela Administradora.
"Escriturador"	A Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, instituição financeira contratada pelo Fundo para manter as Cotas do Fundo em contas de depósito em nome de seus respectivos titulares, bem como responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.
"Estudo de Viabilidade"	Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira do Fundo e da Oferta, elaborado pela Administradora, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.
"Fator de Proporção para Direito de Subscrição de novas Cotas"	Fator de proporção para o cálculo do direito de preferência de novas Cotas, equivalente a 0,39043778134, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
"FII"	Os Fundos de Investimento Imobiliário constituídos nos termos Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
"Fundo"	O CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53.
"Imóveis"	São os empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade *Built-to-Suit*, *Sale and Leaseback* na forma do artigo 54-A da Lei de Locações, contrato de locação de longo prazo ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados e que atendam aos Critérios para Aquisição de Ativos.
"IGP-M"	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instituições Participantes da Oferta"	A Coordenadora Líder, a Coordenadora Contratada, bem como as Participantes Especiais, caso aplicável, quando todas estas referidas em conjunto.
"Instrução CVM nº 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476"	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

“Instrução CVM nº 494”	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 505”	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 516”	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 555”	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“Instrumento Particular de Exclusividade”	Contrato preliminar firmado pelo Fundo com o proprietário dos Ativos Alvo, por meio do qual: (i) o Fundo manifestou interesse na aquisição dos Ativos Alvo, desde que superadas determinadas condições, o que inclui, mas não se limita, à realização de diligência jurídica, técnica e ambiental nos Ativos Alvo; e (ii) o vendedor manifestou interesse na alienação dos Ativos Alvo e concedeu exclusividade ao Fundo para a análise e eventual aquisição de tais Ativos Alvo.
“Investidores”	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
“Investidores Institucionais”	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que formalizem Pedido de Subscrição dos Investidores Institucionais durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição dos Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, em valor igual ou superior a R$ 1.000.088,00 (um milhão e oitenta e oito reais), o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R$ 1.035.074,30 (um milhão, trinta e cinco e mil, setenta e quatro reais e trinta centavos), e que equivale a quantidade mínima de 8.390 (oito mil, trezentas e noventa) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
“Investidores Não Institucionais”	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, observado o Investimento Mínimo por Investidor. O valor máximo de Cotas que os Investidores Não Institucionais poderão adquirir equivale a R$ 999.968,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), o

	qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R$ 1.034.950,93 (um milhão, trinta e quatro mil, novecentos e cinquenta reais e noventa e três centavos), e que representa a quantidade máxima de 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas, por Investidor Não Institucional.
"Investimento Mínimo"	Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, ao valor de R$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos) por Cota, conforme Valor de Emissão por Cota, ou seja, de R$ 29.800,00 (vinte e nove mil e oitocentos reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 30.842,50 (trinta mil, oitocentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos), observado que a quantidade de Cotas efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no item 4.4. ('Distribuição Parcial'), na página 66 deste Prospecto, e no item 4.5.6.1. ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional'), na página 73 deste Prospecto.
"Investimentos Temporários"	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472, a aplicação dos recursos recebidos em razão do exercício do Direito de Preferência e/ou na Data de Liquidação da Oferta, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IPCA"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IR"	Imposto de Renda.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.245/91", "Lei de Locações" ou "Lei do Inquilinato"	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 11.033/04"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

“Lote Adicional”	Opção outorgada à Administradora do Fundo, de aumento à quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, até uma quantidade que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. Portanto, a opção de Lote Adicional, caso exercida, compreenderá a colocação de, no máximo, 978.747 (novecentas e setenta e oito mil, setecentas e quarenta e sete) Cotas adicionais, perfazendo o valor adicional de R$ 116.666.642,40 (cento e dezesseis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
“MP nº 2.158-35/01”	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“Oferta”	Oferta pública de distribuição primária de até 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) Cotas da 4ª Emissão, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400, sem considerar a opção de Lote Adicional e observado o Valor Mínimo.
“Oferta Institucional”	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
“Oferta Não Institucional”	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
“Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais”	Pedido de subscrição das novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Investimento Mínimo por Investidor.
“Pedido de Subscrição dos Investidores Institucionais”	Pedido de subscrição das novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Institucionais, junto a uma das Coordenadoras, no âmbito da Oferta Institucional, observado o Investimento Mínimo por Investidor Institucional Pessoa Física ou Jurídica.
“Pedido(s) de Subscrição”	O Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o Pedido de Subscrição dos Investidores Institucionais, quando referidos em conjunto.
“Período de Exercício do Direito de Preferência”	Período para exercício do Direito de Preferência, em que os Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme indicado no item 4.7 (‘Cronograma Estimado das Etapas da Oferta’), na página 77 deste Prospecto.
“Período de Subscrição de Cotas Remanescentes”	Período no qual os Investidores deverão firmar os seus Pedidos de Subscrição para aquisição das Cotas Remanescentes, conforme indicado no item 4.7 (‘Cronograma Estimado das Etapas da Oferta’), na página 77 deste Prospecto.
“Pessoas Vinculadas”	Para os fins da Oferta em referência, serão considerados como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão

	e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(i)" a "(v)" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.
"Plano de Distribuição"	Plano de distribuição das Cotas, a ser observado pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos descritos no item 4.5. ('Condições e Plano de Distribuição'), nas páginas 66 e 74 deste Prospecto.
"Participantes Especiais"	Instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários que poderão ser contratadas pela Coordenadora Líder para participarem da distribuição das Cotas.
"Política de Investimentos"	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Regulamento e do item 2.2.5. ('Política de Investimentos') deste Prospecto, na página 44.
"Prazo de Distribuição"	O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Investidores ao término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, desde que seja observado o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma descrito no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 77 deste Prospecto.
"Preço de Aquisição"	Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota de R$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos), no total de R$ 123,37 (cento e vinte e três reais e trinta e sete centavos) por Cota.

"Procedimento de Alocação de Ordens"	O procedimento de alocação dos Pedidos de Subscrição conduzido pela Coordenadora Líder, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.
"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"	Este "*Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", disponibilizado na data da divulgação do Anúncio de Início e após a obtenção do registro da Oferta junto à CVM.
"Prospecto Preliminar"	O "*Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", disponibilizado na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM.
"Público Alvo"	Os Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) e os Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), em conjunto. Não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento.
"Regulamento"	Regulamento do Fundo, datado de 16 de junho de 2020, que foi aprovado por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" datado de 16 de junho de 2020.
"Taxa de Administração"	É a taxa de administração devida pelo Fundo à Administradora, nos termos do artigo 23 do Regulamento e do item 2.4.1. ('Taxa de Administração'), na página 49 deste Prospecto.
"Taxa de Performance"	É a taxa de performance devida pelo Fundo à Administradora, nos termos do artigo 24 do Regulamento e do item 2.4.2. ('Taxa de Performance'), na página 49 deste Prospecto.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	Termo firmado pela Coordenadora Líder e pelos Participantes Especiais para adesão ao Contrato de Distribuição.
"*Sale and Leaseback*"	É a operação imobiliária que envolve a venda do imóvel para o locador, enquanto esse mesmo imóvel é imediatamente arrendado

	para a própria empresa que o vendeu; em tais contratos, normalmente, o locatário permanece mantendo total controle operacional das instalações, mediante pagamento de aluguel.
"Valor da Oferta"	R$ 583.333.450,40 (quinhentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta centavos), sem considerar a Opção de Lote Adicional. O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos da 4ª Emissão, equivalente ao percentual de até 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 5.2. ('Demonstrativo dos Custos da Distribuição'), na página 84 deste Prospecto. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição vier a não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.
"Valor de Emissão por Cota"	Valor de emissão de cada Cota, que corresponde a R$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos), referente ao valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período compreendido entre os meses de março e julho de 2020, nos termos do inciso I, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento. Tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.
"Valor Mínimo"	O valor mínimo da Oferta será de R$ 50.000.108,80 (cinquenta milhões, cento e oito reais e oitenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro) novas Cotas.

1. 1. RESUMO CONTENDO AS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

Essa seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas novas Cotas. O potencial Investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na Seção 7 "Fatores de Risco" nas páginas 89 a 107 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas novas Cotas. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas novas Cotas.

Emissor	CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Administradora	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Coordenadora Líder	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Coordenadora Contratada	Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de

	valores mobiliários contratada pela Coordenadora Líder para participar da Oferta, em conjunto com a Coordenadora Líder.
Coordenadoras	A Coordenadora Líder e a Coordenadora Contratada, quando referidas em conjunto.
Instituições Participantes da Oferta	A Coordenadora Líder e a Coordenadora Contratada, bem como as Participantes Especiais, caso aplicável, quando todas estas considerados em conjunto.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Número de Ordem da Emissão	4ª (quarta) Emissão.
Número de Séries da 4ª Emissão	Série única.
Aprovação da Oferta	A 4ª Emissão foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", datado de 28 de agosto de 2020 e registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.370.669, em 02 de setembro de 2020.
Quantidade de Cotas da 4ª Emissão e Quantidade Mínima de Subscrição	No mínimo, 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro) e, no máximo, 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) Cotas da 4ª Emissão, sendo que a Administradora do Fundo poderá optar por exercer a opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.
Quantidade de Cotas da 4ª Emissão caso seja exercido o Lote Adicional	No caso do exercício da opção de Lote Adicional, a quantidade de Cotas prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, atingindo uma quantidade adicional de até 978.747 (novecentas e setenta e oito mil, setecentas e quarenta e sete) Cotas adicionais. Caso seja exercida a totalidade do Lote Adicional, a quantidade total de Cotas da 4ª Emissão pode chegar a 5.872.484 (cinco milhões, oitocentas e setenta e duas mil, quatrocentas e oitenta e quatro) Cotas.
Valor de Emissão por Cota	O valor da emissão por Cota será de R$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos), referente ao valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período compreendido entre os meses de março e julho de 2020, nos termos do inciso I, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento. O Valor de Emissão por Cota não contempla o Custo Unitário de Distribuição, no valor de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota subscrita. **Tal valor corresponde ao valor líquido que será recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os Investidores integralizarão o Preço de Aquisição, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.**
Custo Unitário de	Ao preço de cada nova Cota será acrescido o valor fixo de R$ 4,17

Distribuição	(quatro reais e dezessete centavos), equivalente a até 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, para sua subscrição e integralização. Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 4ª Emissão deverá arcar com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, que será equivalente a um percentual fixo incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão e o Valor da Oferta. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição vier a não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.
Preço de Aquisição	Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota de R$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos), no total de R$ 123,37 (cento e vinte e três reais e trinta e sete centavos) por Cota.
Valor da Oferta	R$ 583.333.450,40 (quinhentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta centavos), sem considerar a opção de Lote Adicional. O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição.
Investimento Mínimo	Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, ou seja, de R$ 29.800,00 (vinte e nove mil e oitocentos reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R$ 30.842,50 (trinta mil, oitocentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos). A quantidade de Cotas efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo em caso (i) de excesso de demanda e realização de rateio; e (ii) de Distribuição Parcial, no caso da escolha da modalidade proporcional.
Valor máximo para aplicação inicial na Oferta	Não há. No entanto, no âmbito da Oferta Não Institucional, serão aceitos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais até o valor máximo de R$ 999.968,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R$ 1.034.950,93 (um milhão, trinta e quatro mil, novecentos e cinquenta reais e noventa e três centavos), e que representa a quantidade máxima de 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas, por Investidor Não Institucional. Para mais

	informações acerca da Oferta Não Institucional, vide item 4.5.5. ('Oferta Não Institucional') nas páginas 69 a 71deste Prospecto. Investidores que tenham interesse em adquirir quantidades superiores a 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas deverão aderir a Oferta Institucional. Para mais informações acerca da Oferta Institucional, vide item 4.5.6. ('Oferta Institucional') na página 72 deste Prospecto.
	Será garantido aos Cotistas do Fundo que estejam nessa condição na Data Base, conforme indicada no cronograma descrito na página 77 deste Prospecto, o direito de subscrever e integralizar as Cotas da 4ª Emissão, o qual poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) Cotas da 4ª Emissão, dentro do prazo indicado no cronograma descrito na página 77 deste Prospecto. O Cotista que possua 1 (uma) cota do Fundo na Data Base tem o direito de subscrever e integralizar 0,39043778134 de Cotas da 4ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 4ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Direito de Subscrição de novas Cotas, equivalente a 39,043778134%. Caso a quantidade de Cotas 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 fracionárias.
Direito de Preferência	Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante a B3 ou o Escriturador (Itaú Corretora de Valores S.A.), conforme o caso, observados os prazos previstos no cronograma descrito na página 77 deste Prospecto, quais sejam: (i) para exercício do Direito de Preferência perante a B3, os Cotistas deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e mais informações; e (ii) para exercício do Direito de Preferência perante o Escriturador, os Cotistas 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. Os detentores do Direito de Preferência deverão, no ato de exercício do Direito de Preferência, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas indicadas pelo detentor do Direito de Preferência no momento de seu exercício, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas

no âmbito da Oferta e o Valor Total 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 indicada no ato de exercício do Direito de Preferência; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta, assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência se dará na data indicada no cronograma descrito na página 77 deste Prospecto, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida data de liquidação, não haverá prazo adicional para liquidação das ordens de investimento junto à B3 e/ou ao Escriturador, de modo que o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão cancelados.

Caso a Oferta seja cancelada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, o detentor do Direito de Preferência que exerceu o Direito de Preferência terá devolvido os valores já liquidados, 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 do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercer seu Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, 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 do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

O Cotista que exercer o seu Direito de Preferência receberá, na Data da Liquidação do Direito de Preferência, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao

	exercício do Direito de Preferência. É importante destacar que os Cotistas que venham a não exercer o seu Direito de Preferência e/ou que exerçam o Direito de Preferência parcialmente terão as suas participações diluídas. Para esclarecimentos adicionais e informações sobre o exercício do Direito de Preferência, vide item 4.2 ('Direito de Preferência') na página 64 deste Prospecto.
Distribuição Parcial	Será admitida a Distribuição Parcial, caso captado o Valor Mínimo de R$ 50.000.108,80 (cinquenta milhões, cento e oito reais e oitenta centavos), equivalentes a 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro) Cotas. Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrito o Valor Mínimo. Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas subscritas indicadas no pedido ou boletim de subscrição, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, observada, ainda, a possibilidade de rateio; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total 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 subscritas indicada no pedido ou boletim de subscrição; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta,assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada. Caso a Oferta seja cancelada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, o detentor do Direito de Preferência que exerceu o Direito de Preferência terá devolvido os valores já liquidados, 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 do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

	Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que indicaram (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento total ou parcial, conforme o caso, das Cotas subscritas por tais Investidores, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas canceladas, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. No caso de Distribuição Parcial, atingido o Valor Mínimo, caso os valores pagos pelos Investidores que confirmarem sua adesão à Oferta a título de Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para arcar com os custos relativos à Oferta, conforme descritos no item 5.2 ('Demonstrativo dos Custos da Distribuição') deste Prospecto, na página 84, a Coordenadora Líder arcará com os referidos custos de distribuição. **OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.10. ('RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO OU COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA'), NA PÁGINA 93, DESTE PROSPECTO.**
Prazo de Distribuição	O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A Coordenadora Líder poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Investidores ao término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, desde que seja observado o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma descrito no item 4.7. ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta') na página 77 deste Prospecto.
Regime de Distribuição	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança da Coordenadora Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das novas Cotas no âmbito da Oferta.
Ambiente da Oferta	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas por meio do ambiente da B3 e, portanto, a liquidação da distribuição da Oferta será realizada na B3.

Negociação	As Cotas da 4ª Emissão serão negociadas no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3 após (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; (ii) a divulgação do anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas da 1ª, 2ª e 3ª emissões do Fundo seguirá seu curso normal. A este respeito, é recomendada a leitura dos fatores de risco previstos na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 89 a 107. As cotas do Fundo são negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3 sob o código "HGRU11". Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.
Forma de Subscrição e Integralização	Exceto pelas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, as novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na Data de Liquidação da Oferta. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. A B3 não considerará quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA, observado o disposto no item 4.5.4. ('Plano de Distribuição'), na página 67 e seguintes deste Prospecto. Caso, nas Datas de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou da Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha não poderá ser realizada junto ao Escriturador e/ou a B3 posteriormente, sendo que tais Pedidos de Subscrição serão automaticamente cancelados.
Procedimento de Alocação de Ordens	Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos

	(observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores Não Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais junto a uma única Instituição Participante da Oferta, que será responsável pelo envio de tal pedido via DDA, sendo certo que tais Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais poderão não ser atendidos em sua totalidade, em razão do procedimento de rateio proporcional que será realizado pela B3 na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, caso haja excesso de demanda na Oferta Não Institucional. Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, item 4.5.5. ('Oferta Não Institucional') nas páginas 69 a 71deste Prospecto, e item 4.5.5.1. ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional') na página 72 deste Prospecto. Já os Investidores Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, sendo certo que a Coordenadora Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária, caso necessário. Para mais informações sobre a Oferta Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, o item 4.5.6. ('Oferta Institucional') na página 72 deste Prospecto e item 4.5.6.1. ('Critério de Rateio da Oferta Institucional') na página 73 deste Prospecto. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **O investimento nas novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM 7.29. ('PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA') DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.**
Plano de Distribuição	A Coordenadora Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outros aspectos de natureza comercial ou estratégica da Coordenadora Líder, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela Coordenadora Líder. Para mais informações sobre o plano de

	distribuição, veja o item 4.1.9. ('Plano de Distribuição'), na página 63 deste Prospecto.
Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e liquidação dos pedidos efetuados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, caso existam Cotas Remanescentes no âmbito da Oferta e/ou o exercício da opção de Lote Adicional, será iniciado o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, no qual o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar seu Pedido de Subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o Investimento Mínimo. Para mais informações, vide itens 4.5.6 ('Oferta Institucional') na página 72 e 4.5.5 ('Oferta Não Institucional') nas páginas 69 a 71 deste Prospecto.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, observado o Investimento Mínimo por Investidor. O valor máximo de Cotas que os Investidores Não Institucionais poderão adquirir equivale a R$ 999.968,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R$ 1.034.950,93 (um milhão, trinta e quatro mil, novecentos e cinquenta reais e noventa e três centavos), e que representa a quantidade máxima de 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, que será iniciado após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme o cronograma da Oferta descrito no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 77 deste Prospecto, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Pedido(s) de Subscrição. Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade (ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial). O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não

	Institucionais devem investir o valor máximo de até R$ 999.968,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R$ 1.034.950,93 (um milhão, trinta e quatro mil, novecentos e cinquenta reais e noventa e três centavos), e que representa a quantidade máxima de 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas, por Investidor Não Institucional. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. A B3 não considerará quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição será a responsável por comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte o item 4.5.5. (‘Oferta Não Institucional’) nas páginas 69 a 71 deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da Oferta em referência, serão considerados como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(v)” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.
Critério de Rateio da Oferta	No mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do número total de Cotas

Não Institucional	Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) serão destinados, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que a Administradora poderá aumentar, na Data da Realização do Procedimento de Alocação, a quantidade de novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Caso o total de novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, seja inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do número total de Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados e processados com sucesso pelo DDA serão integralmente atendidos, e as demais Cotas Remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais exceda a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional, as novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente à quantidade de novas Cotas indicada nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de novas Cotas. A Coordenadora Líder poderá, na Data da Realização do Procedimento de Alocação, manter a quantidade de novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. Na ocorrência de rateio, é possível que os Investidores Não Institucionais venham a receber Cotas em quantidades inferiores ao Investimento Mínimo. Para mais informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, veja o item 4.5.5.1. (‘Critério de Rateio da Oferta Não Institucional’) na página 72 deste Prospecto.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que formalizem Pedido de Subscrição dos Investidores Institucionais durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição dos Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, em valor igual ou superior a R$ 1.000.088,00 (um milhão e oitenta e oito reais), o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R$ 1.035.074,30 (um milhão, trinta e cinco e mil, setenta e quatro reais e trinta centavos), e que equivale

	a quantidade mínima de 8.390 (oito mil, trezentas e noventa) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as novas Cotas Remanescentes objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Coordenadoras, não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos no item 4.5.6. ('Oferta Institucional') na página 72 deste Prospecto. Não obstante, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas devem investir valor igual ou superior a R$ 1.000.088,00 (um milhão e oitenta e oito reais), o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R$ 1.035.074,30 (um milhão, trinta e cinco e mil, setenta e quatro reais e trinta centavos), e que equivale a quantidade mínima de 8.390 (oito mil, trezentas e noventa) Cotas, por Investidor Institucional pessoa física ou jurídica.
Critério de Rateio da Oferta Institucional	Caso os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais excedam o total de novas Cotas Remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, a Coordenadora Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária. A Coordenadora Líder atenderá aos Investidores Institucionais que, a seu exclusivo critério, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário. Para mais informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Institucional, veja o item 4.5.6.1 ('Critério de Rateio da Oferta Institucional') na página 73 deste Prospecto.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, o Investidor que subscrever Cotas receberá, na Data da Liquidação da Oferta, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas da 4ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, equivalentes à variação do CDI, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, calculados desde

	a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.29 ('PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA'), NA PÁGINA 100, DESTE PROSPECTO**.
Registro na CVM	O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM na data indicada no cronograma da Oferta, descrito no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 77 deste Prospecto. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/046.
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das novas Cotas realizada pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.
Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pela Coordenadora Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400. Com base (i) nas ordens decorrentes do exercício do direito de preferência; (ii) nas ordens recebidas pela B3, referentes às ordens dos Investidores Não Institucionais e (iii) nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, a Coordenadora Líder, na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Valor da Oferta foi atingido; e (iii) haverá emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu valor final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, a Coordenadora Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.

	PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER ITEM 4.5.8. ('ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA) NA PÁGINA 74 DESTE PROSPECTO.
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento Da Oferta	A Coordenadora Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, a Coordenadora Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM nº 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser disponibilizado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante da Oferta com a qual sua ordem foi realizada e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em cancelar suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

	Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter a declaração de aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, 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 respectiva revogação. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, 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 resilição do Contrato de Distribuição. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da referida Data de Liquidação, 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 comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores 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 Pedidos de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.
Público Alvo	A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta, ou seja, aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM nº 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas

	em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Investimento Mínimo	Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, ao valor de R$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos) por Cota, conforme Valor de Emissão por Cota, ou seja, de R$ 29.800,00 (vinte e nove mil e oitocentos reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 30.842,50 (trinta mil, oitocentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos), observado que a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no item 4.4 ('Distribuição Parcial'), na página 66 deste Prospecto, e no item 4.5.5.1 ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional'), na página 72 deste Prospecto.
Declaração de Inadequação	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494. **Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "7. Fatores de Risco", nas páginas 89 a 107 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Rendimentos	Os Investidores que adquirirem Cotas nesta 4ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais Cotistas a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta. Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, equivalentes à variação do CDI, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração.
Publicidade	Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 4ª Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos *websites* da Administradora – https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hgru/, das demais Instituições Participantes da Oferta (quando aplicável), da CVM – www.cvm.gov.br, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, observada a possibilidade da Administradora, a seu exclusivo critério, publicar anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento em jornal de grande circulação.
Destinação de Recursos	Os recursos a serem obtidos com a 4ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo. Os recursos que serão captados com a presente Oferta **não possuem destinação específica**, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer Ativos Imobiliários ou, ainda, na aquisição de Ativos Financeiros. Não obstante o disposto acima, na presente data, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Exclusividade, por meio do qual foi concedida exclusividade para a aquisição de 66 (sessenta e seis) imóveis de perfil varejista, os quais estão em processo de diligência jurídica, técnica e ambiental e possuem o valor de aquisição aproximado de R$ 450 milhões (quatrocentos e cinquenta milhões), área de terreno de aproximadamente 59 mil m² (cinquenta e nove mil metros quadrados) e área construída de aproximadamente 93 mil m² (noventa e três mil metros quadrados). Os alugueis individuais pagos mensalmente para cada loja serão o maior valor entre o aluguel percentual, que considera o fator de 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) do faturamento da loja, e o aluguel mínimo, que considera um *Cap Rate* de: (i) 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) no primeiro ano; (ii) 7,9% (sete inteiros e nove décimos por cento) no segundo ano; e (iii) 7,2% (sete inteiros e dois décimos por cento) nos demais anos dos contratos de locação. Devido às cláusulas de confidencialidade previstas no Instrumento Particular de Exclusividade, as características dos Ativos Alvo, bem como mais detalhamentos das condições da eventual operação de

compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, caso aplicável.

Importante ressaltar que caso os instrumentos de aquisição dos Ativos Alvo mencionados acima não sejam celebrados e/ou alguma das condições precedentes/resolutivas de tais instrumentos venha a não ser implementada, o Fundo não irá adquirir um ou mais Ativos Alvo e utilizará os recursos captados por meio da Oferta - e que não possam ser utilizados na aquisição de um ou mais Ativos Alvo, na aquisição de Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimentos, assim como de Ativos Financeiros.

Os recursos referentes ao Valor da Oferta são suficientes para a aquisição de todos os Ativos Alvo, sendo certo que eventual saldo do Valor da Oferta poderá ser aplicado em Ativos Imobiliários compatíveis com a política de investimentos do Fundo ou, ainda, em Ativos Financeiros.

No entanto, caso seja captado o Valor da Oferta e um ou mais Ativos Alvo não seja(m) adquirido(s), outros Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que a Administradora identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor da Oferta, acrescido da opção de Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros Ativos Imobiliários, adicionalmente aos Ativos Alvo.

Para mais informações, vide o item 7.57. ('Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo'), na página 104 do Prospecto.

É possível que o Fundo adquira, com recursos existentes no caixa do Fundo, de forma parcelada, um ou mais dos Ativos Alvo supramencionados, durante a realização da Oferta. Porém, não é possível assegurar que as tratativas negociais com o proprietário avancem, inclusive por ocasião da *due diligence* atualmente em andamento, por conta da perda da exclusividade na aquisição de tais Ativos Alvo, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios <u>ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados</u> para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta <u>ainda não possuem destinação garantida</u>.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS IMÓVEIS DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO <u>NÃO</u> CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.

NA DATA DESTE PROSPECTO, EXCETO PELA CELEBRAÇÃO DO

	INSTRUMENTO PARTICULAR DE EXCLUSIVIDADE MENCIONADO ACIMA (QUE É UM CONTRATO PRELIMINAR), O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER OUTRO INSTRUMENTO VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS – E TAMBÉM NÃO ESTÁ EM NEGOCIAÇÕES DE QUAISQUER OUTROS INSTRUMENTOS VINCULANTES –, QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. Para mais informações, veja o item 5.4. ('Destinação dos Recursos'), na página 85 deste Prospecto.
Excesso de Demanda	Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas incialmente ofertada, serão cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400. Em tal hipótese, o Investidor poderá receber uma quantidade de Cotas inferior ao Investimento Mínimo.
Direitos, vantagens e restrições das Cotas	Os direitos, vantagens e restrições das Cotas da 4ª Emissão estão detalhadamente descritos no item 4.8. ('Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas') deste Prospecto, na página 78.
Taxa de ingresso e taxa de saída	Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Fatores de Risco	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "7. FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 89 A 107 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações Adicionais	Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a Oferta deverão ser obtidas junto à Administradora, às Instituições Participantes da Oferta, à CVM e/ou à B3, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados no item 4.9. ('Divulgação de Informações da Oferta'), na página 78 deste Prospecto.

2. SUMÁRIO DO FUNDO

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo II". Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

2.1. Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas

2.1.1. Constituição e 1ª Emissão: O **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** foi constituído pela Administradora em 31 de janeiro de 2018, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", o qual também aprovou a realização da 1ª Emissão do Fundo. A constituição e o funcionamento do Fundo foram aprovados pela CVM, sob o código 0318006, em 14 de fevereiro de 2018, conforme o Ofício-Circular nº 2/2017/SIN/CVM.

No âmbito da 1ª Emissão de Cotas, foram subscritas 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas nominativas e escriturais ao valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando a captação o valor de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476.

2.1.2. 2ª Emissão: Em 30 de julho de 2019, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas do Fundo que deliberou sobre a 2ª Emissão de cotas do Fundo. No âmbito da 2ª Emissão de Cotas, foram subscritas 8.240.679 (oito milhões, duzentas e quarenta mil, seiscentas e setenta e nove) cotas nominativas e escriturais ao valor unitário de R$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos) cada, totalizando a captação o valor de R$ 881.999.873,37 (oitocentos e oitenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e setenta e três reais e trinta e sete centavos), por meio de uma oferta pública, na forma da Instrução CVM nº 400.

2.1.3. 3ª Emissão: 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*" aprovou a 3ª Emissão de cotas do Fundo. No âmbito da 3ª Emissão de Cotas, foram subscritas 2.793.295 (dois milhões, setecentas e noventa e três, duzentas e noventa e cinco) cotas nominativas e escriturais ao valor unitário de R$ 107,40 (cento e sete reais e quarenta centavos) cada, totalizando a captação o valor de R$ 299.999.883,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e três reais), por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476.

2.1.4. 4ª Emissão: Os principais termos e condições da Oferta foram aprovados por meio do Ato de Aprovação da Oferta, datado e 28 de agosto de 2020 e registrado perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo-SP, sob o nº 1.370.669, em 02 de setembro de 2020. A 4ª (quarta) emissão será de, no máximo, 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) Cotas do Fundo, totalizando o valor de até R$ 583.333.450,40 (quinhento e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta centavos), sem considerar as Cotas do Lote Adicional. A Oferta da 4ª Emissão das Cotas foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/046, em 24 de setembro de 2020.

Os recursos que serão captados com a 4ª Emissão, serão utilizados na aquisição de ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide item 5.4. ('Destinação dos Recursos'), na página 85 deste Prospecto, e o Estudo de Viabilidade elaborado pela Administradora, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.

2.2. Características Básicas do Fundo e Política de Investimentos

2.2.1. Base legal, prazo de duração e forma de constituição: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472, pela Instrução CVM nº 516, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado.

2.2.2. Objeto: O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, escritórios, shopping centers ou da área de logística.

2.2.3. Cessão de Créditos: A Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

2.2.4. Sede e CNPJ: O Fundo está inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 e tem sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sede da Administradora.

2.2.5. Histórico da Posição Patrimonial: Em um cenário de subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota, sem considerar a opção de Lote Adicional e, ainda, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, a posição patrimonial do Fundo será a constante do quadro a seguir:

Espécie	**Subscrito e Integralizado**	
	Quantidade	**Valor (R$)**
1ª Emissão	1.500.000	150.000.000,00
2ª Emissão	8.240.679	881.999.873,37
3ª Emissão	2.793.295	299.999.883,00
4ª Emissão	4.893.737 (*)	583.333.450,40 (**)
Total	17.427.711	1.915.333.206,77

(*) É a quantidade de Cotas original da Oferta, conforme o caso, sem considerar a opção de Lote Adicional.
(**) É o Valor da Oferta, sem considerar a opção de Lote Adicional. ***Tal valor corresponde à projeção do valor líquido a ser recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os Investidores arcarão ainda, com o Custo Unitário de Distribuição, que não está contemplado no valor acima. Para mais informações sobre os valores totais a serem pagos pelos Investidores, favor consultar as informações relativas ao Preço de Aquisição e Custo Unitário de Distribuição, no item 4.1.5. ('Valor da Emissão por Cota') na página 63 deste Prospecto e no item 4.1.6. ('Custo Unitário de Distribuição') na página 63 deste Prospecto.***

2.2.6. Política de Investimentos: Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo Fundo dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas Cotas no mercado de valores mobiliários.

A Política de Investimentos a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação de recursos do Fundo na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade *Built-to-Suit* ou *Sale and Leaseback*, ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, que atendam aos Critérios de Aquisição de Ativos.

A modalidade *Built-to-Suit* ou S*ale and Leaseback* permite que o contrato de locação contenha cláusulas voltadas à compensação dos investimentos do locador na compra, construção ou personalização do imóvel. Tais disposições contratuais envolvem temas como a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação, bem como multa por rescisão antecipada pelo locatário, que pode corresponder, no máximo, à soma dos valores dos aluguéis a receber até o fim do prazo da locação contratada.

2.2.7. Grau de Liberdade da Administradora: O Fundo é caracterizado como um fundo de gestão ativa, ou seja, a Administradora poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:
I. Realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;
II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo;
III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do Fundo, nas formas previstas no item 2.2.8 abaixo e conforme artigo 7º do Regulamento;
IV. Observada a legislação vigente, alugar ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o Fundo venha a adquirir Imóveis ou direitos sobre Imóveis, desde que o faça com observância do Regulamento e das condições de mercado.

As aquisições e alienações realizadas pela Administradora serão realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não se enquadre nos Critérios para Aquisição de Ativos constantes nos Critérios de Aquisição de Ativos, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas do Fundo, na forma do Regulamento.

2.2.8. Ativos imobiliários que podem ser adquiridos pelo Fundo: A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando atender os objetivos acima e observada a Política de Investimentos e os critérios constantes do Regulamento, incluindo os Critérios para Aquisição de Ativos descritos no Anexo I ao Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição de: **I.** Quaisquer direitos sobre Imóveis; **II.** Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; **III.** Cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; **IV.** Cotas de outros FII; **V.** Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; **VI.** Cotas de Fundos de Investimento em Ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **VII.** Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; **VIII.** CRI; **IX.** Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **X.** Letras Hipotecárias; **XI.** Letras de Crédito Imobiliário; e **XII.** Letras Imobiliárias Garantidas.

2.2.9. Critérios para Aquisição de Ativos: Os Critérios para Aquisição de Ativos estão descritos no Anexo I ao Regulamento. Para mais informações sobre os Critérios para Aquisição de Ativos, consultar o Regulamento do Fundo, no Anexo II deste Prospecto.

2.2.10. Critérios de Concentração da Carteira: A carteira de investimento do Fundo será composta de modo a diversificar suas aplicações no território nacional.

A carteira deverá, preferencialmente, buscar diversificação de risco de crédito, em imóveis com bom histórico de locação, evitando concentração em um mesmo locatário ou segmento de locatários e realizando investimento apenas em regiões de mercado já consolidadas, com performance de vacância estabilizada ou com possibilidade de valorização.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

2.2.11. Outros Prestadores de Serviços: Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a Administradora deverá estar previamente autorizada pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

O Fundo não possui, na presente data, qualquer acordo, termo, entendimento, memorando ou contrato, verbal ou escrito, com empresa para prestação de serviços de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, nos termos do artigo 31, inciso II da Instrução CVM nº 472.

O Fundo não possui, na presente data, qualquer acordo, termo, entendimento, memorando ou contrato, verbal ou escrito, com empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes de seu patrimônio, a exploração dos direitos de superfície, para monitorar e acompanhar projetos e comercialização dos respectivos empreendimentos, nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM nº 472.

2.2.12. Derivativos: O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

2.2.13. Aplicação do caixa: A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada nos Ativos Financeiros, a exclusivo critério da Administradora. O Fundo poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, para atender suas necessidades de caixa.

2.2.14. Distribuição de Resultados: O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O percentual mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) mencionado neste item 2.2.14. será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

2.2.14.1. Reserva de Contingência: Para arcar com as Despesas Extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre.

2.2.15. Assembleia Geral de Cotistas e Quóruns de Deliberação: Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; **II.** Alteração do Regulamento; **III.** Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; **IV.** Emissão de novas cotas,

salvo se o Regulamento dispuser sobre hipótese de aprovação de emissão pela Administradora (Capital Autorizado); **V.** Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; **VI.** Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; **VII.** Observado o previsto no Artigo 15 do Regulamento, alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo Fundo podem ser negociadas; **VIII.** Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; **IX.** Eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; **X.** Amortização das Cotas do Fundo, salvo se disposto de outra forma no Regulamento; **XI.** Alteração do prazo de duração do Fundo; **XII.** Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; **XIII.** Alteração da taxa de administração; **XIV.** Contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo; e **XV.** Aprovar o desdobramento ou grupamento das Cotas do Fundo.

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no subitem abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 26 do Regulamento reproduzido acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: **I.** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **II.** Metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. Tal pedido deve estar acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. No mais, o percentual referido anteriormente deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) a Administradora ou o gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação de que trata o parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no subitem acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem

prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro 1976, conforme alterada, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

2.2.16. Aprovações na Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a 2ª Emissão (Art. 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472): Os cotistas do Fundo aprovaram, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 30 de julho de 2019, por meio do quórum de votação de 64,72% (sessenta e quatro vírgula setenta e dois por cento) da totalidade das cotas emitidas na data de 15 de julho de 2019, a prática dos seguintes atos:

I. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros fundos de investimento classificados como renda fixa, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 555, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, observado o melhor interesse dos cotistas e visando a alocação do caixa do Fundo ou, ainda, a alocação de recursos originados a partir de novas captações (ou do desinvestimento em Ativos Imobiliários) e que ainda não estejam alocados em novos Ativos Imobiliários, e que atendam às seguintes especificidades: (i) possuam uma base diversificada de cotistas, não sendo admitido o investimento em fundos exclusivos; (ii) tenham liquidez compatível com as necessidades de caixa do Fundo; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas. ;

II. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo de cotas de FII geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, que atendam às seguintes especificidades: (i) aquisição no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado; ou (ii) aquisição no âmbito de oferta pública secundária de distribuição de cotas do FII; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas. Não será admitida a aquisição pelo Fundo de cotas de FII geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no âmbito de oferta primária de distribuição;

III. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo, no mercado primário ou secundário, de CRI estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, que atendam às seguintes especificidades: (i) aquisição, no mercado primário ou no mercado secundário, de CRI que tenham sido objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476, ou de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400; (ii) CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, não figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas;

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: (i) sejam realizadas em condições equitativas de mercado; e (ii) sejam realizadas no melhor interesse dos cotistas.

Nos termos previstos no Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, caso a Administradora venha a entender que, após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, houve alteração significativa de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo, a Administradora poderá: (i) convocar nova assembleia para que os Cotistas do Fundo voltem a deliberar acerca da possibilidade de o Fundo realizar tais operações, ou (ii) simplesmente deixar de realizar, após o encerramento da Oferta, as operações acima mencionadas.

Para mais informações, veja os itens 7.12 ('Risco de potencial conflito de interesses')" e 10.9 "Conflito de Interesses", nas páginas 94 e 114, respectivamente, deste Prospecto.

2.2.17. Composição da Carteira: O Fundo, após aprovada a sua constituição pela CVM, adquiriu, alugou e negociou ativos de sua carteira, sendo que a composição atual da carteira de Ativos Imobiliários está melhor descrita no item 2.5.5. ('Investimentos'), nas páginas 54 a 56 deste Prospecto e no item 2.5.6. ('Carteira de Investimentos Imobiliários'), na página 57 deste Prospecto.

2.2.18. Ônus reais: Nos termos previstos no Anexo I e no Parágrafo 1º do artigo 22 do Regulamento, a Administradora poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, exceto se de outra forma disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor. **A aquisição de ativos gravados por ônus reais traz riscos aos Cotistas. Para mais informações, vide o item 7.34. ('Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários') da Seção "7. Fatores de Risco", na página 101 deste Prospecto.** Ressalvado o empreendimento imobiliário educacional localizado na cidade do Rio de Janeiro, situado em imóvel classificado como bem dominial, na forma do artigo 20 da Constituição Federal, na presente data, não recaem quaisquer ônus ou gravames sobre os Emprendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo na data deste Prospecto.

2.2.19. Seguros: A Administradora do Fundo entende que os seguros contratados para a preservação dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo são suficientes, considerando os acontecimentos passados e as práticas do mercado.

2.2.20. Representante dos Cotistas: A Assembleia Geral do Fundo poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

As regras referentes à forma de eleição do representante dos cotistas, aos requisitos para exercício da função de representante dos cotistas e bem como suas atribuições estão descritas na Seção IV da Instrução CVM nº 472 e no Capítulo XIII do Regulamento.

2.2.21. Taxa de Ingresso e Saída: O Fundo não cobra taxa de ingresso ou saída, sem prejuízo do Custo Unitário de Distribuição, a ser arcado por cada Investidor no âmbito da Oferta.

2.2.22. Restrições aos Cotistas: Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único Cotista, salvo o disposto no parágrafo abaixo:

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas do Fundo, conforme o disposto na Seção "9. Regras de Tributação", nas páginas 109 a 111 deste Prospecto.

Importante mencionar, ainda, que Cotista pessoa física que seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo terá os rendimentos distribuídos sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

2.3. Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as despesas, que lhe serão debitadas pela Administradora, previstas no Capítulo IX da Instrução CVM nº 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento do Fundo e no Capítulo IX da Instrução CVM nº 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

2.4. Taxa de Administração e Taxa de Performance

2.4.1. Taxa de Administração: Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

2.4.2. Taxa de Performance: O Fundo pagará à Administradora, ainda, a título de Taxa de Performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total

integralizado de Cotas do Fundo do que exceder 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (*Benchmark*), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas da 1ª Emissão do Fundo até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DYBenchmark)]$$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA, divulgado pelo IBGE, até o último dia do período de apuração anterior.
DY = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.
DYBenchmark = *Dividend Yield Benchmark*, 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.
Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.

2.5. Perfil do Fundo

2.5.1. Informações Principais

O CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII é um fundo de investimento imobiliário de gestão ativa criado com objetivo de gerar renda advinda de contratos de aluguel de longo prazo, celebrados com empresas sólidas que ocupem imóveis urbanos de alta qualidade. Após a 1ª Emissão de cotas, encerrada no dia 27 de abril de 2018, com a captação do valor de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), o Fundo realizou a aquisição de seu primeiro imóvel: um imóvel educacional na cidade do Rio de Janeiro. Esse imóvel está alugado através de contrato "atípico", firmado na modalidade Built to Suit com o locatário até 2029 e garantido por fiança bancária de banco de primeira linha. Com o fechamento do primeiro semestre de 2018, o Fundo anunciou o início das negociações das cotas em ambiente de bolsa em 27 de julho de 2018.

Na 2ª Emissão de Cotas, o Fundo captou o valor total de R$ 881.999.873,37 (oitocentos e oitenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e setenta e três reais e trinta e sete centavos) e, com tais recursos, realizou a aquisição de 10 (dez) empreendimentos imobiliários de varejo e 3 (três) empreendimentos imobilários educacionais. Com a 2ª Emissão, o Fundo atingiu, aproximadamente, R$ 1,0 bilhão em patrimônio líquido, um aumento de cerca de 700% (setecentos porcento) em relação ao patrimônio líquido anterior à 2ª Emissão.

Na 3ª Emissão de Cotas, o Fundo captou o valor total de R$ 299.999.883,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e oitocentos e oitenta e três reais) e realizou, com os recursos

ora captados, a aquisição de mais um imóvel educacional bem como o investimento no fundo de investimento imobiliário varejista SPVJ11.

Atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos, e com o objetivo de proporcionar ao Cotista rentabilidade através da distribuição de rendimentos advindos, principalmente, dos contratos de locação, o Fundo constituiu uma carteira de investimentos diversificada tanto em qualidade de imóveis, como em localização do empreendimento bem como características do locatário e do respectivo contrato de locação.

A política de investimento do Fundo consiste na aplicação de recursos do Fundo na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91 ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

No encerramento de agosto de 2020, o patrimônio líquido do Fundo estava 78% (setenta e oito por cento) concentrado no investimento em empreendimentos imobiliários. Considerando o investimento em cotas de SPVJ11, o Fundo está 93% (noventa e três por cento) investido direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários de educação e varejo.

A presente Oferta está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Fundo vem avaliando e realizando. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas no Estudo de Viabilidade, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manutenção de um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, tão logo a totalidade dos recursos seja alocada nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

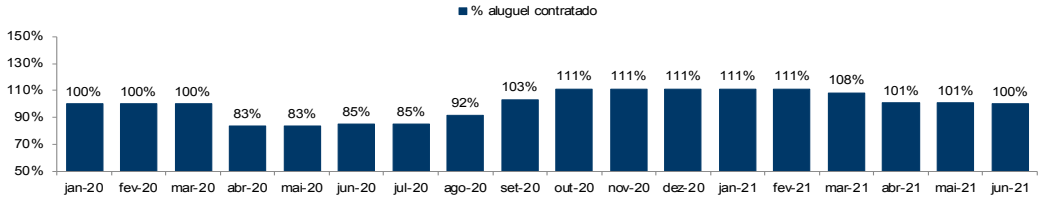
Para mais informações, vide item 5.4. ('Destinação dos Recursos'), na página 85 deste Prospecto, o Estudo de Viabilidade elaborado pela Administradora, constante do Anexo IV ao presente Prospecto. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.**

2.5.2. Efeitos do Coronavirus (Covid-19)

A partir do mês de março de 2020, a economia brasileira começou a sentir os impactos negativos da pandemia de Covid-19. Isso posto, o Fundo não adotou nenhuma política padrão para negociar as condições dos contratos de locação com seus locatários, sendo cada demanda analisada caso a caso.

Além disso, a Equipe de Gestão da Administradora está em contato com cada locatário para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente naqueles mais representativos em termos de renda para o Fundo ou que atuem em segmentos mais afetados pela pandemia. É importante ressaltar, ainda, que esse contato é realizado sem o intermédio de terceiros, o que se acredita ser essencial para manutenção da relação de longo prazo com o locatário.

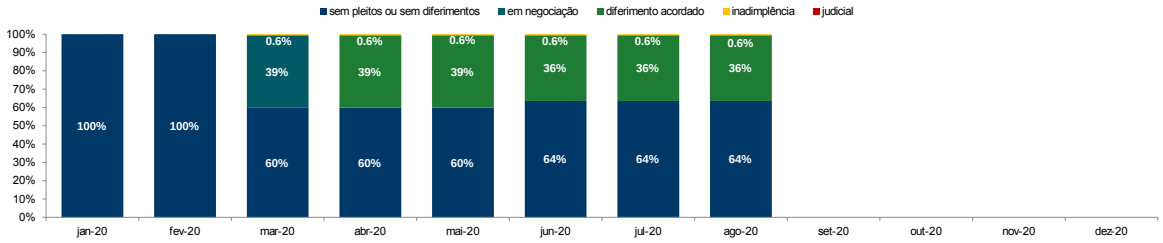
Para exemplificar a curva dos acordos já firmados, apresentamos o gráfico abaixo da evolução da porcentagem do aluguel contratado acordado já impactado pelos atuais diferimentos em regime de competência:



Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos

inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. É importante ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

Além disso, segue abaixo o *status* dos aluguéis contratados do Fundo. Esse gráfico mostra a evolução das negociações de diferimento com os locatários ao longo de 2020:



Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. É importante ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

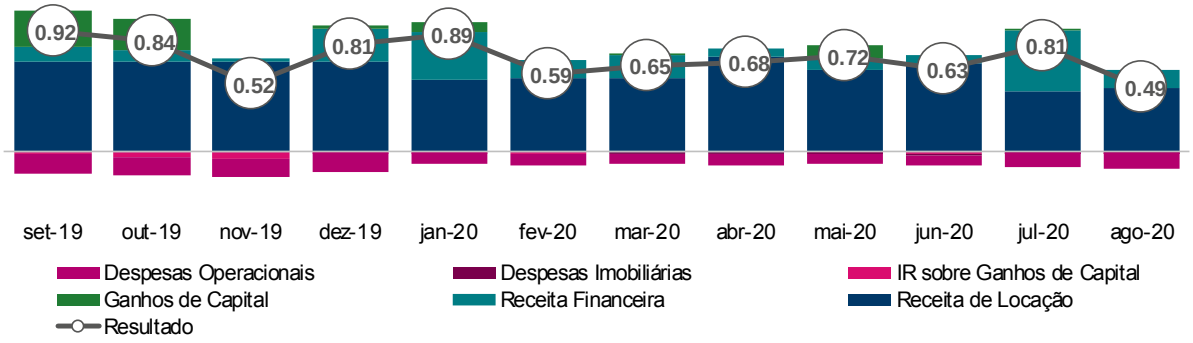
2.5.3. Rentabilidade

As informações relacionadas ao Fundo e à carteira de investimentos, contidas neste Prospecto, levam em consideração os dados apurados em regime de caixa desde a data da liquidação das cotas da 1ª Emissão, a qual 27 de abril de 2018, até o dia 31 de agosto de 2020, e encontram-se explicitadas nas tabelas abaixo, que são divulgadas mensalmente pela Administradora no relatório gerencial do Fundo por meio do Fundos.NET e do site da Administradora, conforme endereços indicados no item 3.1. ('Administradora e Coordenadora Líder') na página 59 deste Prospecto:

(Valores em reais: R$)	**Agosto de 2020**	**Julho de 2020**	**2020**	**12 Meses**
Receita de Locação[1]	6.121.512	5.834.695	47.892.978	51.983.441
Rendimentos Mobiliário[1]	1.641.932	5.634.965	15.720.050	16.437.363
Ganhos de Capital Bruto[1]	-	44.312	1.878.606	2.707.319
IR sobre Ganho de Capital	(7.017)	(1.846)	(351.686)	(494.486)
Total de Receitas	**7.756.427**	**11.512.126**	**65.139.948**	**70.633.637**
Despesas Imobiliárias[1]	(94.649)	(94.649)	(570.849)	(570.849)
Despesas Operacionais[1]	(1.487.782)	(1.312.157)	(7.717.972)	(8.594.311)
Total de Despesas	**(1.582.431)**	**(1.406.806)**	**(8.288.821)**	**(9.165.160)**
Resultado[1]	**6.173.996**	**10.105.320**	**56.851.127**	**61.468.477**
Rendimento anunciado	8.523.102	8.523.102	56.788.175	60.958.175

Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R$)

set-19	**out-19**	**nov-19**	**dez -19**	**jan-20**	**fev-20**	**mar-20**	**abr-20**	**mai-20**	**jun-20**	**jul-20**	**ago-20**
Rendimento distribuído											
0,68	0,68	0,68	0,74	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Saldo de resultado acumulado[1]											
0,68	0,83	0,67	0,74	0,32*	0,23	0,21	0,21	0,25	0,20	0,28	0,09

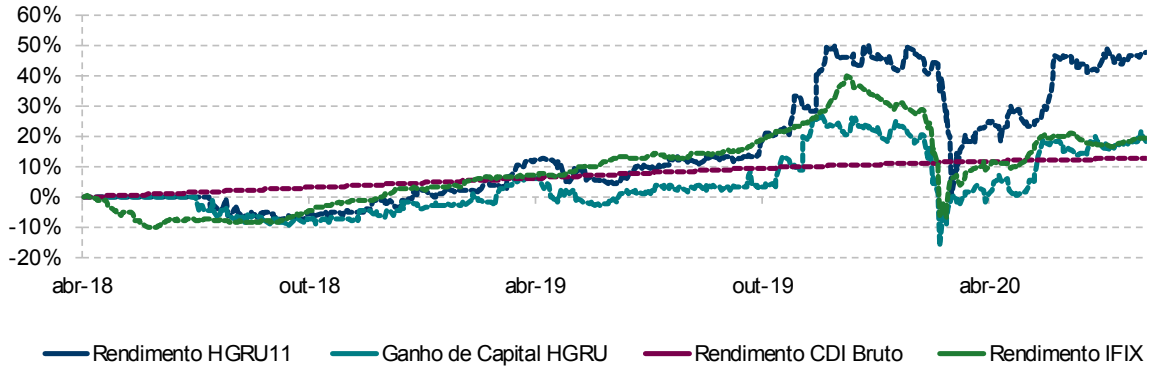


Fontes: CSHG, em 31 de agosto de 2020. * Foram excluídos os valores dos pagamentos aos recibos da emissão

Para abranger cotistas de diferentes ocasiões, a tabela a seguir traz como referência o rendimento para datas base distintas: (i) mês de agosto de 2020, como referência ao mês de fechamento; (ii) de janeiro a agosto de 2020, como referência ao período do ano; e (iii) de agosto de 2019 a agosto de 2020, como referência ao período de 12 (doze) meses.

	Agosto-20	Ano	12 Meses
HGRU11	2,7%	3,0%	32,1%
IFIX	1,8%	-13,0%	4,7%
CDI Bruto	0,2%	2,1%	3,9%

Fonte: Quantum Axis, em 31 de agosto de 2020.



Fonte: Quantum Axis, em 31 de agosto de 2020.

A rentabilidade é calculada com base no retorno da cota ajustada ou na correção do índice no período em questão, bruto de impostos.

A RENTABILIDADE NÃO É LIQUIDA DE IMPOSTOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM A GARANTIA DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC).

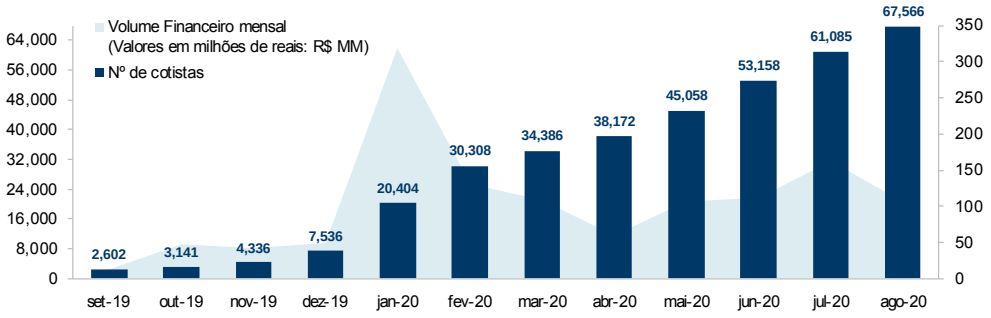
RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.

2.5.4. Liquidez.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 desde 27 de julho de 2018, sob o código "HGRU11". O Fundo teve um giro de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) da quantidade total das cotas no mês de agosto de 2020, totalizando aproximadamente R$ 106,4 milhões (cento e seis vírgula quatro milhões reais) em volume negociado nesse período.

	Agosto-20	**Ano**	**12 Meses**
Volume Financeiro (R$ MM)	106,4	1.104,2	1.256,2
Giro	6,5%	69,8%	79,8%



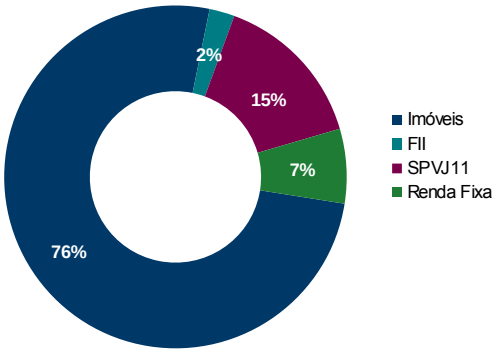
Fonte: Quantum Axis e CSHG, em 31 de agosto de 2020.

2.5.5. Investimentos

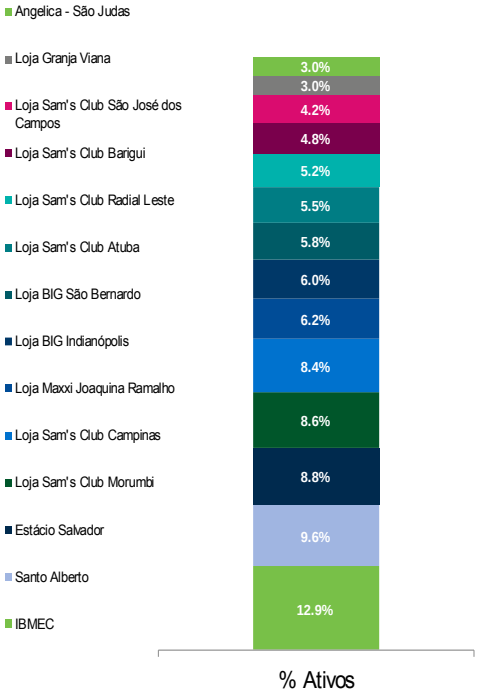
O Fundo encerrou o mês de agosto de 2020 com investimento em 15 (quinze) empreendimentos imobiliários, responsáveis por 6 (seis) locatários, totalizando aproximadamente 264.000 m² (duzentos e sessenta e quatro mil metros quadrados) de área bruta locável. O Fundo apresentou, no mesmo período, uma vacância[1] física (ou seja, calculada por metro quadrado vago) de 0% (zero por cento), isto é, os empreendimentos imobiliários estão totalmente locados.

Os gráficos a seguir demonstram a diversificação da carteira imobiliária do Fundo, em percentual da receita de aluguel apurada em regime de caixa no Fundo ou em percentual da receita contratada em 31 de agosto de 2020 sob diferentes aspectos: (i) classe dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo; (ii) Empreendimentos Imobiliários; (iii) distribuição geográfica; (iv) evolução da vacância[1] física e do aluguel médio mensal por m² (metro quadrado); (v) prazo de vencimento das locações; (vi) momento no qual deverá ser proposta a ação revisional do aluguel; e (vii) índices de correção dos contratos de locação; e (viii) tipologia dos contratos de locação (se típicos ou "atípicos, nos termos do art. 54 – A da Lei de Locações).

Classe de ativos (% dos ativos investidos)

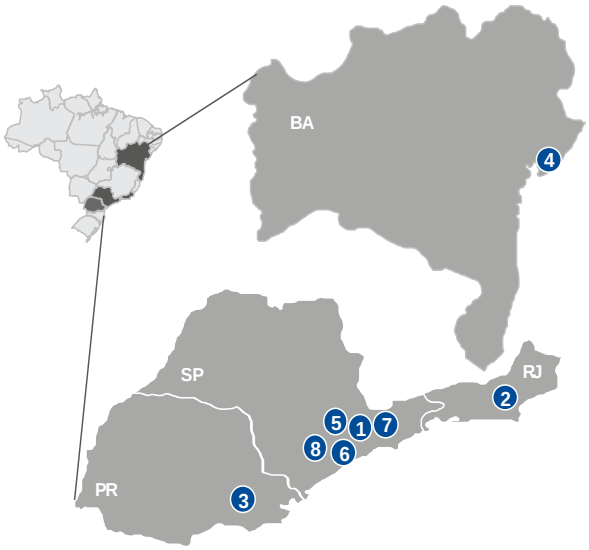


Empreendimentos Imobiliários (% dos ativos imobiliários)



Fontes: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

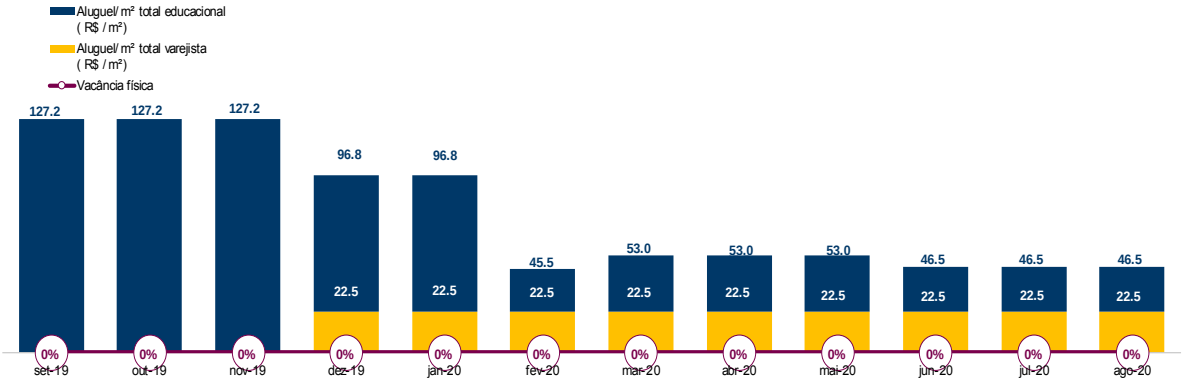
Empreendimentos Imobiliários – Distribuição Geográfica



#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	São Paulo	46.7%
2	Rio de Janeiro	12.9%
3	Curitiba	10.3%
4	Salvador	8.8%
5	Campinas	8.4%
6	São Bernardo	5.8%
7	São José dos Campos	4.2%
8	Cotia	3.0%

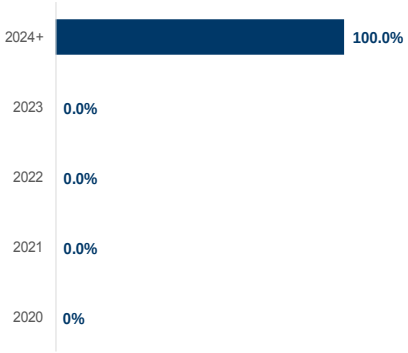
Fontes: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

Evolução da vacância[1] física do empreendimento imobiliário e do aluguel médio mensal[1] por m²



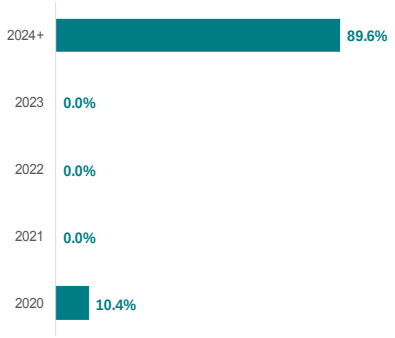
Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

Vencimentos dos Contratos de Locação
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

Revisionais dos Contratos de Locação
(% da Receita Contratada)

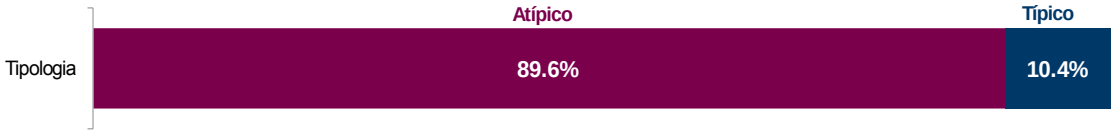


Fontes: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

Índice de reajuste dos Contratos de Locação (% da Receita Contratada)

Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

Tipologia dos Contratos de Locação (% da Receita Contratada)

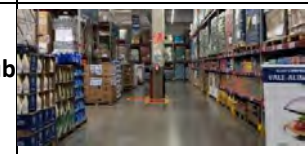


Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários estão aplicados em fundos de investimento de renda fixa e em fundos de investimento imobiliários, conforme percentuais determinados no gráfico “Classe de Ativos”, deste item 2.5.5. (‘Investimentos’), na página 54 deste Prospecto.

2.5.6. Carteira de Investimentos Imobiliários

Empreendimento Ibmec			**Empreendimento Angélica – São Judas**	
Avenida Armando Lombardi, 940 Rio de Janeiro - RJ.	**ABL:** 8.040 m² **Locado:** 100% **Nº de locatários:** 1		Avenida Angélica, 2563 São Paulo - SP.	**ABL:** 4.849 m² **Locado:** 100% **Nº de locatários:** 1
Empreendimento Estácio Salvador			**Empreendimento Edifício Santo Alberto**	
Rua Xingu, 179 Salvador - BA.	**ABL:** 32.808 m² **Locado:** 100% **Nº de locatários:** 1		Rua Quatá, 67 São Paulo - SP.	**ABL:** 6.805 m² **Locado:** 100% **Nº de locatários:** 1
Empreendimento Universidade Mogi das Cruzes			**Empreendimento Loja BIG Indianópolis**	
Avenida Imperatriz Leopoldina, 550 São Paulo - SP	**ABL:** 23.298 m² **Locado:** 100% **Nº de locatários:** 1		Avenida Jabaquara, 2.979 São Paulo - SP.	**ABL:** 24.345 m² **Área de Loja:** 7.653 m² **Locado:** 100% **Nº de locatários:** 1
Empreendimento Loja Maxxi Joaquina Ramalho			**Empreendimento Loja Sam’s Club Morumbi**	
Avenida Joaquina Ramalho, 340 São Paulo - SP.	**ABL:** 29.640 m² **Locado:** 100% **Nº de locatários:** 1		Av. Prof. Francisco Morato, 2.585 São Paulo - SP.	**ABL:** 24.292 m² **Locado:** 100% **Nº de locatários:** 1
Empreendimento Loja BIG Granja Viana			**Empreendimento Loja BIG São Bernardo**	
Rod. Raposo Tavares, 23.033 Cotia - SP.	**ABL:** 24.235 m² **Área de Loja:** 7.004 m² **Locado:** 100% **Nº de locatários:** 1		Rua Mal Deodoro, 2.785. São Bernardo do Campo - SP	**ABL:** 24.511 m² **Área de Loja:** 12.639 m² **Locado:** 100% **Nº de locatários:** 1

Empreendimento Loja Sam's Club Radial Leste			**Empreendimento Loja Sam's Club São José dos Campos**	
Rua Padre Adelino, 685 São Paulo - SP.	**ABL:** _____ 14.051 m² **Área de Loja:**____5.385 m² **Locado:** 100% **Nº de locatários:** 1		Av. Cassiano Ricardo, 1.993 São José dos Campos – SP.	**ABL:** _____ 7.549 m² **Área de Loja:**____5.451 m² **Locado:** _____ 100% **Nº de locatários:** _____ 1
Empreendimento Loja Sam's Club Campinas			**Empreendimento Loja Sam's Club Barigui**	
Rod. D. Pedro I Km 132 Campinas - SP.	**ABL:** _____ 15.776 m² **Área de Loja:**____5.500 m² **Locado:** _____ 100% **Nº de locatários:** _____ 1		BR 277, nº 65Curitiba - PR.	**ABL:** _____ 13.565 m² **Área de Loja:**____5.177 m² **Locado:** _____ 100% **Nº de locatários:** _____ 1
Empreendimento Loja Sam's Club Atuba				
Rod Br 476 Est. Da Ribeira, 144 Curitiba - PR.	**ABL:** _____ 10.131 m² **Área de Loja:**____7.751 m² **Locado:** _____ 100% **Nº de locatários:** 1			

2.6. Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

2.6.1. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472.

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

3.1. Administradora e Coordenadora Líder

Nome:	**Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**
CNPJ nº:	61.809.182/0001-30
Endereço comercial:	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi – São Paulo/SP CEP: 04542-000

Diretor Responsável pela administração do Fundo:

Nome:	Augusto Martins
Telefone:	(11) 3701-8600
Website:	imobiliario.cshg.com.br
E-mail:	list.imobiliario@cshg.com.br

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome:	Bruno Margato
Telefone:	(11) 3701-8600
Website:	imobiliario.cshg.com.br
E-mail:	list.imobiliario@cshg.com.br

3.1.1. Breve Descrição da Administradora e Coordenadora Líder

A administração do Fundo é realizada pela Administradora, na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472, tendo sido indicado o Sr. Augusto Martins como Diretor Responsável.

A Administradora é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nesses anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Em 2007, foi adquirida pelo Credit Suisse, tornando-se a Credit Suisse Hedging-Griffo. Administra, segundo informações publicadas pela ANBIMA um volume superior a R$ 120 bilhões (cento e vinte bilhões de reais) por meio de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas, segundo *Ranking* ANBIMA de julho de 2020.

A área de Investimentos Imobiliários da Administradora iniciou suas operações há mais de 10 (dez) anos, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Administradora possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, urbano, recebíveis imobiliários e fundo de fundos. No fechamento de julho de 2020, a carteira de investimentos imobiliários administrada pela Administradora representava, em valor de mercado, aproximadamente R$ 8,66 bilhões (oito vírgula sessenta e seis bilhões de reais).

3.2. Coordenadora Contratada

Nome:	**Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários**
CNPJ nº:	42.584.318/0001-07
Endereço comercial:	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes)
Telefone:	(11) 3701-8600
Contato:	Gabriela Manhoso

3.2.1. Breve Descrição da Coordenadora Contratada

A Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários é uma subsidiária integral do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. com foco no atendimento a clientes estrangeiros (não residentes) e institucionais (locais e não residentes), atuando em negociação de ações e derivativos, negociação eletrônica, colocações de ações, blocos, IPOs e "follow-ons", estruturação de derivativos de renda variável e elaboração e distribuição de análises de valores mobiliários.

A Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários é também o maior formador de mercado do País em volume de negociação, com companhias como clientes em vários setores, inclusive pequenas, médias e grandes empresas, listadas no IBX-50, no IBX-100 e no Ibovespa, além de ETFs e programas de BDR.

A Coordenadora Contratada trabalha em conjunto com uma experiente equipe de vendas da América Latina, com vendedores no Brasil e nos Estados Unidos, e tem o apoio de uma das mais reconhecidas equipes de análise de ações da América Latina.

3.3. Auditores Independentes responsáveis

Nome:	**KPMG Auditores Independentes S.A.**
CNPJ nº:	57.755.217/0001-29
Endereço comercial:	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, Torre A – 6º, 7º, 8º, 11º e 12º andares, São Paulo, SP CEP 04711-904
Telefone:	(11) 3940-1500
Contato :	Marco Pontieri

3.4. Escriturador

Nome:	**Itaú Corretora de Valores S.A.**
CNPJ nº:	61.194.353/0001-64
Endereço comercial:	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 3º andar (parte) CEP 04538-132 – São Paulo/SP
Telefone:	(11) 3072-6248
Contato:	Diogo Pinheiro de Araujo

3.5. Assessor Legal da Oferta

Nome:	**Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Sociedade de Advogados**
CNPJ nº:	06.097.070/0001-96
Endereço comercial:	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, WTJK - Torre D - 6º andar, São Paulo/SP CEP 04543-011
Telefone:	(11) 4200-6600
Contato:	Guilherme Terra / Helena M. Toledo Arruda
E-mail:	gt@duartegarcia.com.br helenaarruda@duartegarcia.com.br

3.6. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A Administradora poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Escriturador e o Custodiante, observadas as disposições do Regulamento.

3.7. Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

A declaração da Administradora e Coordenadora Líder, relativa ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400, encontra-se no Anexo III deste Prospecto.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

4.1. Características Básicas da Oferta

4.1.1. Aprovação da Oferta: A Oferta foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta, datado de 28 de agosto de 2020 e registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.370.669, em 02 de setembro de 2020.

4.1.2. Valor da Oferta e Lote Adicional: Serão emitidas até 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) Cotas, perfazendo o Valor da Oferta de até R$ 583.333.450,40 (quinhentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, sendo que a Administradora poderá optar por exercer a opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento). Portanto, a opção de Lote Adicional, caso exercida, compreenderá a colocação de, no máximo, 978.747 (novecentas e setenta e oito mil, setecentas e quarenta e sete) Cotas adicionais, perfazendo o valor adicional de até R$ 116.666.642,40 (cento e dezesseis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos). Caso seja exercida a totalidade do Lote Adicional, a quantidade total de Cotas da 4ª Emissão pode chegar a 5.872.484 (cinco milhões, oitocentas e setenta e duas mil, quatrocentas e oitenta e quatro) Cotas.

Quantidade total de recursos, sem considerar a opção de Lote Adicional:

Oferta	Valor de Emissão (R$)	Custo Unitário de Distribuição (R$)	Preço de Aquisição (R$)
Por Cota da 4ª Emissão	119,20	4,17	123,37
Valor da Oferta*	**583.333.450,40**	**20.406.883,29**	**603.740.333,69**

(*) Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, qual seja 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete).

Quantidade total de recursos, considerando a opção de Lote Adicional:

Oferta	Valor de Emissão (R$)	Custo Unitário de Distribuição (R$)	Preço de Aquisição (R$)
Por Cota da 4ª Emissão	119,20	4,17	123,37
Valor da Oferta, com Lote Adicional*	**700.000.092,80**	**24.488.258,28**	**724.488.351,08**

(*) Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta e do Lote Adicional, qual seja, 5.872.484 (cinco milhões, oitocentas e setenta e duas mil, quatrocentas e oitenta e quatro).

4.1.3. Valor Mínimo: A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrita a quantidade mínima de Cotas correspondentes a, no mínimo, 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro) Cotas, totalizando o Valor Mínimo de R$ 50.000.108,80 (cinquenta milhões, cento e oito reais e oitenta centavos).

Oferta	Valor de Emissão por (R$)	Custo Unitário de Distribuição (R$)	Preço de Aquisição (R$)
Por Cota da 4ª Emissão	119,20	4,17	123,37
Valor Mínimo*	**50.000.108,80**	**1.749.164,88**	**51.749.273,68**

(*) Considerando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, qual seja, 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro).

4.1.4. Distribuição Parcial: A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição seja subscrito o Valor Mínimo. Assim, caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Valor Mínimo,

mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas. Para mais informações sobre a Distribuição Parcial, vide item 4.1.4. ('Distribuição Parcial'), na página 62 deste Prospecto.

4.1.5. Valor da Emissão por Cota: R$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos), referente ao valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período compreendido entre os meses de março e julho de 2020, nos termos do inciso I, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento.

Tal valor corresponde ao valor líquido que será recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os Investidores integralizarão o Preço de Aquisição, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

4.1.6. Custo Unitário de Distribuição: O Custo Unitário de Distribuição, a ser pago por cada Investidor, será equivalente ao percentual fixo de até 3,50% (três inteiros e cinquenta décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 5.2. ('Demonstrativo dos Custos da Distribuição'), na página 84 deste Prospecto. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição vier a não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.

4.1.7. Procedimento de Integralização das Cotas: O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Aquisição, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas.

Exceto pelas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente à quantidade de Cotas que adquirir, observado o Plano de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu Pedido de Subscrição de Cotas, conforme receber a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu pedido de subscrição de Cotas, (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, e (ii) do Preço de Aquisição e valor total a ser pago para subscrição das Cotas.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação financeira dos Pedidos de Subscrição efetuados pelos Investidores junto à B3, na Data de Liquidação da Oferta.

4.1.8. Regime de Distribuição: As Cotas serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, observado o Direito de Preferência, conduzida pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança da Coordenadora Líder, de acordo com a Instrução CVM nº 400 e com a Instrução CVM nº 472, e com observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição.

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de Cotas objeto do Direito de Preferência para os investidores que forem Cotistas do Fundo na Data Base, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a distribuição pública das Cotas Remanescentes para os Investidores, sob o regime de melhores esforços.

4.1.9. Plano de Distribuição: A Coordenadora Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outros aspectos de natureza comercial ou estratégica da

Coordenadora Líder, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela Coordenadora Líder.

Para mais informações sobre o Plano de Distribuição, vide item 4.5. ('Condições e Plano de Distribuição'), nas páginas 66 a 75 deste Prospecto.

4.2. Direito de Preferência

Será garantido aos Cotistas do Fundo que estejam nessa condição na Data Base, conforme indicada no cronograma descrito na página 64 deste Prospecto, o direito de subscrever e integralizar as Cotas da 4ª Emissão, o qual poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) Cotas da 4ª Emissão, dentro do prazo indicado no cronograma descrito na página 77 deste Prospecto.

O Cotista que possua 1 (uma) cota do Fundo na Data Base tem o direito de subscrever e integralizar 0,39043778134 de Cotas da 4ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 4ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Direito de Subscrição de novas Cotas, equivalente a 39,043778134%.

Caso a quantidade de Cotas 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 fracionárias.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante a B3 ou o Escriturador (Itaú Corretora), conforme o caso, observados os prazos previstos no cronograma descrito na página 77 deste Prospecto, quais sejam: (i) para exercício do Direito de Preferência perante a B3, os Cotistas deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e mais informações; e (ii) para exercício do Direito de Preferência perante o Escriturador, os Cotistas 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.

Os detentores do Direito de Preferência deverão, no ato de exercício do Direito de Preferência, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas indicadas pelo detentor do Direito de Preferência no momento de seu exercício, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total 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 indicada no ato de exercício do Direito de Preferência; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta, assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência se dará na data indicada no cronograma descrito na página 77 deste Prospecto, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida data de liquidação, não haverá prazo adicional para liquidação das ordens de investimento junto à B3 e/ou ao Escriturador, de modo que o

Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão cancelados.

Caso a Oferta seja cancelada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, o detentor do Direito de Preferência que exerceu o Direito de Preferência terá devolvido os valores já liquidados, 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 do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercer seu Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, 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 do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

O Cotista que exerça o seu Direito de Preferência receberá, na Data da Liquidação do Direito de Preferência, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao exercício do Direito de Preferência.

Nos termos do Regulamento, é vedada a negociação do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo.

É importante destacar que os Cotistas que venham a não exercer o seu Direito de Preferência e/ou que exerçam o Direito de Preferência parcialmente terão as suas participações diluídas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.46. ('RISCO RELATIVO À EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA') NA PÁGINA 104 DESTE PROSPECTO.**

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO.

4.3. Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta, ou seja, aos Investidores Não Institucionais, que venham a aderir à Oferta Não Institucional, e aos Investidores Institucionais, que venham a aderir à Oferta Institucional.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM nº 494.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

4.4. Distribuição Parcial

Será admitida a Distribuição Parcial, caso captado o Valor Mínimo de R$ 50.000.108,80 (cinquenta milhões, cento e oito reais e oitenta centavos), equivalentes a 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro) Cotas. Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrito o Valor Mínimo. Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas da 4ª Emissão, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas subscritas indicadas no pedido ou 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, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total 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 subscritas indicada no pedido ou boletim de subscrição; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta, assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

Caso não seja subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada, devendo as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, 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 do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que indicaram (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento total ou parcial, conforme o caso, das Cotas subscritas por tais Investidores, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas canceladas, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, 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 do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

No caso de Distribuição Parcial, atingido o Valor Mínimo, caso os valores pagos pelos Investidores que confirmarem sua adesão à Oferta a título de Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para arcar com os custos relativos à Oferta, conforme descritos no item 5.2. ('Demonstrativo dos Custos de Distribuição') na página 84 deste Prospecto, a Coordenadora Líder arcará com os referidos custos de distribuição.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.10. "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO OU COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA" NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO.

4.5. Condições e Plano de Distribuição

4.5.1. Prazo de Distribuição: O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

A Coordenadora Líder poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Investidores ao término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, desde que seja observado o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma descrito na página 67 deste Prospecto.

4.5.2. Investimento Mínimo: Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, ou seja, de R$ 29.800,00 (vinte e nove mil e oitocentos reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R$ 30.842,50 (trinta mil, oitocentos e quarenta e dois reais e cinquenta centavos), observado que a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima, na ocorrência de Distribuição Parcial e/ou em hipótese de rateio.

4.5.3. Procedimento de Alocação de Ordens: Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta.

Os Investidores Não Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais em uma única modalidade e junto a uma única Instituição Participante da Oferta, que será responsável pelo envio de tal pedido via DDA, sendo certo que tais Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais poderão não ser atendidos em sua totalidade, em razão do procedimento de rateio proporcional que será realizado pela B3 na Data de Realização do Procedimento de Alocação, caso haja excesso de demanda na Oferta Não Institucional. Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, item 4.5.5 ('Oferta Não Institucional') nas páginas 69 a 72 deste Prospecto, e item 4.5.5.1 ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional') na página 72 deste Prospecto.

Já os Investidores Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, sendo certo que a Coordenadora Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária. Para mais informações sobre a Oferta Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, o item 4.5.6 ('Oferta Institucional') na página 72 deste Prospecto e item 4.5.6.1 ('Critérios de Rateio da Oferta Institucional') na página 73 deste Prospecto.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.29. ('PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA') NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.

4.5.4. Plano de Distribuição: A Coordenadora Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da

distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outros aspectos de natureza comercial ou estratégica da Coordenadora Líder, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela Coordenadora Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Coordenadora Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) após a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pela Coordenadora Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram e/ou serão elaborados nos termos previstos na Instrução CVM nº 400, no Código ANBIMA e no Ofício Circular SRE nº 01/2020, e, nos termos da Deliberação nº 818 da CVM, de 30 de abril de 2019, estão dispensados de aprovação prévia pela CVM, devendo ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua respectiva utilização ou previamente a sua utilização, no caso de documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma descrito na página 77 deste Prospecto, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando a quantidade total de novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta;

(vii) durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes que ocorrerá após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma descrito na página 77 deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as Coordenadoras receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;

(viii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, conforme o disposto no item 4.5.5 ('Oferta Não Institucional'), nas páginas 69 a 71 deste Prospecto. Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade (ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial) e desde que a soma total dos Pedidos de Subscrição submetidos por um mesmo Investidor Não Institucional não ultrapasse o valor de R$ 999.968,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, representativo de até 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas, com o consequente cancelamento de um ou mais Pedido(s) de Subscrição formulado(s), caso o valor acima seja ultrapassado;

(ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. A B3 não considerará quaisquer Pedidos de Subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA, observado que a integralização das Cotas objeto da falha não poderá ser realizada junto ao Escriturador e/ou a B3 posteriormente;

(x) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em novas Cotas deverá enviar seu Pedido de Subscrição para a Coordenadora Líder ou para a Coordenadora Contratada, conforme disposto no item 4.5.6 ('Oferta Institucional'), na página 72 deste Prospecto;

(xi) após o término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, a B3 consolidará os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xii) com base (i) nas ordens decorrentes do exercício do direito de preferência; (ii) nas ordens recebidas pela B3, referentes às ordens dos Investidores Não Institucionais e (iii) nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, a Coordenadora Líder, na Data da Realização do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (a) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; (b) o Valor da Oferta foi atingido e (c) se haverá a emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

(xiii) na Data da Realização do Procedimento de Alocação, a Coordenadora Líder informará à B3 o percentual das Cotas Remanescentes objeto da Oferta que será destinado à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional. Após receber tal informação, a B3 realizará, caso necessário, o rateio proporcional das Cotas a serem subscritas no âmbito da Oferta Não Institucional;

(xiv) após definição do percentual da Oferta a ser alocado à Oferta Institucional, a Coordenadora Líder realizará, se necessário, o rateio discricionário referente às ordens recebidas dos Investidores Institucionais e, na sequência, encaminhará à B3 os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais que deverão ser atendidos na Data de Liquidação da Oferta;

(xv) até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, a Coordenadora Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação;

(xvi) a Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Subscrição é a única responsável por informar ao Investidor sobre o resultado da alocação. A liquidação financeira de tais Pedidos de Subscrição ocorrerá nos termos do item 4.5.8. ('Alocação e Liquidação da Oferta'), na página 74;

(xvii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição alocados deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento;

(xviii) a colocação das novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(xix) não será concedido qualquer tipo de desconto pela Coordenadora Líder e/ou pelas demais Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xx) uma vez encerrada a Oferta, a Coordenadora Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

As Cotas subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta serão liquidadas integralmente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

4.5.5. Oferta Não Institucional: Durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, que será iniciado após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme o cronograma da Oferta

descrito no item 4.7. ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 77 deste Prospecto, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante seu Pedido de Subscrição.

Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade (ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial) e desde que a soma total dos Pedidos de Subscrição submetidos por um mesmo Investidor Não Institucional não ultrapasse o valor de R$ 999.968,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, representativo de até 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas, com o consequente cancelamento de um ou mais Pedido(s) de Subscrição formulado(s), caso o valor acima seja ultrapassado. Os Pedidos de Subscrição de Cotas cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação das Cotas. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA.

O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir o valor máximo de até R$ 999.968,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R$ 1.034.950,93 (um milhão, trinta e quatro mil, novecentos e cinquenta reais e noventa e três centavos), e que representa a quantidade máxima de 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas, por Investidor Não Institucional.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. A B3 não considerará quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição será a responsável por comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA.

Os Investidores que tenham interesse em adquirir quantidades superiores a 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas deverão aderir a Oferta Institucional.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO 7 "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO 7.29 ('PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA') NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta nos termos do descrito no item 4.4 "Distribuição Parcial", na página 66 deste Prospecto. No caso de mais de um Pedido de Subscrição ser feito, ambos devem ser condicionados à mesma modalidade, sob pena de apenas o primeiro pedido ser aceito pela B3;

(iii) a quantidade de novas Cotas adquiridas e o respectivo valor total a ser desembolsado pelos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor do(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio, observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, de acordo com o prazo e procedimentos operacionais de tal instituição. A Instituição Participante da Oferta, por sua vez, deverá assegurar que tais valores estarão disponíveis na conta de custódia do Investidor Não Institucional até às 11 horas da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16 horas da Data de Liquidação da Oferta, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Aquisição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens 4.12 ('Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta'), na página 80 deste Prospecto, e 4.13 ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 81 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista no item 4.5.5.1 ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional'), na página 72 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais integralizarão as novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.
Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e nos itens 4.12 ('Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta'), na página 80 deste Prospecto, e 4.13 ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 81 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "7. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 89 A 107 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; E (III) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO

EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

4.5.5.1. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional: Caso o total de novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, seja inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do número total de Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados e processados com sucesso pelo DDA serão integralmente atendidos, e as demais Cotas Remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente à quantidade de novas Cotas indicada nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de novas Cotas.

A Coordenadora Líder poderá, na Data da Realização do Procedimento de Alocação, manter a quantidade de novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Na ocorrência de rateio e/ou na hipótese de Distribuição Parcial, é possível que os Investidores Não Institucionais venham a receber Cotas em quantidades inferiores ao Investimento Mínimo.

4.5.6. Oferta Institucional: Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as novas Cotas Remanescentes objeto da Oferta e que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Coordenadoras, não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, que sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada e investir valor igual ou superior a R$ 1.000.088,00 (um milhão e oitenta e oito reais), o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R$ 1.035.074,30 (um milhão, trinta e cinco e mil, setenta e quatro reais e trinta centavos), e que equivale à quantidade mínima de 8.390 (oito mil, trezentas e noventa) Cotas por Investidor Institucional pessoa física ou jurídica, até o último dia do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, indicando a quantidade de novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão realizar seus Pedidos de Subscrição junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, até o último dia do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, indicando a quantidade de novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(iii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição dos Investidores Institucionais a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS

INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO 7 "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO 7.29 ('PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA') NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO;

(iv) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia dos seus respectivos Pedidos de Subscrição, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item 4.4 ('Distribuição Parcial') deste Prospecto, na página 66;

(v) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Pedidos de Subscrição;

(vi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, a Coordenadora Líder ou a Coordenadora Contratada informará aos Investidores Institucionais sobre a quantidade de novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever assim como o valor total que deverá ser desembolsado na Data de Liquidação da Oferta; e

(vii) os Investidores Institucionais integralizarão as novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Subscrição será automaticamente desconsiderado.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (iii), (iv) e (vii) acima, e nos itens 4.12. ('Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta'), na página 80 deste Prospecto, e 4.13. ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 81 deste Prospecto.

4.5.6.1. Critério de Rateio da Oferta Institucional: Caso os Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas Remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, a Coordenadora Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária.

A Coordenadora Líder atenderá aos Investidores Institucionais que, a seu exclusivo critério, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário. Por tal motivo, o Critério de Rateio da Oferta Institucional é realizado de forma totalmente discricionária pela Coordenadora Líder, que poderá, por sua vez, optar por atender (total ou parcialmente) ou, ainda, por não atender os Pedidos de Subscrição firmados por determinado(s) Investidor(es) Institucional(is).

No âmbito do procedimento de rateio, nenhum Investidor Institucional que seja pessoa física ou jurídica irá subscrever quantidade de Cotas inferior a 8.390 (oito mil, trezentas e noventa) Cotas, no valor de R$ 1.000.088,00 (um milhão e oitenta e oito reais), o qual deverá ser acrescido de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R$ 1.035.074,30 (um milhão, trinta e cinco e mil, setenta e quatro reais e trinta centavos).

4.5.7. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional: Durante a colocação das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a nova Cota receberá, na Data de Liquidação da Oferta, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de novas Cotas por ele adquirida e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, equivalentes à variação do CDI, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores

relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO 7 "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO 7.29 ('PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA') NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.**

4.5.8. Alocação e Liquidação da Oferta: As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pela Coordenadora Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400.

Com base (i) nas ordens decorrentes do exercício do direito de preferência; (ii) nas ordens recebidas pela B3, referentes às ordens dos Investidores Não Institucionais e (iii) nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, a Coordenadora Líder, na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Valor da Oferta foi atingido; e (iii) se haverá emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu valor final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, a Coordenadora Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercer seu Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da 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 do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, 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 do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores 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 Pedidos de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A integralização de cada uma das novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, de R$ 4,17 (quatro reais e dezessete centavos), não sendo permitida a aquisição de novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente à quantidade de novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Após a verificação da alocação de que se trata anteriormente, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou da Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha não poderá ser realizada junto ao Escriturador e/ou a B3 posteriormente, sendo que tais Pedidos de Subscrição serão automaticamente cancelados.

4.5.9. Negociação e Custódia das Cotas no Mercado (B3): As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das novas Cotas realizada pela B3.

Durante a colocação das novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a nova Cota receberá, na Data de Liquidação, recibo de Cota que não será negociável.

Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, equivalentes à variação do CDI, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração.

O Escriturador será responsável pela custódia das novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

4.6. Histórico de Negociação das Cotas do Fundo

(valores em R$)

Período	Mínimo	Médio	Máximo	Volume Total Negociado
2018	**99,71**	**102,74**	**110,00**	**19.835.812,45**
3º Trimestre(*)	105,10	107,37	110,00	544.041,80
4º Trimestre	99,71	102,59	108,50	19.291.770,65
2019	**103,51**	**113,82**	**140,00**	**193.912.703,53**
1º Trimestre	103,51	107,63	112,98	14.101.360,75
2º Trimestre	106,94	111,75	116,88	17.602.008,47
3º Trimestre	108,00	112,77	114,50	22.852.728,75
4º Trimestre	112,60	123,04	140,00	139.356.605,56
Jan-20	131,77	135,18	138,88	318.379.987,74
Fev-20	129,74	133,72	137,80	130.971.450,70
Mar-20	92,12	114,87	133,00	108.449.465,36
Abr-20	107,40	111,62	115,40	60.165.224,75
Mai-20	110,52	113,42	117,94	101.394.762,10
Jun-20	115,00	126,86	130,81	111.243.640,62
Jul-20	125,30	127,84	131,90	161.857.016,63
Ago-20	127,00	129,77	133,80	106.390.772,82

* As cotas do Fundo passaram a ser negociadas no mercado secundário, na B3, a partir de 27 de julho de 2018.

Fonte: Quantum Axis

4.7. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

A seguir apresenta-se um cronograma estimado das etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	**Eventos**	**Data Prevista** [(1) (2) (3)]
1	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	10/09/2020
2	Disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação de Aviso ao Mercado	10/09/2020
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	24/09/2020
4	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação de Anúncio de Início	25/09/2020
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	05/10/2020
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	16/10/2020
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	19/10/2020
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	20/10/2020
9	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	21/10/2020
10	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	28/10/2020
11	Data de Realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	29/10/2020
12	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta	04/11/2020
13	Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta [(4)]	04/11/2020
14	Data prevista para Conversão dos Recibos de Subscrição em Cotas [(5)]	01/12/2020

(1) *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, mediante solicitação da CVM e/ou de acordo com os regulamentos da B3. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e à B3 e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400.*

(2) *A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.*

(3) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às novas Cotas, veja os itens 4.12 ('Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta') e 4.13 ('Suspensão ou Cancelamento da Oferta'), nas páginas 80 e 81 deste Prospecto.*

(4) *O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM nº 400 é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início. Não obstante, conforme descrito neste Prospecto, a Administradora, a seu exclusivo critério, poderá encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Cotistas ao término de cada um dos Períodos de Subscrição, inclusive antes de subscritas a totalidade das Cotas objeto da Oferta, desde que atingido o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, de modo que se espera que a Oferta se encerre na data acima indicada.*

(5) Os recibos de Cotas se converterão em Cotas, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a data indicada é meramente uma estimativa, sendo que a efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá dos cumprimento dos requisitos acima descritos.

4.8. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

Cada cota corresponde a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas, nos termos do artigo 16, parágrafo 5º do Regulamento, não havendo distribuição proporcional de rendimentos dependendo da data de subscrição e integralização. Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, equivalentes à variação do CDI, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas e depois de obtida autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimentos e observado que:

- O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

- Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, não sendo permitidas cotas fracionárias;

- nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e

- As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

O valor patrimonial das cotas do Fundo será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

O titular de cotas do Fundo: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

4.9. Divulgação de Informações da Oferta

A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e à 4ª Emissão, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam,

direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores da Administradora, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores e no Fundos.NET, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

- Coordenadora Líder: https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hgru/ - clicar na seção "4ª Emissão";

- Coordenadora Contratada: https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hgru/ - clicar na seção "4ª Emissão";

- CVM: http://www.cvm.gov.br – *até a obtenção do registro da Oferta,* na página principal, clicar em "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar "Volume em R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", e, então, localizar o documento requerido;

- CVM: http://www.cvm.gov.br – *após a obtenção do registro da Oferta,* na página principal, clicar em "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Volume em R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", e, então, localizar o documento requerido.

- B3: www.b3.com.br – na página principal, clicar em "Home", clicar em "Produtos e Serviços", clicar "Solução para Emissores", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Oferta em Andamento", clicar em "Fundos", e depois selecionar "CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" e, então, localizar o documento requerido.

- Fundos.NET: (a) http://www.cvm.gov.br – na página principal, clicar em "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", acessar "CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o documento requerido; ou (b) diretamente por meio do seguinte caminho de acesso: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29641226000153, e, na página principal, localizar o documento requerido.

Sem prejuízo, a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, publicar anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento em jornal de grande circulação.

4.10. Declaração de Inadequação

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento

imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494. **Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "7. Fatores de Risco", nas páginas 89 a 107 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

4.11. Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores

As cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3 desde 27 de julho de 2018, sob o código "HGRU11".

4.12. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

A Coordenadora Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Coordenadora Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM nº 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser disponibilizado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, expressamente, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante com a qual realizou o seu Pedido de Subscrição e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em cancelar suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Os Investidores que manifestarem interesse em cancelar suas ordens de investimento terão devolvidos os eventuais valores já depositados, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis,* caso aplicável, 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 de divulgação do comunicado sobre a modificação da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores 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 Pedidos de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

4.13. Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter a declaração de aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, 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 respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados, e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, 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 resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, 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 comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores 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 Pedidos de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

5. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Condições do Contrato de Distribuição

5.1.1. Coordenadora Líder:

CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte)
Itaim Bibi – São Paulo – SP
CEP 04542-000

A Coordenadora Líder terá o prazo máximo de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, não sendo responsável pela quantidade de cotas eventualmente não subscrita.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e reprodução na sede da Coordenadora Líder, cujo endereço se encontra no item 4.1.1 acima.

5.1.2. Coordenadora Contratada:

CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes)
Itaim Bibi – São Paulo – SP
CEP 04542-000

5.1.3. Participantes Especiais:

A Coordenadora Líder poderá contratar, diretamente, outras instituições para participar da distribuição das Cotas da 4ª Emissão, quais sejam as Participantes Especiais, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Não serão atribuídos lotes específicos ou pré-determinados de Cotas às Instituições Participantes no âmbito da Oferta, cabendo a todas as Instituições Participantes da Oferta, em conjunto, a distribuição da totalidade das Cotas, observado o disposto no Contrato de Distribuição e nos documentos da Oferta.

5.1.4. Comissão de Colocação das Cotas:

Pelos serviços de distribuição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta farão jus ao recebimento, nos termos do Contrato de Distribuição, de uma comissão bruta de distribuição das Cotas, incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga pelos Investidores, correspondente ao percentual de 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, aplicado sobre as Cotas efetivamente distribuídas por cada Instituição Participante, assim entendidas como as Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores, desconsideradas as Cotas canceladas, por exemplo, em virtude de falha na liquidação, sendo que, deste percentual:

(i) no caso de cotistas que subscrevam Cotas no âmbito do Direito de Preferência:

(a) caso o exercício do Direito de Preferência seja exercido junto à Instituição Participante da Oferta, a parcela de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) será devida à referida Instituição Participante da Oferta e o restante será devido à Coordenadora Líder;

(b) caso o exercício do Direito de Preferência seja exercido junto à instituição custodiante que não tenha aderido ao Contrato de Distribuição e à Oferta, o percentual de 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) referido acima será devido integralmente à Coordenadora Líder;

(ii) no caso de Investidores que subscrevam Cotas no âmbito do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, o percentual de 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) referido acima será devido integralmente à Instituição Participante da Oferta responsável pela distribuição efetiva das referidas Cotas relativamente aos recursos por esta captados.

5.1.5. Comissão de Estruturação e Coordenação das Cotas:

A Coordenadora Líder fará jus, além da Comissão de Colocação das Cotas, ao recebimento de uma comissão de estruturação e coordenação da Oferta, incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga pelos investidores, correspondente ao percentual de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, sendo que, deste percentual:

(a) a parcela de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) será devida exclusivamente à Coordenadora Líder; e
(b) a parcela de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), como comissionamento de performance discricionário, será definida e distribuída a exclusivo critério da Coordenadora Líder, levando-se em consideração a performance na coordenação e estruturação da Oferta, assim como os esforços de distribuição da Oferta de cada um dos Participantes Especiais.

5.1.6. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição:

O cumprimento, pelas Coordenadoras, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à integral satisfação, até a concessão do registro da Oferta pela CVM, das seguintes condições precedentes, observado que o cumprimento de tais Condições Precedentes deverá ser mantido até a Data de Liquidação, quando serão novamente verificadas pela Coordenadora Líder:

(i) obtenção, pelo Fundo e pelas Coordenadoras, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta (conforme definidos no Contrato de Distribuição) junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais, e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação, e (b) quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras;

(ii) obtenção, pelo Fundo e pelas Coordenadoras, junto a seus respectivos órgãos dirigentes competentes, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta;

(iii) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura, pela Administradora, em nome do Fundo, de toda a documentação necessária à realização da Oferta, que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em forma e substância satisfatórias à Administradora e às Coordenadoras;

(iv) obtenção, pelo Fundo e pelas Coordenadoras, do registro de aprovação para a realização da Oferta na CVM, nos termos da legislação aplicável, bem como obtenção de admissão das Cotas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3;

(v) não ocorrência de um evento de resilição voluntária ou involuntária, conforme indicadas na Cláusula Nona do Contrato de Distribuição;

(vi) todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;

(vii) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de registro para negociação das Cotas na B3, nos termos da regulamentação aplicável;

(viii) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo mas não se limitando às normas referentes (i) à vedação à negociação prevista no artigo 48 da Instrução CVM nº 400; e (ii) ao dever de sigilo previstas na Instrução da CVM nº 358, e na Instrução CVM nº 400;

(ix) todas as informações fornecidas pelo Fundo e/ou pela Administradora às Coordenadoras e seus respectivos assessores legais sejam corretas, completas, verdadeiras e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta;

(x) não ocorrência de alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política que alterem as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras e que possam comprometer a Oferta;

(xi) cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta; e

(xii) previamente à Data de Liquidação, as Coordenadoras deverão ter recebido uma opinião legal com relação à Oferta, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelas Coordenadoras.

5.2. Demonstrativo dos Custos da Distribuição

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Comissões e Despesas [(3) (4)]	**Custo (R$)** [(1) (2)]	**% em Relação ao Valor da Oferta** [(2) (5)]	**Custo Unitário por Cota (R$)** [(5)]
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,05%	0,06
Assessoria Legal	130.000,00	0,02%	0,03
Publicações, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos	60.000,00	0,01%	0,01
Taxa de Distribuição B3	216.263,74	0,04%	0,04
Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3	12.097,03	0,00%	0,00
Tarifa de Eventos Corporativos B3	36.895,75	0,01%	0,01
Custo de registro em cartório	18.171,21	0,00%	0,00
Outras Despesas	80.000,00	0,01%	0,02
Comissão de Colocação da Oferta [(6)]	12.541.669,18	2,15%	2,56
Comissão de Estruturação de Cotas [(6)]	7.000.001,40	1,20%	1,43
Total	**20.412.412,68**	**3,50%**	**4,17**

(1) Valores estimados.
(2) Considerando cenário de captação do Valor da Oferta e desprezando a opção de Lote Adicional.
(3) Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pela Coordenadora Líder e reembolsados pelos Investidores no âmbito da Oferta, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) será arcada pelo Fundo. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição vier a não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.
(4) A contratação da Coordenadora Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta atende aos requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração da Coordenadora Líder e das demais Instituições

Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 4ª Emissão.
(5) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.
(6) Correspondem à totalidade dos valores a serem pagos à Coordenadora Líder no âmbito da Oferta, sendo certo que não haverá quaisquer majorações nos valores em decorrência de alíquotas de tributos devidos (i.e., sem gross up), de forma que cada parte será responsável pelo recolhimento de seus respectivos tributos.

5.3. Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário.

5.4. Destinação dos Recursos

Os recursos a serem obtidos com a 4ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.

Os recursos que serão captados com a presente Oferta **não possuem destinação específica**, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer Ativos Imobiliários ou, ainda, na aquisição de Ativos Financeiros.

Não obstante o disposto acima, na presente data, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Exclusividade, por meio do qual foi concedida exclusividade para a aquisição de 66 (sessenta e seis) imóveis de perfil varejista, os quais estão em processo de diligência jurídica, técnica e ambiental e possuem o valor de aquisição aproximado de R$ 450 milhões (quatrocentos e cinquenta milhões), área de terreno de aproximadamente 59 mil m² (cinquenta e nove mil metros quadrados) e área construída de aproximadamente 93 mil m² (noventa e três mil metros quadrados). Os alugueis individuais pagos mensalmente para cada loja serão o maior valor entre o aluguel percentual, que considera o fator de 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) do faturamento da loja, e o aluguel mínimo, que considera um *Cap Rate* de: (i) 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) no primeiro ano; (ii) 7,9% (sete inteiros e nove décimos por cento) no segundo ano; e (iii) 7,2% (sete inteiros e dois décimos por cento) nos demais anos dos contratos de locação.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas no Instrumento Particular de Exclusividade, as características dos Ativos Alvo, bem como mais detalhamentos das condições da eventual operação de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, caso aplicável.

Importante ressaltar que caso os instrumentos de aquisição dos Ativos Alvo mencionados acima não sejam celebrados e/ou alguma das condições precedentes/resolutivas de tais instrumentos venha a não ser implementada, o Fundo não irá adquirir um ou mais Ativos Alvo e utilizará os recursos captados por meio da Oferta - e que não possam ser utilizados na aquisição de um ou mais Ativos Alvo, na aquisição de Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimentos, assim como de Ativos Financeiros.

Os recursos referentes ao Valor da Oferta são suficientes para a aquisição de todos os Ativos Alvo, sendo certo que eventual saldo do Valor da Oferta poderá ser aplicado em Ativos Imobiliários compatíveis com a política de investimentos do Fundo ou, ainda, em Ativos Financeiros.

No entanto, caso seja captado o Valor da Oferta e um ou mais Ativos Alvo não seja(m) adquirido(s), outros Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que a Administradora identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor da Oferta, acrescido da opção de Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros Ativos Imobiliários, adicionalmente aos Ativos Alvo.

Para mais informações, vide o item 7.57. ('Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo'), na página 104 do Prospecto.

É possível que o Fundo adquira, com recursos existentes no caixa do Fundo, de forma parcelada, um ou mais dos Ativos Alvo supramencionados, durante a realização da Oferta. Porém, não é possível assegurar que as tratativas negociais com o proprietário avancem, inclusive por ocasião da *due diligence* atualmente em andamento, por conta da perda da exclusividade na aquisição de tais Ativos Alvo, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS IMÓVEIS DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.

Para a definição das premissas para as futuras aquisições – melhor detalhadas no Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira, que pode ser consultado no Anexo IV a este Prospecto – foram levados em consideração uma série de fatores macroeconômicos, como os que estão descritos no item 7 do Estudo de Viabilidade.

Caso a distribuição de Cotas atinja valores distintos dos acima mencionados, respeitado o Valor Mínimo, tais valores serão destinados à aquisição de ativos, observando-se os mesmos critérios utilizados para a definição da destinação dos recursos nas hipóteses acima, a critério da Administradora.

No curso do estudo de cada nova aquisição, entre diversos outros critérios, a Administradora leva em consideração quatro fatores-chave para tomar as decisões de investimento em nome do Fundo. Tais fatores estão resumidos no quadro a seguir:

Mais informações sobre os Ativos Alvo em estudo e sobre os para Aquisição de Ativos podem ser encontradas no Anexo IV a este Prospecto.

De acordo com a Política de Investimentos, os recursos da presente distribuição serão destinados à exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de

enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, escritórios, shopping centers ou da área de logísticas.

O Fundo poderá alocar os recursos do Fundo em um ou mais empreendimentos imobiliários, não havendo restrição ou limitação quanto à alocação dos recursos em relação aos empreendimentos.

As importâncias recebidas na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição das Cotas, deverão ser aplicadas nos Investimentos Temporários.

Nos termos do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, uma vez integralizadas as Cotas objeto da Oferta pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro, não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser aplicada em:

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e

II – derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

NA DATA DESTE PROSPECTO, EXCETO PELA CELEBRAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EXCLUSIVIDADE MENCIONADO ACIMA (QUE É UM CONTRATO PRELIMINAR), O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER OUTRO INSTRUMENTO VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS – E TAMBÉM NÃO ESTÁ EM NEGOCIAÇÕES DE QUAISQUER OUTROS INSTRUMENTOS VINCULANTES –, QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

6. ESTUDO DE VIABILIDADE

Os critérios para a elaboração do Estudo de Viabilidade e dos ativos que venham a compor o patrimônio do Fundo integram o presente Prospecto como Anexo IV.

Visto que o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Administradora, recomendamos a leitura atenta ao fator de risco constante do item 7.32. ('Informações contidas no Estudo de Viabilidade'), na página 100 deste Prospecto.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.

7. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema pode ou poderá causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

7.1. Risco de mercado

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos ou Conjuntura Macroeconômica - Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;
b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
c. flutuações cambiais;
d. inflação;
e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
f. política fiscal;
g. instabilidade social e política; e
h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos

7.2. Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários.

A Administradora não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Adicionalmente, os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liuidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

7.3. Risco de liquidez da carteira do Fundo

O Fundo investe prioritariamente em imóveis, ativos que possuem, em regra, baixa liquidez. Ainda, investe e poderá investir em títulos e valores mobiliários que apresentem baixa liquidez em função do seu prazo de vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. Desta forma, existe a possibilidade, caso o Fundo necessite de caixa imediato, que este venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos.

7.4. Risco de liquidez das Cotas

Os fundos de investimento imobiliário encontram menor liquidez no mercado brasileiro, em comparação com outros ativos. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, o que acarretaria o eventual comprometimento da liquidez das Cotas.

7.5. Risco tributário na data deste Prospecto

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, de criação de novos tributos, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou de revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade à Administradora caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo, estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

7.6. Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472, o Código ANBIMA, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, suas condições de funcionamento, seu desempenho, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Ainda, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

7.7. Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas, quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto, ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

7.8. Risco operacional

Considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste na exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, em especial, empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, escritórios, shopping centers ou da área de Renda Urbana, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Os imóveis e a participação em sociedades serão adquiridos pela Administradora, em nome do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade da Administradora na avaliação e seleção dos imóveis e demais ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, os recursos do Fundo poderão ser investidos em títulos e valores mobiliários. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade da Administradora na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas, por parte da Administradora, dos imóveis, sociedades e títulos e valores mobiliários, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

7.9. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Ainda, o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e sociedades, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

7.10. Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta

Caso não seja subscrito e integralizado o Valor Mínimo relativo à 4ª Emissão até o final do Prazo de Distribuição da presente Oferta, a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes, de forma que o Investidor não receberá Cotas em razão dos recursos por ele integralizados, não havendo, ainda, garantia de que os recursos depositados pelo Investidor serão rentabilizados durante o período.

Adicionalmente, caso seja atingido o Valor Mínimo, mas não seja atingido o Valor da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuída será equivalente às cotas efetivamente subscritas, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Valor Mínimo seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

7.11. Risco de concentração

O Fundo destinará os recursos captados em sua 4ª Emissão de Cotas para a aquisição de empreendimentos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, a serem aprovadas em assembleia geral e autorizadas pela CVM, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros empreendimentos imobiliários.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos empreendimentos imobiliários pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de empreendimentos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os empreendimentos imobiliários a serem adquiridos, destinados às operações do Fundo, bem como os com potencial geração de renda, estarão sempre locados ou arrendados. Nesta hipótese, poderá ocorrer a concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

7.12. Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472.

Nesse sentido, os cotistas do Fundo aprovaram, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 30 de julho de 2019, por meio do quórum de votação de 64,72% (sessenta e quatro vírgula setenta e dois por cento) da totalidade das cotas emitidas na data de 15 de julho de 2019, a prática dos seguintes atos:

I. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros fundos de investimento classificados como renda fixa, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 555, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, observado o melhor interesse dos cotistas e visando a alocação do caixa do Fundo ou, ainda, a alocação de recursos originados a partir de novas captações (ou do desinvestimento em Ativos Imobiliários) e que ainda não estejam alocados em novos Ativos Imobiliários, e que atendam às seguintes especificidades: (i) possuam uma base diversificada de cotistas, não sendo admitido o investimento em fundos exclusivos; (ii) tenham liquidez compatível com as necessidades de caixa do Fundo; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas;

II. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo de cotas de FII geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, que atendam às seguintes especificidades: (i) aquisição no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado; ou (ii) aquisição no âmbito de oferta pública secundária de distribuição de cotas do FII; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas. Não será admitida a aquisição pelo Fundo de cotas de FII geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no âmbito de oferta primária de distribuição;

III. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo, no mercado primário ou secundário, de CRI estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, que atendam às seguintes especificidades: (i) aquisição, no mercado primário ou no mercado secundário, de CRI que tenham sido objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476, ou de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400; (ii) CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas,

não figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas;

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: (i) sejam realizadas em condições equitativas de mercado; e (ii) sejam realizadas no melhor interesse dos cotistas.

As situações especificadas acima, ainda que aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão da Administradora pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Adicionalmente, nos termos previstos no Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, caso a Administradora venha a entender que, após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, houve alteração significativa de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo, a Administradora poderá: (i) convocar nova assembleia para que os Cotistas do Fundo voltem a deliberar acerca da possibilidade de o Fundo realizar tais operações, ou (ii) simplesmente deixar de realizar, após o encerramento da Oferta, as operações acima mencionadas.

Em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. No entanto, considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel de Coordenadora Líder pela Administradora não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Ainda, conforme mencionado no item 7.32 ('Informações contidas no Estudo de Viabilidade'), abaixo, no âmbito desta 4ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo. Assim, pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

7.13. Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais no Fundo para que os referidos empreendimentos imobiliários sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

7.14. Risco de Aumento dos Custos de Construção

Conforme mencionado no item 7.13., acima, "*Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários*", o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a

responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

7.15. Risco de vacância dos imóveis

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

7.16. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis de propriedade do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

7.17. Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo tem sua carteira concentrada no investimento em empreendimentos imobiliários, os quais encontram-se alugados. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do

aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados às locações, podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

7.18. Risco de pré-pagamento

Os ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Administradora de outros imóveis ou títulos e valores mobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Administradora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou por qualquer prestador de serviços do Fundo, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

7.19. Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

7.20. Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo contém obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se porventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de

indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

7.21. Risco de desapropriação total ou parcial dos empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse públicos. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do(s) empreendimento(s) ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

7.22. Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

7.23. Risco ambiental

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da

obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do artigo 56 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R$ 500,00 (quinhentos reais) a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.24. Risco do uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos e existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

7.25. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

7.26. Risco relacionado às garantias dos ativos

Considerando que o Fundo poderá investir em ativos imobiliários, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

7.27. Risco de o Fundo ser Genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, sendo permitido, ainda, que a Administradora, sem prévia anuência dos Cotistas, adquira imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem nos Critérios de Aquisição de Ativos no Regulalmento do Fundo.

7.28. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das cotas do Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Além disso, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Na hipótese descrita no parágrafo anterior, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo dos interesses do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

7.29. Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora e as demais Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

7.30. Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários por Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido às alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

7.31. Risco sobre as Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. No entanto, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

7.32. Informações contidas no Estudo de Viabilidade

No âmbito desta 4ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

7.33. Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

Os empreendimentos imobiliários que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

7.34. Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.35. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

7.36. Risco de Cobrança dos ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o escriturador do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

7.37. Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Escriturador

Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou o Escriturador poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

7.38 Risco relativo ao início de negociação das novas Cotas

As novas Cotas objeto da presente 4ª Emissão somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, depois de, cumulativamente, ser (i) divulgado o Anúncio de Encerramento, (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cotas tem direito, e (iii) obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Sendo assim, o Investidor que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

7.39. Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Coordenadoras tenham de qualquer forma participado, os Investidores devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

7.40. Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, do Estudo de Viabilidade,

e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

7.41. Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, como proprietário, direta ou indiretamente, dos imóveis, está sujeito ao pagamento de Despesas Extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Ademais, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

7.42. Risco de alterações na Lei de Locações

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

7.43. Risco de chamadas adicionais de capital

Uma vez consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente, nos termos do Regulamento, ocasião em que os Cotistas deverão realizar aportes adicionais, sendo que tais aportes não serão remunerados pelo Fundo.

7.44. Risco de os imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estão avaliados a valor de mercado

Os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida útil remanescente dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição. Além disso, a Administradora pode ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente os imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

7.45. Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

7.46. Risco relativo à emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

7.47. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

7.48. Riscos relativos ao investimento em Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários

(i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação dos imóveis de seu patrimônio.

(i) Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

7.49. Risco decorrente da prestação dos serviços de administração para outros fundos de investimento

A Administradora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de administração e gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham objeto similar ao objeto do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de administradora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Administradora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

7.50. Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Instituições Participantes da Oferta

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de

conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Participante da Oferta, a critério exclusivo da Coordenadora Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pela Coordenadora Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(s) Participante(s) da Oferta em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos e Boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, se a alíquota for superior a zero.

7.51. Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas no Brasil. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor das Coordenadoras para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.52. Risco relacionado à concorrência na aquisição de ativos

O sucesso do Fundo depende da aquisição direta ou indireta de empreendimentos imobiliários. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais ativos de outros *players* do mercado, poderá enfrentar dificuldades na respectiva aquisição, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência.

Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em imóveis ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

7.53. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

7.54. Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

7.55. Risco relacionado à pandemia do Coronavírus

O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se no primeiro trimestre de 2020 elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros.

Neste sentido, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Conforme mencionado no item 2.5.2. ('Efeitos do Coronavirus (Covid-19)') na página 51, a Equipe de Gestão de Investimentos Imobiliários da Administradora está em contato com cada locatário para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente naqueles mais representativos em termos de renda para o Fundo ou que atuem em segmentos mais afetados pela pandemia. No entanto, o impacto real da pandemia ainda não é factível de mensuração.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em ativos e ativos financeiros, havendo até mesmo risco de não se atingir o Valor Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

7.56. Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção dos imóveis.

7.57. Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo

A aquisição dos Ativos Alvo está condicionada à celebração de instrumento definitivos de aquisição e à verificação de outras condições. Assim, não é possível assegurar que os instrumentos de aquisição dos referidos Ativos Alvo serão firmados e, portanto, que a totalidade dos Ativos Alvo serão efetivamente adquiridos pelo Fundo. Assim, caso os instrumentos de aquisição definitivos não sejam firmados e/ou alguma das condições precedentes não sejam atendidas, e caso a Administradora não encontre outro(s) Ativo(s) Imobiliário(s) que atenda(m) a Política de Investimentos do Fundo para substituir a aquisição de tal(is) Ativo(s) Alvo, tais recursos serão aplicados em Ativos Financeiros (com baixa rentabilidade) ou, ainda, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas extraordinariamente, e em tal situação, a rentabilidade do

Fundo poderá ser adversamente impactada. Ainda, a amortização extraordinária das Cotas poderá resultar em prejuízos adicionais aos Cotistas, uma vez que, entre outros fatores adversos, não é possível afirmar que os Cotistas poderão reinvestir seus recursos em ativos que tenham a mesma rentabilidade esperada pelo Fundo. Para mais informações acerca dos riscos referentes à amortização antecipada das Cotas, vide o fator de risco acima 7.10. "Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta".

Além disso, embora a Administradora tenha firmado o Instrumento Particular de Exclusividade e iniciado tratativas envolvendo potenciais aquisições de novos imóveis para o Fundo, que pretende realizar com os recursos a serem captados no âmbito da Oferta, até o momento a aquisição dos referidos ativos dependem de uma série de fatores, tais como o montante a ser captado na Oferta e a conclusão satisfatória das diligências jurídicas, técnicas e ambientais, de forma que tais negócios podem não se concretizar. Nesse sentido, os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

7.58. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

7.59. Outros riscos

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

8. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

8.1. Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

- http://www.cvm.gov.br – na página principal, clicar em "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", acessar "CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual";

- https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/relatorios-periodicos/hgru/ - nessa página, clicar em Informe Contábil Mensal, Informe Trimestral, Informe Anual e Demonstrações financeiras, conforme aplicável.

8.2. Informe Anual (Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472)

O Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, atualizado até 31 de agosto de 2020, integra o presente Prospecto como Anexo V deste Prospecto.

9. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

O disposto abaixo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Investidores devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação específica que estará sujeito enquanto cotista do Fundo.

9.1. Tributação do Fundo

9.1.1 Imposto sobre a Renda "IR"

Em regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o artigo 16 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto renda, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

Ademais, a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário serão tributados como pessoas jurídicas caso apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio Cotista que detenha isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

9.1.2 Imposto sobre Operações Financeiras "IOF"

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro conforme dispõe o artigo 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.

9.2. Tributação dos Investidores

9.2.1 Imposto sobre a Renda "IR"

9.2.1.1. Cotistas Residentes no Brasil: Os lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Adicionalmente, sobre os valores das alienações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Com relação aos investimentos em Cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na modalidade fonte.

Nos termos da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- ainda que atendidos os requisitos acima, o Cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo, ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo no período, não terá direito a isenção.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DO FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas; e
- às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

O imposto acima referido será considerado:

- antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; ou
- definitivo no caso de investidores pessoas físicas.

9.2.1.2. Cotistas Não Residentes no Brasil: em regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior que não residirem em paraíso fiscal ou em país com tributação favorecida ("Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação") e que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373/14 ("Cotistas Qualificados"), é aplicável tratamento tributário específico. Nessa situação, os rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento).

Nos termos da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- ainda que atendidos os requisitos acima, o Cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo, ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo no período, não terá direito a isenção.

9.2.2. Imposto sobre Operações Financeiras "IOF"

9.2.2.1 IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

9.2.2.2 IOF Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora e Coordenadora Líder, com a Coordenadora Contratada, com o Escriturador ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora e Coordenadora Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

10.1. Relacionamento entre o Fundo e a Administradora e Coordenadora Líder da Oferta

A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. atua como Administradora do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração recebida a título de distribuição das Cotas englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

Adicionalmente à remuneração recebida em decorrência da função de administração do Fundo, a Coordenadora Líder da Oferta fará jus a uma comissão de distribuição e estruturação pelos subscritores das Cotas, englobada no Custo Unitário de Distribuição.

A contratação da Coordenadora Líder atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração da Coordenadora Líder (Comissão de Estruturação da Oferta e Comissão de Colocação das Cotas) serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 4ª Emissão.

Além das remunerações acima mencionadas, a Coordenadora Líder não recebe quaisquer recursos diretamente do Fundo.

A Coordenadora Líder da Oferta não subscreverá Cotas da 4ª Emissão, sendo responsável pela colocação das Cotas da 4ª Emissão, sob regime de melhores esforços.

Tendo sido a Administradora a responsável também pela elaboração do Estudo de Viabilidade, recomendamos a leitura atenta ao fator de risco constante do item 7.32 deste Prospecto (‘Informações contidas no Estudo de Viabilidade’), na página 100.

10.2. Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder com a Coordenadora Contratada

A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., que atua como Administradora do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta, é sociedade controlada pelo Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 33.987.793/0001-33, mesmo controlador da Coordenadora Contratada. Não obstante, tal fato não configura situação de conflito de interesses, uma vez que a remuneração da Coordenadora Contratada a ser recebida a título de distribuição das Cotas está englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

A Administradora e Coordenadora Líder e a Coordenadora Contratada não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

10.3. Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si.

Além do relacionamento mantido com o Escriturador em virtude da prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo, o Escriturador é responsável pela escrituração de cotas de outros fundos administrados pela Administradora. Além disso, a Administradora e Coordenadora Líder e o Escriturador são contrapartes

em transações ou relacionamentos usuais nos mercados financeiros e de capitais, como operações de intermediação, repasse e corretagem, e atuação como agente autorizado.

A Administradora e Coordenadora Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

10.4. Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si.

Além do relacionamento mantido com o Custodiante em virtude da prestação de serviços de custódia de títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo, o Custodiante é responsável pela custódia de títulos e valores mobiliários de outros fundos administrados pela Administradora.

Além disso, a Administradora e Coordenadora Líder e o Custodiante são contrapartes em transações ou relacionamentos usuais nos mercados financeiros e de capitais, tais como operações de crédito em operações compromissadas, derivativos, e também confirmações de cartas de crédito em operações de *trade finance.*

A Administradora e Coordenadora Líder e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

10.5. Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si.

Além do relacionamento mantido com o Auditor Independente em virtude da prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente é responsável pela auditoria de outros fundos administrados pela Administradora.

A Administradora e Coordenadora Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

10.6. Relacionamento entre o Fundo e a Coordenadora Contratada da Oferta

Na data deste Prospecto, a Coordenadora Contratada não possui qualquer participação no capital social do Fundo.

A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., que atua como Administradora do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta, é sociedade controlada pelo Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 33.987.793/0001-33, mesmo controlador da Coordenadora Contratada.

Não obstante, tal fato não configura situação de conflito de interesses, uma vez que a remuneração da Coordenadora Contratada a ser recebida a título de distribuição das Cotas está englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

O Fundo, representado pela Administradora, e a Coordenadora Contratada não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

10.7. Relacionamento entre a Coordenadora Contratada e o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Coordenadora Contratada e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si.

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Escriturador e a Coordenadora Contratada são contrapartes de mercado em transações ou relacionamentos usuais nos mercados financeiro e de capitais, como operações de intermediação, repasse e corretagem, e atuação como agente autorizado.

A Coordenadora Contratada e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Oferta.

10.8. Relacionamento entre a Coordenadora Contratada e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Coordenadora Contratada e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si.

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Auditor Independente também é responsável pela realização de auditoria de outros fundos nos quais a Coordenadora Contratada atuou como coordenadora.

A Coordenadora Contratada e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes das respectivas atuações de cada parte com relação à Oferta.

10.9. Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

Os cotistas do Fundo aprovaram, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 30 de julho de 2019, por meio do quórum de votação de 64,72% (sessenta e quatro vírgula setenta e dois por cento) da totalidade das cotas emitidas na data de 15 de julho de 2019, a prática dos seguintes atos:

I. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros fundos de investimento classificados como renda fixa, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 555, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, observado o melhor interesse dos cotistas e visando a alocação do caixa do Fundo ou, ainda, a alocação de recursos originados a partir de novas captações (ou do desinvestimento em Ativos Imobiliários) e que ainda não estejam alocados em novos Ativos Imobiliários, e que atendam às seguintes especificidades: (i) possuam uma base diversificada de cotistas, não sendo admitido o investimento em fundos exclusivos; (ii) tenham liquidez compatível com as necessidades de caixa do Fundo; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas;

II. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo de cotas de FII geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, que atendam às seguintes especificidades: (i) aquisição no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado; ou (ii) aquisição no âmbito de oferta pública secundária de distribuição de cotas do FII; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas. Não será admitida a aquisição pelo Fundo de cotas de FII geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no âmbito de oferta primária de distribuição;

III. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo, no mercado primário ou secundário, de CRI estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, que atendam às seguintes especificidades: (i) aquisição, no mercado primário ou no mercado secundário, de CRI que tenham sido objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476, ou de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400; (ii) CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas,

não figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas;

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: (i) sejam realizadas em condições equitativas de mercado; e (ii) sejam realizadas no melhor interesse dos cotistas.

Nos termos previstos no Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, caso a Administradora venha a entender que, após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, houve alteração significativa de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo, a Administradora poderá: (i) convocar nova assembleia para que os Cotistas do Fundo voltem a deliberar acerca da possibilidade de o Fundo realizar tais operações, ou (ii) simplesmente deixar de realizar, após o encerramento da Oferta, as operações acima mencionadas.

A contratação da Coordenadora Líder e da Coordenadora Contratada para realizarem a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Coordenadoras, serão integralmente arcados pelos Investidores da Oferta que subscreverem as Cotas, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

Para mais informações, veja o item 7.12. (‘Risco de potencial conflito de interesse’), na página 94 deste Prospecto.

11. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I. Ato de Aprovação da Oferta

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.370.669 de 02/09/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **6 (seis) páginas**, foi apresentado em 02/09/2020, o qual foi protocolado sob nº 1.372.739, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.370.669** e averbado no registro nº 1.313.285 de 01/02/2018 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 02 de setembro de 2020

(ASSINADO ELETRONICAMENTE)

Nilton Cesar De Jesus Souza
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181589624312049

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137614TIBA000037579EC20N

Página 000001/000006	Protocolo nº 1.372.739 de 02/09/2020 às 12:34:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.370.669** em **02/09/2020** e averbado no registro nº 1.313.285 de 01/02/2018 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.
Registro Nº **1.370.669 02/09/2020**	

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Pelo presente instrumento particular ("Ato de Aprovação da Oferta"), a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira 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), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.527, de 08 de novembro de 1990, na qualidade de instituição administradora do **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 ("Administradora" e "Fundo", respectivamente),

CONSIDERANDO QUE:

(A) A Administradora deliberou pela realização da oferta pública de distribuição primária da 4ª emissão do Fundo ("Cotas da 4ª Emissão" e "4ª Emissão", respectivamente), a serem distribuídas, sob regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo que as Cotas da 4ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (respectivamente, "B3" e "Oferta");

(B) Nos termos do Artigo 18 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), conforme a possibilidade prevista no artigo 15, inciso VIII da Instrução CVM nº 472, a Administradora está autorizada a deliberar por realizar a 4ª Emissão, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que: (i) limitada ao montante máximo de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) cujo saldo está atualmente em R$ 700.000.117,00 (setecentos milhões, cento e dezessete reais); e (ii) 70% (setenta por cento) do patrimônio do Fundo esteja alocado em direitos sobre imóveis e/ou cotas de FII e/ou CRI; e

(C) Será assegurado aos cotistas do Fundo na data de divulgação do Fato Relevante sobre a data base da Oferta ("Data Base") o exercício do Direito de Preferência (abaixo definido) para subscrição das Cotas da 4ª Emissão, observado o disposto a seguir e os termos e condições descritos nos documentos da Oferta, sendo certo que, no entanto, os cotistas não poderão negociar os seus respectivos Direitos de Preferência.

RESOLVE:

(i) Aprovar a realização da 4ª Emissão e da Oferta, cujas principais características estão descritas a seguir:

a. *Colocação e Procedimento de Distribuição*. A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 4ª Emissão, em série única, no Brasil, sob a coordenação da **CREDIT**

CSHG VISTO IMOBILIÁRIO

Protocolo nº 1.372.739 de 02/09/2020 às 12:34:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.370.669** em **02/09/2020** e averbado no registro nº 1.313.285 de 01/02/2018 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., acima qualificada, na qualidade de coordenadora líder da Oferta ("Coordenadora Líder"), 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"), e sob regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, na Instrução CVM nº 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, nos termos do "*Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" a ser celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e a Coordenadora Líder e Coordenadoras Contratadas, se for o caso ("Contrato de Distribuição"). A contratação da Coordenadora Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, caso aplicável, para realizar a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração da Coordenadora Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, caso aplicável, serão integralmente arcados pelos Investidores (conforme abaixo definido) que subscreverem as Cotas da 4ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido);

b. *Público Alvo da Oferta*. (i) "Investidores Institucionais": quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que formalizem pedidos de subscrição das Cotas da 4ª Emissão junto à Coordenadora Líder ou a uma Coordenadora Contratada, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo (conforme abaixo definido), assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição de Cotas da 4ª Emissão junto à Coordenadora Líder ou a uma Coordenadora Contratada, em valor igual ou superior a R$ 1.000.088,00 (um milhão e oitenta e oito reais), o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, e que equivale a quantidade mínima de 8.390 (oito mil, trezentas e noventa) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) "Investidores Não Institucionais": quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição de Cotas da 4ª Emissão junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, observado o Investimento Mínimo por Investidor (em conjunto, "Investidores"). O valor máximo de Cotas da 4ª Emissão que os Investidores Não Institucionais poderão adquirir equivale a R$ 999.968,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, e que representa a quantidade máxima de 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas da 4ª Emissão por Investidor Não Institucional. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos

CSHG VISTO IMOBILIÁRIO

Protocolo nº 1.372.739 de 02/09/2020 às 12:34:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.370.669** em **02/09/2020** e averbado no registro nº 1.313.285 de 01/02/2018 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

termos do artigo 1° da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;

c. *Valor da Oferta*. O valor da Oferta será de R$ 583.333.450,40 (quinhentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta centavos), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em razão do exercício da opção de Lote Adicional ("Valor da Oferta"). O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos da 4ª Emissão, equivalente ao percentual de até 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) e incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 4ª Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão e o Valor da Oferta;

d. *Quantidade Total de Cotas da 4ª Emissão*. Serão emitidas no mínimo, 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro) e, no máximo, 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) Cotas da 4ª Emissão, perfazendo a oferta o valor total de até R$ 583.333.450,40 (quinhentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta centavos), sendo que a Administradora do Fundo poderá optar por exercer a opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas da 4ª Emissão acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas;

e. *Valor de Emissão por Cota da 4ª Emissão*. O valor da emissão por Cota da 4ª Emissão será de R$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos), referente ao valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período compreendido entre os meses de março e julho de 2020, nos termos do inciso I, do parágrafo 1°, do artigo 18 do Regulamento ("Valor de Emissão por Cota"), sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, equivalente a um percentual de até 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão e o Valor da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição");

f. *Custo Unitário de Distribuição*. Nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, cada investidor que vier a subscrever Cotas da 4ª Emissão deverá arcar com o Custo Unitário de Distribuição por Cota da 4ª Emissão, que não deverá exceder o percentual de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, 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 4ª 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 4ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. O valor em Reais do Custo Unitário de Distribuição estará devidamente descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

CSHG VISTO IMOBILIÁRIO

Protocolo nº 1.372.739 de 02/09/2020 às 12:34:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.370.669** em **02/09/2020** e averbado no registro nº 1.313.285 de 01/02/2018 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

g. *Preço de Aquisição.* Quando da subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão, o preço de aquisição a ser pago pelo investidor corresponderá ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição. O preço de aquisição será detalhado nos documentos da Oferta;

h. *Prazo de Distribuição das Cotas.* As Cotas da 4ª Emissão serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Distribuição");

i. *Distribuição Parcial.* Será admitida a distribuição parcial ("Distribuição Parcial"), caso captado o valor mínimo de R$ 50.000.108,80 (cinquenta milhões, cento e oito reais e oitenta centavos) ("Valor Mínimo"), equivalentes a 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro) Cotas da 4ª Emissão. Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido), seja subscrito o Valor Mínimo. Caso tenham sido subscritas Cotas da 4ª Emissão que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas da 4ª Emissão não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas da 4ª Emissão. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas da 4ª Emissão, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas subscritas indicadas no pedido ou boletim de subscrição, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, observada, ainda, a possibilidade de rateio; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total 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 subscritas indicada no pedido ou boletim de subscrição; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta. Assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada. Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta;

j. *Lote Adicional.* A Administradora poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, até uma quantidade que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, atingindo uma quantidade adicional de até 978.747 (novecentas e setenta e oito mil, setecentas e quarenta e sete) Cotas da 4ª Emissão ("Lote Adicional");

CSHG VISTO IMOBILIÁRIO

Protocolo nº 1.372.739 de 02/09/2020 às 12:34:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.370.669** em **02/09/2020** e averbado no registro nº 1.313.285 de 01/02/2018 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

k. *Direito de Preferência*. Nos termos do inciso II, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento, a 4ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), na subscrição das Cotas da 4ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base, conforme documentos da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,39043778134 ("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 4ª Emissão será o dia de divulgação do Fato Relevante sobre a Data Base, o qual será indicado nos Documentos da Oferta, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 4ª Emissão que cada um poderá exercer. O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) Cotas da 4ª Emissão, pelos próprios Cotistas, dentro do prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Caso a quantidade de Cotas da 4ª 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 4ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento e os documentos da Oferta. A integralização das Cotas da 4ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada de acordo com as regras da B3 e/ou do escriturador, conforme o caso. Nos termos do inciso III, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento, será vedada a negociação ou transferência do Direito de Preferência pelos cotistas do Fundo. Os demais termos e condições do Direito de Preferência serão descritos nos documentos da Oferta;

l. *Investimento Mínimo*. Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da 4ª Emissão ("Investimento Mínimo"). A quantidade de Cotas da 4ª Emissão efetivamente alocada ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta;

m. *Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão*. Exceto pelas Cotas da 4ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 4ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na data de liquidação da Oferta. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas da 4ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;

n. *Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 4ª Emissão*. As Cotas da 4ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 4ª Emissão realizadas pela B3;

CSHG VISTO IMOBILIÁRIO

Registro Nº
1.370.669
02/09/2020

Protocolo nº 1.372.739 de 02/09/2020 às 12:34:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.370.669** em **02/09/2020** e averbado no registro nº 1.313.285 de 01/02/2018 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.159,49	R$ 3.171,64	R$ 2.170,82	R$ 587,34	R$ 765,90	R$ 535,66	R$ 233,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18.624,75

o. *Destinação de Recursos*. Os recursos a serem obtidos com a 4ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a política de investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo;

p. *Rendimentos*. Os Investidores que adquirirem cotas nesta 4ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta;

q. *Demais termos e condições*. os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(ii) Ratificar todos os atos necessários à realização da Oferta que já tenham sido praticados, observado ainda que, após o encerramento da Oferta, a Administradora irá realizar ato da administradora para alterar o Regulamento a fim de refletir a quantidade de Cotas da 4ª Emissão efetivamente subscritas e integralizadas.

Exceto quando especificamente definidos neste Ato de Aprovação da Oferta, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuido no Regulamento.

São Paulo, 28 de agosto de 2020.

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

Nome: Augusto Mar
Cargo: Diretor

Nome: Bruno F. Maryato
Cargo:

CSHG IMOBILIÁRIO

Anexo II. Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

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., 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.527, de 08 de novembro de 1990, qualidade de instituição administradora ("**Administradora**"), resolve o quanto segue:

1 Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

2 Determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("**Fundo**").

3 Assumir as funções de administração do Fundo, incluindo a atividade de gestão da carteira do Fundo;

4 Determinar que a prestação dos serviços de auditoria do Fundo será realizada pela KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, CNPJ/MF 57.755.217/0001-29, com sede na rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, 105, Torre A Andar 6 Parte Andar 7 Parte Andar 8 Parte Andar 11 Parte Andar 12 Parte, Vila Sao Francisco (Zona Sul), São Paulo - SP, CEP 04711-904, Brasil;

5 Determinar que a responsável pelo serviço de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo será o ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ/MF 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio se Souza Aranha, 100, São Paulo-SP, CEP 04344-902;

6 Determinar que o serviço de custódia dos valores mobiliários e ativos integrantes da carteira do Fundo será realizado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ/MF 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio se Souza Aranha, 100, São Paulo-SP, CEP 04344-902;

7 Determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado(a) para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. BRUNO LASKOWSKY, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 04.824.314 e portador do CPF/MF nº 761.157.717-49, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte);

8 Determinar que a instituição intermediária líder responsável pela distribuição das cotas do Fundo será a própria Administradora, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de Cotas do Fundo ("**Coordenador Líder**"), na forma do artigo 31, parágrafo único da Instrução CVM 472;

9 Aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("**Regulamento**");

10 Aprovar a primeira emissão, pelo Fundo, que conterá as seguintes condições ("**1ª Emissão**"):

10.1 Número de Cotas: até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas ("**Cotas**");

10.2 Valor das Cotas: valor unitário inicial de R$ 100,00 (cem reais) cada uma;

10.3 Número da Emissão: 1ª (primeira) emissão;

10.4 Número de Séries: série única.

10.5 Valor Total da Emissão: até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

10.6 Procedimento de Distribuição: as Cotas serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**" e "**Oferta**", respectivamente).

10.7 Aplicação Inicial Mínima por Investidor: a aplicação inicial mínima de investimento por cada investidor será de 1.000 (mil) cotas.

10.8 Público Alvo da Oferta: a Oferta será destinada aqueles investidores referidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.

10.9 Prazo de Colocação: o prazo de colocação das Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de envio da comunicação de início da Oferta ("**Período de Colocação**").

10.10 Forma de Integralização: as Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação das Cotas a ser definida nos documentos da Oferta.

10.11 Distribuição Parcial: nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta poderá ser encerrada caso seja atingido o montante mínimo para a manutenção da Oferta correspondente a 500.000 (quinhentas mil) cotas, no montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), conforme recomendação da Administradora, sendo certo que (i) as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pelo Administrador, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral, e (ii) caso não seja subscrito referido montante, a 1ª Emissão será cancelada e o Fundo não entrará em funcionamento.

10.12 Custos relacionados à 1ª Emissão: os custos relacionados à 1ª Emissão serão arcados diretamente pelo Fundo.

10.13 Negociação das Cotas: as Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e, após subscritas e integralizadas, somente poderão ser negociadas na B3. Será vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

10.14 Demais termos e condições da Oferta: os demais termos e condições da Oferta e da 1ª Emissão serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 31 de janeiro de 2018.

CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome: Bruno Laskowsky
Cargo:

Nome: Augusto Afonso Martins
Cargo:

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-28
Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial

Emol.	R$ 10.387,50
Estado	R$ 2.552,24
Ipesp	R$ 2.020,64
R. Civil	R$ 546,71
T. Justiça	R$ 712,91
M. Público	R$ 498,60
Iss	R$ 217,72
Total	R$ 17.336,32

Selos e taxas resultados à vista

Protocolado e prenotado sob o n. **1.313.285** em **01/02/2018** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.313.285**, em títulos e documentos.
São Paulo, 01 de fevereiro de 2018

Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial
Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado

ANEXO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

REGULAMENTO DO
CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

São Paulo, 31 de janeiro de 2018.

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO 1
CAPÍTULO II - DO OBJETO 1
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO 1
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 3
CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 6
CAPÍTULO VI - DAS COTAS 6
CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO 7
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 10
CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA 11
CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO 14
CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA 16
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL 16
CAPÍTULO XIII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 21
CAPÍTULO XIV – DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 22
CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO 23
CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 24
ANEXO I 26

REGULAMENTO DO
CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, **(i)** até que o **FUNDO** seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), ou **(ii)** até que o **FUNDO** apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476") somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas **(a)** investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada ("Instrução CVM nº 539"), e **(b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, mediante negociação no mercado secundário.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e a política de investimentos do **FUNDO**, sendo certo que o **FUNDO** irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, escritórios, shopping centers ou da área de logística.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **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., 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.527, de 08 de novembro de 1990, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar

arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A alienação dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque do que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, desde que autorizado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 5º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV

acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - É vedado a **ADMINISTRADORA**, gestor e/ou consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA,** gestor e/ou consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 8º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá estar previamente autorizada pela CVM a prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo **FUNDO** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Único - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "*built to suit*" ou "*sale and*

leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei 8.245/91") ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, notadamente os "**IMÓVEIS**", que atendam aos critérios de enquadramento constantes do Anexo I deste Regulamento, os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade".

Art. 7º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender os objetivos acima e observada esta política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, incluindo no Anexo I, poderá se dar por meio da aquisição de:

I. Quaisquer direitos sobre imóveis;

II. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;

III. Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

IV. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII");

V. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao **FUNDO**;

VI. Cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VII. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC");

VIII. Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");

IX. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

X. Letras Hipotecárias ("LH");

XI. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e

XII. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG").

Parágrafo 1º - O **FUNDO** terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para realizar os investimentos nos ativos previstos do Artigo 7º deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08").

Art. 8º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;

II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**;

III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, nas formas previstas no Artigo 7º acima;

IV. Observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o **FUNDO** venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 1º - As aquisições e alienações realizadas pela **ADMINISTRADORA** serão de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não se enquadre nos critérios constantes do Anexo I deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Parágrafo 5º - Nos termos previstos no Anexo I e no Parágrafo 1º do Art. 22 abaixo, a **ADMINISTRADORA** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - O **FUNDO** poderá alienar livremente os ativos integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 7º - Observando-se o disposto neste Regulamento na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Artigo 7º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 8º - O **FUNDO** poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 9º - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO VI - DAS COTAS

Art. 10 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Art. 11 - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou na central depositária das cotas.

Art. 12 - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em série única ("1ª Emissão"), por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476, sendo que a 1ª emissão terá aplicação mínima por investidor de 1.000 (mil) cotas. A oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) cotas, no montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição, serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral. Todos os custos relacionados à 1ª Emissão serão arcados diretamente pelo **FUNDO**.

Art. 14 - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional ou na forma do Parágrafo 1º deste Artigo, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 1º - A critério da **ADMINISTRADORA**, e observados os termos da aprovação de cada emissão, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido no Parágrafo 3º abaixo e observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A integralização de que trata o Parágrafo 1º acima deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, exceto quando se tratar da 1ª (primeira) emissão.

Parágrafo 3º - As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM 476, conforme o caso.

Art. 15 - As cotas, após subscritas e integralizadas, somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme escolhido pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 1º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 1º - A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Parágrafo 2º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Art. 16 - A oferta pública de cotas do **FUNDO** será realizada por meio da **ADMINISTRADORA**, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A subscrição de cotas será feita por meio de boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização. Quando da subscrição das cotas e adicionalmente ao boletim de subscrição, o investidor deverá, para a respectiva oferta, atestar, por instrumento próprio ("Termo de Adesão"), que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do **FUNDO**, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento no **FUNDO**, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 (iv) da política de investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar declarar que é investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, a ser fixado a cada emissão de cota do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) outros custos relacionados às ofertas ("**Custo Unitário de Distribuição**"), a qual será arcada pelos subscritores das cotas no âmbito da subscrição primária das cotas. Para todos os fins, a 1ª Emissão não terá o Custo Unitário de Distribuição, conforme disposto no Artigo 13 acima.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 2º acima, não será cobrado pelo **FUNDO** taxas de ingresso ou saída.

Art. 17 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, observadas as regras de tributação dispostas no Capítulo XV abaixo.

Art. 18 - Caso (i) entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO** e (ii) no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio do **FUNDO** esteja alocado em direitos sobre imóveis e/ou cotas de FII e/ou CRI, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), devendo ainda observar o disposto nos incisos do Parágrafo 1º abaixo.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas pela **ADMINISTRADORA** observado o Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data de início da distribuição das novas cotas, não sendo permitidas cotas fracionárias;

III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

VI. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V acima não seja alcançado, a **ADMINISTRADORA** deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO** no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e

VII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 2º - As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º - A cada nova emissão, a **ADMINISTRADORA** poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas do **FUNDO** a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 19 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem a estrutura integral do imóvel;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 4º - Sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 2º e 3º acima, a **ADMINISTRADORA** poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA** a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 3º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 20 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;

c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e

e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como às deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários à assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XIV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Art. 21 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (http://www.cstlg.com.br) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente a divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do meio oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do **FUNDO** que seja admitido pela CVM.

Art. 22 - É vedado a **ADMINISTRADORA**, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. Aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, gestor ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas que

detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e os representantes dos cotistas, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO

Art. 23 – Pela prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, será devida à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a ("Taxa de Administração"):

I. até que o **FUNDO** esteja listado na B3, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

II. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado inferior a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou

III. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do

FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado superior a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou

IV. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado superior a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Parágrafo 1º – Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Art. 24 – O **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA**, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobreo valor total integralizado de cotas do **FUNDO** ("Taxa de Performance") do que exceder 5,5% (cinco inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano ("*Benchmark*"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas da 1ª Emissão do **FUNDO** até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0{,}2 \times (DY - DYBenchmark)]$$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas às eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior.

DY = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DYBenchmark = *Dividend Yield Benchmark*, 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

Parágrafo 3º - Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 4º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 26- Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. Alteração do Regulamento;

III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;

IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre hipótese de aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA** (Capital Autorizado);

V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VII. Observado o previsto no Artigo 15 acima, alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** podem ser negociadas;

VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;

XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos têrmos da regulamentação em vigor;

XIII. Alteração da taxa de administração;

XIV - Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**; e

XV. Aprovar o desdobramento ou grupamento das cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, conforme regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas.

Art. 27 – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada por solicitação de cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**.

Art. 28 – Conforme legislação vigente, a **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais (i) por meio de sua página na rede mundial de computadores; e (ii) através do meio de oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas as atividades do **FUNDO** que seja admitido pela CVM.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

a) as demonstrações financeiras;
b) o parecer do auditor independente;
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e
d) o relatório dos representantes de cotistas, se houver.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 23 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento

do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 28, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 29 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 26 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias e máximo de 30 (trinta) dias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

Parágrafo 5º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 6º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo 7º - O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 8º - Compete ao cotista manter à **ADMINISTRADORA**, incluindo a corretora a qual esteja vinculado, atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com

o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 30 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1° - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2° - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1°, deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3° - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1°, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4° - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3° acima.

Parágrafo 5° - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 31 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1° - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2° - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. A **ADMINISTRADORA** ou o gestor;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;

III. Empresas ligadas a **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XIII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 32 - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função do representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º – Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XIV – DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 33 – O **FUNDO** será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Art. 34 – São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso o **FUNDO** passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do **FUNDO**, representado pelas cotas da 1ª Emissão;

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia da **ADMINISTRADORA**, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do **FUNDO**; e

c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**.

Art. 35 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do **FUNDO**:

Art. 36 - Os rendimentos auferidos pela carteira do **FUNDO** não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto renda, de acordo com a Lei nº 12.024/09..

Art. 37 - Os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de

20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Art. 38 - Caso o **FUNDO** aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO** em circulação, o **FUNDO** será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

Art. 39 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.

Tributação dos cotistas do **FUNDO**:

Art. 40 - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no caput deste Artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e

II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento.

Art. 41 - Os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas do **FUNDO**, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;
II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos , nos demais casos.

Art. 42 - A **ADMINISTRADORA** não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43 - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

Art. 44 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto do **FUNDO**, se aplicável, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 45 - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou por representante legalmente constituído, disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: www.csfg.com.br.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

Art. 46 - As informações ou documentos retendos na Seção I e na Seção II do Capítulo VII da Instrução CVM 472 poderão ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Art. 47 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente.

Parágrafo Único - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 48 - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Art. 49 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Augusto Afonso Martins

CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Bruno Laskowsky

ANEXO I
"CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS"

A aquisição das participações nos empreendimentos pelo **FUNDO** estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

i. avaliação das características do imóvel e da região na qual está situado;
ii. os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
iii. o histórico de resultados;
iv. as variáveis que influenciam nos resultados;
v. as viabilidades econômica e financeira; e
vi. as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos do aluguel)

Os imóveis deverão estar localizados em zona urbana em qualquer lugar do Brasil.

O **FUNDO** terá como prioridade a aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, que não sejam de logística, lajes corporativas, escritórios e/ou shoppings centers. Os imóveis deverão ter potencial de geração de renda, seja pela alienação, seja pela locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "*built to suit*" ou "*sale and leaseback*" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei 8.245/91"). Os imóveis deverão estar em bom estado de conservação, devendo ser feita análise de comprovação do mesmo no caso de imóveis mais antigos que tenham passado por reformas ou revitalizados.

Os imóveis poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, quanto em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos gerados pelos imóveis e/ou a emissão de novas cotas do **FUNDO**.

Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido.

Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatória a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**, observando-se, ainda, a necessidade de elaboração de laudo de avaliação na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, sendo certo que, no momento da aquisição, os imóveis poderão ter ônus e gravames decorrentes de eventual financiamento ou operação de securitização por conta da sua construção.

CRITÉRIOS ADOTADOS PARA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

A carteira de investimento do **FUNDO** será composta de modo a diversificar suas aplicações no território nacional.

A carteira deverá buscar diversificação de risco de crédito, em imóveis com bom histórico de locação, evitando concentração em um mesmo locatário ou segmento de locatários e realizando investimento apenas em regiões de mercado já consolidadas, com performance de vacância estabilizada ou com possibilidade de valorização.

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

A avaliação dos imóveis utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos será feita pelo Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores. Para confirmação dos resultados obtidos o Método Evolutivo permite analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O Método da Renda é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento / fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Conforme o décimo item da NBR 14653-4 o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. É dado como premissa que a avaliação tentará atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise potencial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	De conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico atrelado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indicação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

O valor do imovel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provavel pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compativel com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imoveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.

- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresa de avaliação profissional independente de modo a confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas

dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.

REGULAMENTO DO
CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

São Paulo, 16 de junho de 2020

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO 3
CAPÍTULO II - DO OBJETO 3
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO 3
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 5
CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 8
CAPÍTULO VI - DAS COTAS 8
CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO 9
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 12
CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA 13
CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO 16
CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA 18
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL 18
CAPÍTULO XIII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 23
CAPÍTULO XIV – DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 24
CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO 25
CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 27
ANEXO I – “CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS” 28

REGULAMENTO DO
CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do **FUNDO**, sendo certo que o **FUNDO** irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **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., 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.527, de 08 de novembro de 1990, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A alienação dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, desde que autorizado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 5º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, gestor e/ou consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA,** gestor e/ou consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à

aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 8º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá estar previamente autorizada pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo **FUNDO** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Único - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "*built to suit*" ou "*sale and leaseback*" na forma do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei 8.245/91") ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, notadamente os "**IMÓVEIS**", que atendam aos critérios de enquadramento constantes do Anexo I deste Regulamento, os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade".

Art. 7º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender os

objetivos acima e observada esta política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, incluindo no Anexo I, poderá se dar por meio da aquisição de:

I. Quaisquer direitos sobre imóveis;

II. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;

III. Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;

IV. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII");

V. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao **FUNDO**;

VI. Cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VII. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC");

VIII. Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");

IX. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

X. Letras Hipotecárias ("LH");

XI. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e

XII. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG").

Parágrafo 1º - O **FUNDO** terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para realizar os investimentos nos ativos previstos do Art. 7º deste Regulamento, sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 7º e 8º do Art. 8º abaixo.

Parágrafo 2º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Art. 45 da

instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472").

Art. 8º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;

II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**;

III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, nas formas previstas no Art. 7º acima;

IV. Observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o **FUNDO** venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 1º - As aquisições e alienações realizadas pela **ADMINISTRADORA** serão de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não se enquadre nos critérios constantes do Anexo I deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Parágrafo 5º - Nos termos previstos no Anexo I e no Parágrafo 1º do Art. 22 abaixo, a **ADMINISTRADORA** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - O **FUNDO** poderá alienar livremente os ativos integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 7º - Observando-se o disposto neste Regulamento na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Art. 7º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 8º - O **FUNDO** poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 9º - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA.**

CAPÍTULO VI - DAS COTAS

Art. 10 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Art. 11 - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou na central depositária das cotas.

Art. 12 - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - O **FUNDO** emitiu 12.533.974 (doze milhões, quinhentas e trinta e três mil, novecentas e setenta e quatro) cotas, integralmente subscritas e integralizadas, da seguinte forma:

I. A 1ª (primeira) emissão, correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R$ 100,00 (cem reais) cada;

II. A 2ª (segunda) emissão, correspondente a 8.240.679 (oito milhões, duzentas e quarenta mil e seiscentas e setenta e nove) cotas, com valor unitário de R$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos) cada;

III. A 3ª (terceira) emissão, correspondente a 2.793.295 (dois milhões, setecentas e noventa e três mil, duzentas e noventa e cinco) cotas, com valor unitário de R$ 107,40 (cento e sete reais e quarenta centavos) cada.

Art. 14 - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional ou na forma do Parágrafo 1° deste Artigo, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 1º - A critério da **ADMINISTRADORA**, e observados os termos da aprovação de cada emissão, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido no Parágrafo 3º abaixo e observado o previsto no Art. 12 e seus parágrafos da Instrução CVM n°472, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A integralização de que trata o Parágrafo 1º acima deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, exceto quando se tratar da 1ª (primeira) emissão.

Parágrafo 3º - As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM nº 472 e na instrução da CVM nº 400,

de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") ou na instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476").

Art. 15 - As cotas, após subscritas e integralizadas, somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme escolhido pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 1º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 2º - A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimentos.

Parágrafo 3º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Art. 16 - A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, a ser fixado a cada emissão de cota do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos coma publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) outros custos relacionados às ofertas ("**Custo Unitário de Distribuição**"), a qual será arcada pelos subscritores das cotas no âmbito da subscrição primária das cotas. Para todos os fins, a 1ª Emissão não terá o Custo Unitário de Distribuição.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no Art. 16, não será cobrado pelo **FUNDO** taxas de ingresso ou saída.

Art. 17 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, observadas as regras de tributação dispostas no Capítulo XV abaixo.

Art. 18 – Caso (i) entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimentos do **FUNDO** e (ii) no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio do **FUNDO** esteja alocado em direitos sobre imóveis e/ou cotas de FII e/ou CRI, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado"), devendo ainda observar o disposto

nos incisos do Parágrafo 1º abaixo.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas pela **ADMINISTRADORA** observado o Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimentos e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, não sendo permitidas cotas fracionárias;

III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Arts. 30 e 31 da Instrução CVM nº 400;

VI. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V acima não seja alcançado, a **ADMINISTRADORA** deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO** no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e

VII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 2º - As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 3º - A cada nova emissão, a **ADMINISTRADORA** poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas do **FUNDO** a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da

ADMINISTRADORA.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 19 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Art. 22 da Lei nº 8.245/91, especialmente:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 4º - Sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 2º e 3º acima, a **ADMINISTRADORA** poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela

ADMINISTRADORA a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 3º deste Art. será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 20 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;

c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e

e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XIV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos

investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Art. 21 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (www.cshg.com.br) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do meio oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do **FUNDO** que seja admitido pela CVM.

Art. 22 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. Aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, gestor ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e os representantes dos cotistas, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO

Art. 23 – Pela prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, será devida à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a ("Taxa de Administração"):

I. até que o **FUNDO** esteja listado na B3, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

II. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado inferior a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou

III. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do

pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado superior a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou

IV. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado superior a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Parágrafo 1º – Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Art. 24 – O **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA**, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do **FUNDO** ("Taxa de Performance") do que exceder 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano ("*Benchmark*"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas da 1ª Emissão do **FUNDO** até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0{,}2 \times (DY - DYBenchmark)]$$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior.

DY = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no

período, dividido pela CB.

DYBenchmark = *Dividend Yield Benchmark*, 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

Parágrafo 3º - Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 4º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Arts. 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 26- Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. Alteração do Regulamento;

III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;

IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre hipótese de aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA** (Capital Autorizado);

V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VII. Observado o previsto no Art. 15 acima, alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** podem ser negociadas;

VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;

XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;

XIII. Alteração da taxa de administração;

XIV - Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**; e

XV. Aprovar o desdobramento ou grupamento das cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, conforme regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas.

Art. 27 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada por solicitação de cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**.

Art. 28 – Conforme legislação vigente, a **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais (i) por meio de sua página na rede mundial de computadores; e (ii) através do meio de oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do **FUNDO** que seja admitido pela CVM.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

a) as demonstrações financeiras;
b) o parecer do auditor independente;
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472; e
d) o relatório dos representantes de cotistas, se houver.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 3º - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Art. 23 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Art. 23, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 29 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Art. 26 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

(i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e

(ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 4º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

Parágrafo 5º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 6º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo 7º - O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do cotista do

FUNDO, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.
Parágrafo 8º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA**, incluindo a corretora a qual esteja vinculado, atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 30 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 31 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na

data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO.**

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. A **ADMINISTRADORA** ou o gestor;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;

III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Art. 12 da Instrução CVM nº 472.

CAPÍTULO XIII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 32 - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das

demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM nº 472.

CAPÍTULO XIV – DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 33 - O **FUNDO** será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Art. 34 - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso o **FUNDO** passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do **FUNDO**, representado pelas cotas da 1ª Emissão;

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia da **ADMINISTRADORA**, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do **FUNDO**; e

c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**.

Art. 35 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM nº 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do **FUNDO**:

Art. 36 - Os rendimentos auferidos pela carteira do **FUNDO** não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668/93, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado

de balcão organizado, há regra de isenção do imposto renda, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

Art. 37 - Os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Art. 38 - Caso o **FUNDO** aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO** em circulação, o **FUNDO** será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

Art. 39 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668/93.
Tributação dos cotistas do **FUNDO**:

Art. 40 - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no caput deste Artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e

II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento.

Art. 41 - Os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas do **FUNDO**, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;
II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

Art. 42 - A **ADMINISTRADORA** não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43 - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM nº 472.

Art. 44 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** em colocar em prática a política de investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto do **FUNDO**, se aplicável, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 45 - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou por representante legalmente constituído, disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: www.cshg.com.br.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

Art. 46 - As informações ou documentos referidos na Seção I e na Seção II do Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 poderão ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Art. 47 - Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente.

Parágrafo Único - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 48 - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Art. 49 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO I - **“CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS”**

A aquisição das participações nos empreendimentos pelo **FUNDO** estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

i. avaliação das características do imóvel e da região na qual está situado;
ii. os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
iii. o histórico de resultados;
iv. as variáveis que influenciam nos resultados;
v. as viabilidades econômica e financeira; e
vi. as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Os imóveis deverão estar localizados em zona urbana em qualquer lugar do Brasil.

O **FUNDO** terá como prioridade a aquisição, direta ou indireta, para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, que não sejam de logística, lajes corporativas e/ou shoppings centers, no momento da aquisição. Os imóveis deverão ter, preferencialmente, potencial de geração de renda, seja pela alienação, seja pela locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*” na forma do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”) ou de contrato de locação de longo prazo.

Os imóveis poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, quanto em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos gerados pelos imóveis e/ou a emissão de novas cotas do **FUNDO**.

Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido.

Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatória a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**, observando-se, ainda, a necessidade de elaboração de laudo de avaliação na forma do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

Os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, sendo certo que, no momento da aquisição, os imóveis poderão ter ônus e gravames decorrentes de eventual financiamento ou operação de securitização por conta da sua construção.

CRITÉRIOS ADOTADOS PARA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

A carteira de investimentos do **FUNDO** será composta de modo a diversificar suas aplicações no território nacional.

A carteira deverá, preferencialmente, buscar diversificação de risco de crédito, em imóveis com bom histórico de locação, evitando concentração em um mesmo locatário ou segmento de locatários e realizando investimento apenas em regiões de mercado já consolidadas, com performance de vacância estabilizada ou com possibilidade de valorização.

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

A avaliação dos imóveis utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos será feita pelo Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores. Para confirmação dos resultados obtidos o Método Evolutivo permite analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O Método da Renda é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento / fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Conforme o décimo item da NBR 14653-4 o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. É dado como premissa que a avaliação tentará atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para indentificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estócástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise deterministica para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo minimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indedificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.

- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresa de avaliação profissional independente de modo a confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.

Anexo III. Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora e coordenadora líder da Oferta (conforme abaixo definido) do **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 ("Fundo"), o qual realizará a sua 4ª (quarta) oferta pública de distribuição primária de cotas ("Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("CVM"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº400"), expor e declarar o quanto segue:

(i) o prospecto preliminar da oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;

(ii) as informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante o todo o período da Oferta, são e serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) as informações prestadas ao mercado durante o todo o prazo de distribuição e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e/ou venham a integrar o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400;

(v) as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 08 de setembro de 2020.

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

Nome: AUGUSTO MARTINS
Cargo: DIRETOR

Nome: AECIO PINTO
Cargo: DIRETOR

Anexo IV. Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

Anexo IV Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 4ª emissão do CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob nº 29.641.226/0001-53 ("Fundo" e "Estudo" ou "Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob nº 61.809.182/0001-30, administradora do Fundo ("CSHG" ou "Administradora").

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão da CSHG para o Fundo durante os próximos períodos. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A CSHG não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

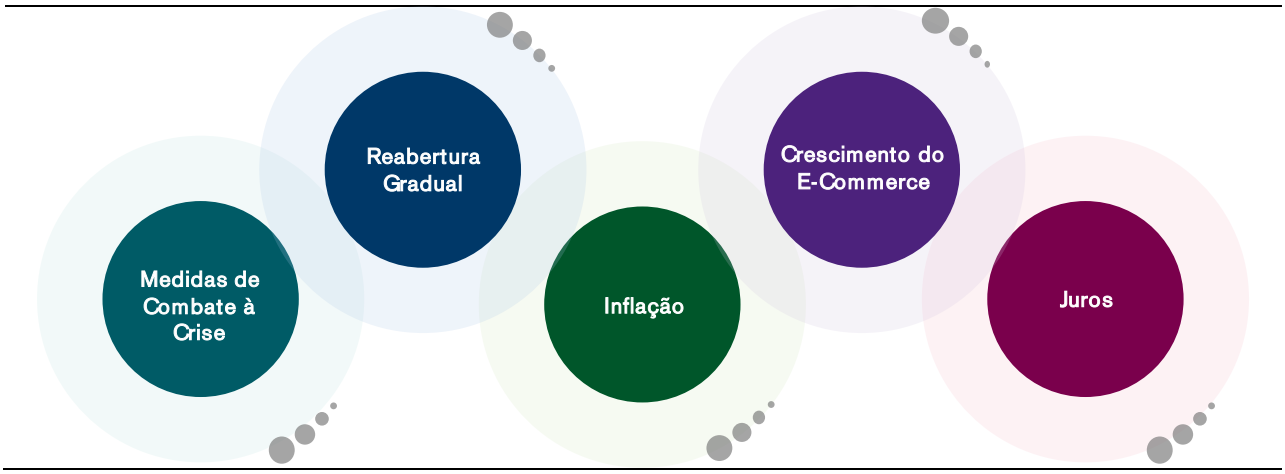
O objetivo deste Estudo é ratificar os critérios de aquisição e elegibilidade ("Critérios para Aquisição de Ativos"), conforme previstos no regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 4ª emissão do Fundo ("4ª Emissão").

Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste Estudo, terão os significados a eles atribuídos no *Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII* ou no *Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII* ("Prospecto").

1. O Mercado de Varejo e Educacional no Brasil

1.1. O Mercado de Varejo

Principais vetores econômicos do setor varejista

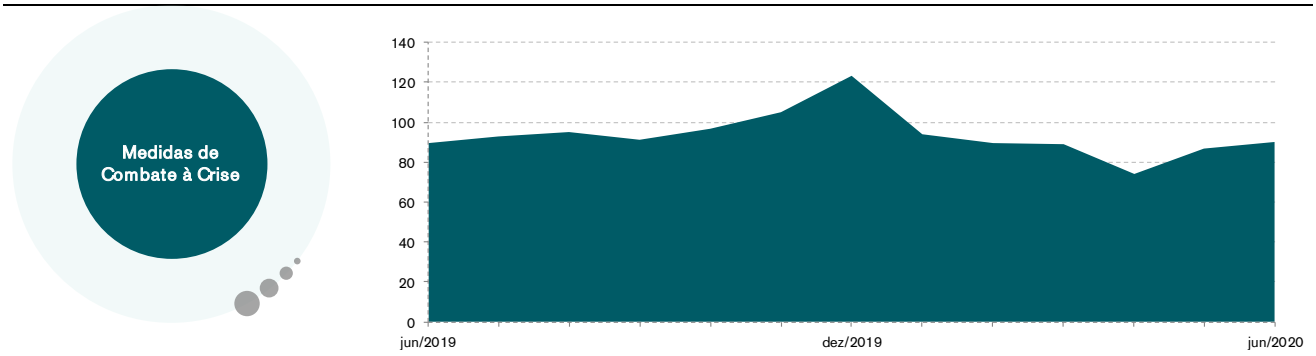


Fonte: CSHG & IBGE.

De acordo com pesquisa mensal realizada pelo IBGE, os níveis de venda do varejo já voltaram ao que eram no pré-pandemia. Na opinião da Administradora, essa recuperação é diretamente influenciada pelos vetores listados abaixo.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

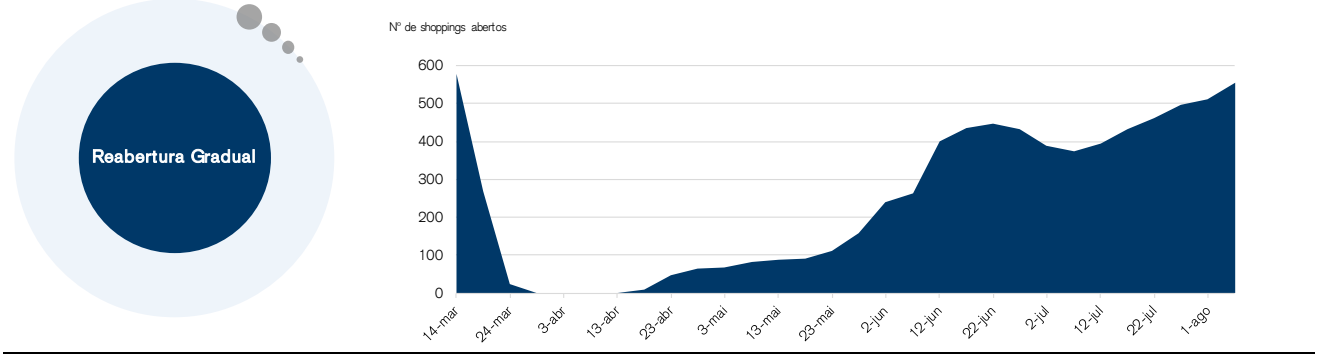
Gráficos – Índice de base fixa do volume de vendas no comércio varejista



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE,) em agosto de 2020.

Impossibilitadas de trabalhar, várias famílias foram penalizadas com o fechamento do comércio em todo o Brasil. Devido à baixa na renda do trabalhador, o Governo Brasileiro divulgou o auxílio emergencial e a MP 936, que possibilita a redução da jornada de trabalho e de salários. Esse auxílio possibilitou que as famílias conseguissem quitar dívidas e gastar em compras de bens essenciais.

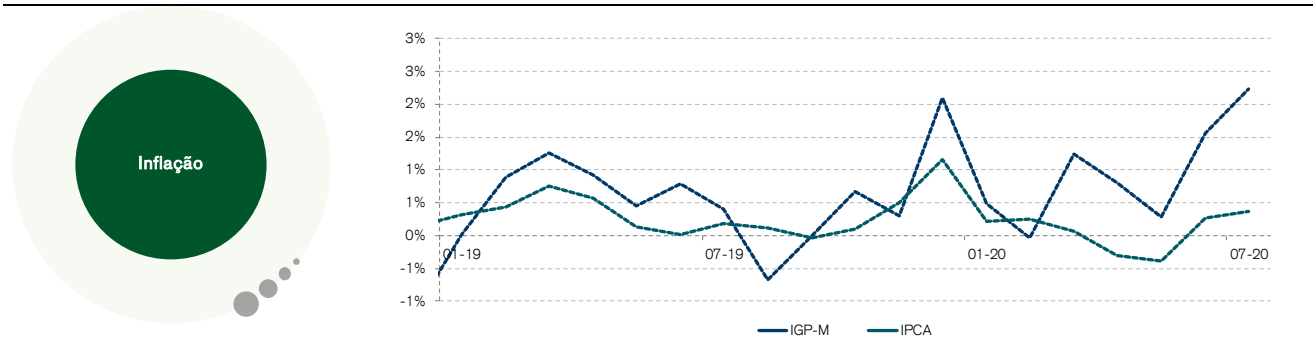
Gráficos – Reabertura de Shopping Centers



Fonte: ABRASCE, em agosto de 2020

Mesmo em ainda cenário pandêmico, no mês de agosto de 2020, todas as capitais brasileiras já se encontram em fases de reabertura do comércio. No dia 6 de agosto, o Brasil chegou a marca de 554 shoppings com atividades liberadas, ou 96% dos shoppings do país, possibilitando, assim, uma retomada do consumo e aumento das vendas do varejo.

Gráficos – Índices de inflação

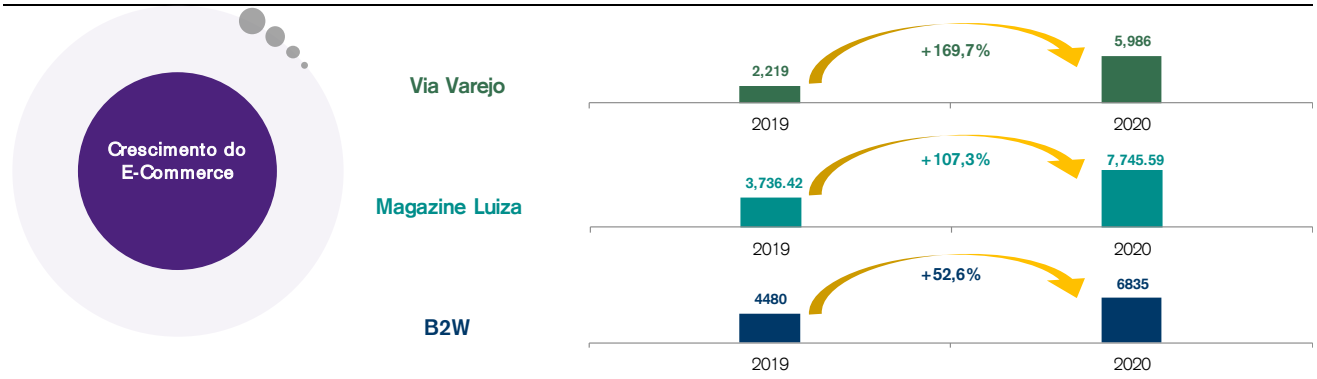


Fonte: IBGE e Fundação Getúlio Vargas (FGV), em agosto de 2020

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Apesar da retomada do consumo aos padrões pré-pandemia, a inflação até o momento continuou estável, fator que pode impulsionar a atividade econômica, caso o governo continue a estimular o consumo com as Medidas de Combate à Crise.

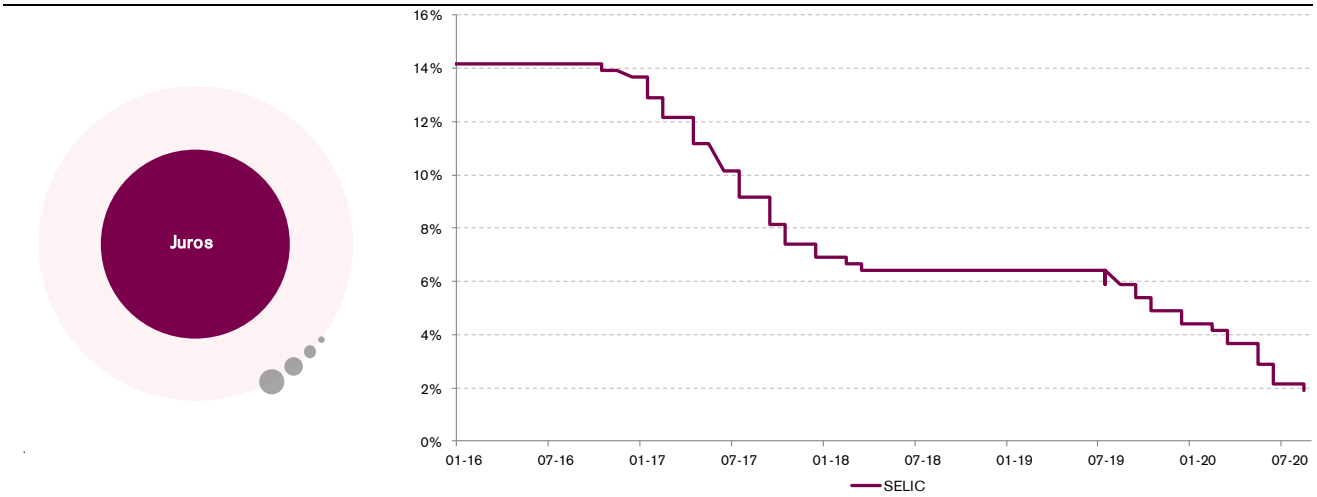
Gráficos – Receita Bruta advinda do E-Commerce de grandes varejistas durante o 1° semestre de 2020 contra o 1° semestre de 2019



Fonte: RI Via Varejo, RI Magazine Luiza, RI B2W, em agosto de 2020.

Na opinião da Administradora, o E-Commerce foi fundamental para o empresário varejista durante o período em que os mesmos foram obrigados a paralisarem suas vendas presenciais. Essa modalidade de venda foi importante para minimizar os impactos negativos da pandemia.

Gráficos – Evolução da taxa SELIC



Fonte: Banco Central, em agosto de 2020.

A taxa SELIC vem sofrendo sucessivos cortes desde 2017, onde se encontrava no patamar de 14% a.a. Hoje a mesma se encontra em 1,90% a.a., patamar que pode estimular o crédito, favorecendo o consumo da população.

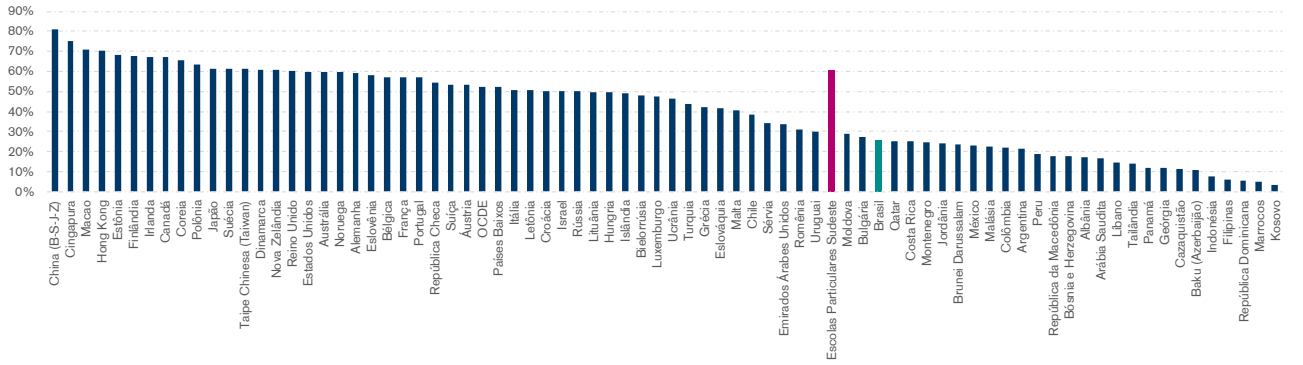
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

1.2. Mercado educacional

Tese Educacional

Fonte: CSHG, em agosto de 2020.

Gráficos – Porcentagem de estudantes com aprendizado adequado em leitura



Fonte: PISA e IEDE, em agosto de 2020.

De acordo com pesquisa realizada pela OCDE, o Brasil possui um dos piores indicadores de educação básica dos países participantes da Organização. Porém, a pesquisa também mostrou que o nível das escolas particulares da região Sudeste pode ser equiparado com o nível de escolas de países nórdicos, o que faz a Administradora acreditar na tese de Educação do Ensino Fundamental nessa região.

Nos últimos anos, o mercado varejista e educacional no Brasil, consolidaram suas atividades em grandes imóveis localizados dentro da malha urbana, atraindo estudantes e consumidores em pontos estratégicos de tráfego e de adensamento populacional. Diante de tais evidências, o Fundo tem como foco atuar na exploração desses imóveis estratégicos, por meio de investimentos que visam uma rentabilidade estável e ajustada ao risco imobiliário de cada localidade.

2. Resumo de informações da Carteira Imobiliária do Fundo

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

2.1. Imóveis

Empreendimento IBMEC

IBMEC

Avenida Armando Lombardi, 940
Rio de Janeiro - RJ.

ABL: 8.040 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Empreendimento Angélica – São Judas

Angélica – São Judas

Avenida Angélica, 2563
São Paulo - SP.

ABL: 4.849 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Empreendimento Estácio Salvador

Estácio Salvador

Rua Xingu, 179
Salvador - BA.

ABL: 32.808 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Empreendimento Edifício Santo Alberto

Ed. St. Alberto

Rua Quatá, 67
São Paulo - SP.

ABL: 6.805 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Empreendimento Universidade Mogi das Cruzes

Universidade de Mogi das Cruzes

Avenida Imperatriz Leopoldina, 550
São Paulo - SP.

ABL: 23.298 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Empreendimento Loja BIG Indianópolis

Loja BIG Indianópolis

Avenida Jabaquara, 2.979
São Paulo - SP.

ABL: 24.345 m²
Área de Loja: 7.653 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Empreendimento Loja Maxxi Joaquina Ramalho

Loja Maxxi Joaquina Ramalho

Avenida Joaquina Ramalho, 340
São Paulo - SP.

ABL: 29.640 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Empreendimento Loja Sam's Club Morumbi

Loja Sam's Club Morumbi

Av. Prof. Francisco Morato, 2.585
São Paulo - SP.

ABL: 24.292 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Empreendimento Loja BIG Granja Viana

Loja BIG Granja Viana

Rod. Raposo Tavares, 23.033
Cotia - SP.

ABL: 24.235 m²
Área de Loja: 7.004 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Empreendimento Loja BIG São Bernardo

Loja BIG São Bernardo

Rua Mal Deodoro, 2.785.
São Bernardo do Campo - SP

ABL: 24.511 m²
Área de Loja: 12.639 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Empreendimento Loja Sam's Club Radial Leste

Loja Sam's Club Radial Leste

Rua Padre Adelino, 685
São Paulo - SP.

ABL: 14.051 m²
Área de Loja: 5.385 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Empreendimento Loja Sam's Club São José dos Campos

Loja Sam's Club São José dos Campos

Av. Cassiano Ricardo, 1.993
São José dos Campos – SP.

ABL: 7.549 m²
Área de Loja: 5.451 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Empreendimento Loja Sam's Club Campinas

Loja Sam's Club Campinas

Rod. D. Pedro I Km 132
Campinas - SP.

ABL: 15.776 m²
Área de Loja: 5.500 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Empreendimento Loja Sam's Club Barigui

Loja Sam's Club Barigui

BR 277, nº 65Curitiba - PR.

ABL: 13.565 m²
Área de Loja: 5.177 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Empreendimento Loja Sam's Club Atuba

Loja Sam's Club Atuba

Rod Br 476 Est. Da Ribeira, 144
Curitiba - PR.

ABL:	10.131 m²
Área de Loja:	7.751 m²
Locado:	100%
Nº de locatários:	1

2.2. Participação Relevante em FIIs

SPVJ11

SPVJ11

Ativos em:

AL, PA, BA, SP, RJ, PR, TO, CE.

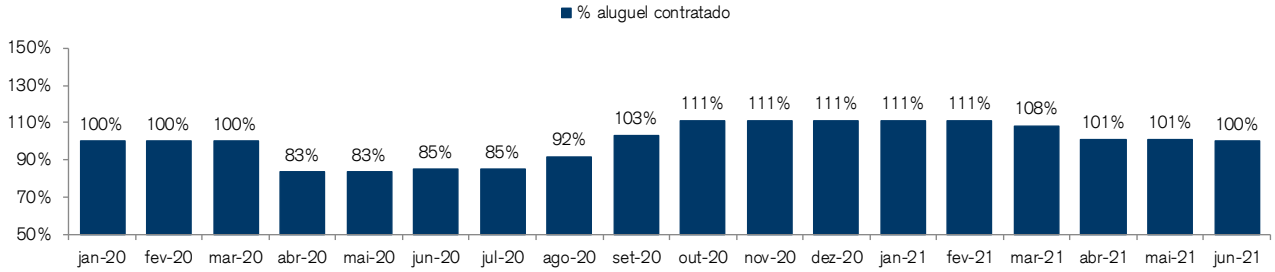
ABL:	113.957 m²
Volume do Fundo:	356MM
% de Participação:	57,9%
Vencimento:	dez/2039
Locado:	100%
Tipicidade:	Atípico

2.3. Efeitos do Coronavírus (Covid-19)

A partir do mês de março de 2020, a economia brasileira começou a sentir os impactos negativos da pandemia de Covid-19. O Fundo não adotou nenhuma política padrão para negociar as condições dos contratos de locação com seus locatários, sendo que cada demanda foi analisada caso a caso.

Além disso, a Equipe de Gestão da Administradora está em contato com cada locatário para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente naqueles mais representativos em termos de renda para o Fundo ou que atuem em segmentos mais afetados pela pandemia. É importante ressaltar, ainda, que esse contato é realizado sem o intermédio de terceiros, o que se acredita ser essencial para manutenção da relação de longo prazo com o locatário.

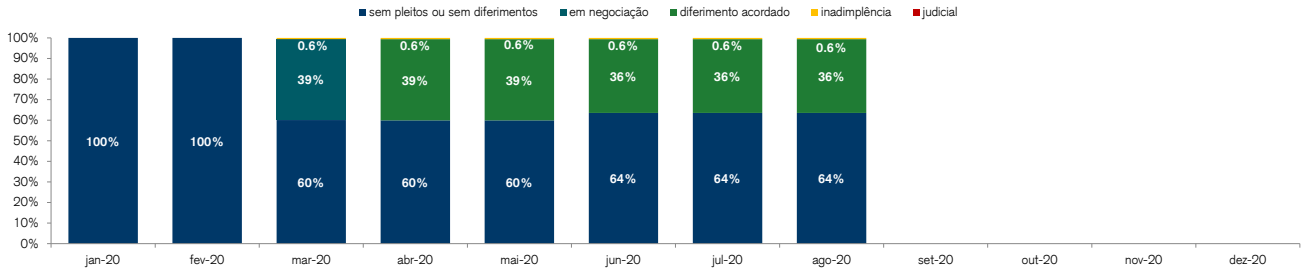
Para exemplificar a curva dos acordos já firmados, apresentamos o gráfico abaixo da evolução da porcentagem do aluguel contratado acordado já impactado pelos atuais diferimentos, em regime de competência:



Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. É importante ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

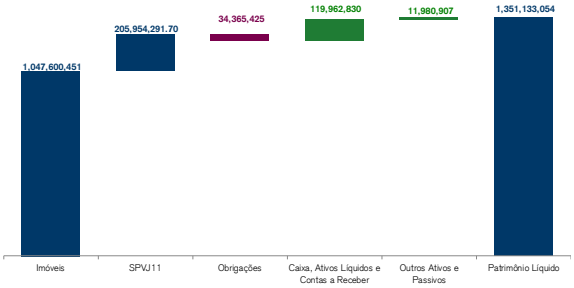
Além disso, segue abaixo o *status* dos aluguéis contratados do Fundo. Esse gráfico mostra a evolução das negociações de diferimento com os locatários ao longo de 2020:

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.



Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. É importante ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

2.4. Composição Patrimonial do Fundo



(Valores em reais: R$)	**Valor na carteira**
Imóveis	1.047.600.451
Obrigações	(34.365.425)
Caixa, Ativos Líquidos e Contas a Receber*	119.962.830
Outros Ativos e Passivos	11.980.907
Patrimônio Líquido	**1.351.133.054**
Quantidade de cotas	12.533.974
Cota patrimonial	**107,80**

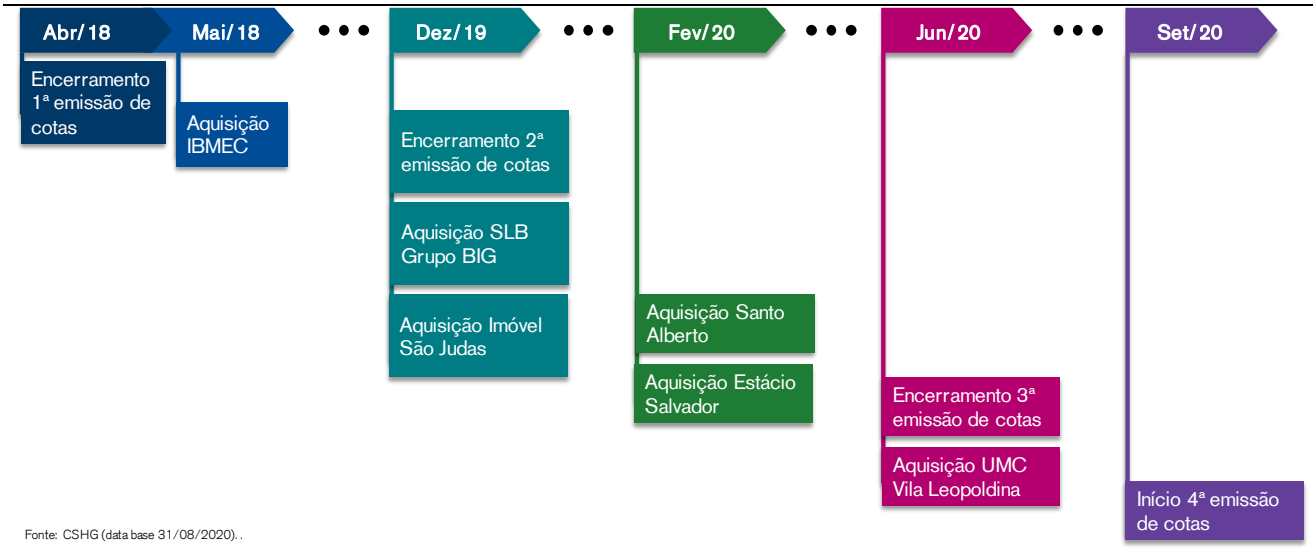
Fonte: CSHG em 31 de agosto de 2020.* Descontados das provisões de taxa de administração e distribuição de rendimentos.

Das obrigações, o Fundo possui somente os custos de transação das últimas aquisições como ITBI e despesas jurídicas no valor aproximado de R$ 18,2 milhões (dezoito vírgula dois milhões de reais), parcelas da aquisição do Empreendimento Universidade Mogi das Cruzes no valor de R$ 16,3 milhões (dezesseis vírgula três milhões de reais). Além disso, o fundo possui aproximadamente R$ 97,0 milhões (noventa e sete milhões de reais) em fundos de investimento de renda fixa e R$ 33,0 milhões (trinta e três milhões de reais) em outros fundos de investimento imobiliário.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos.

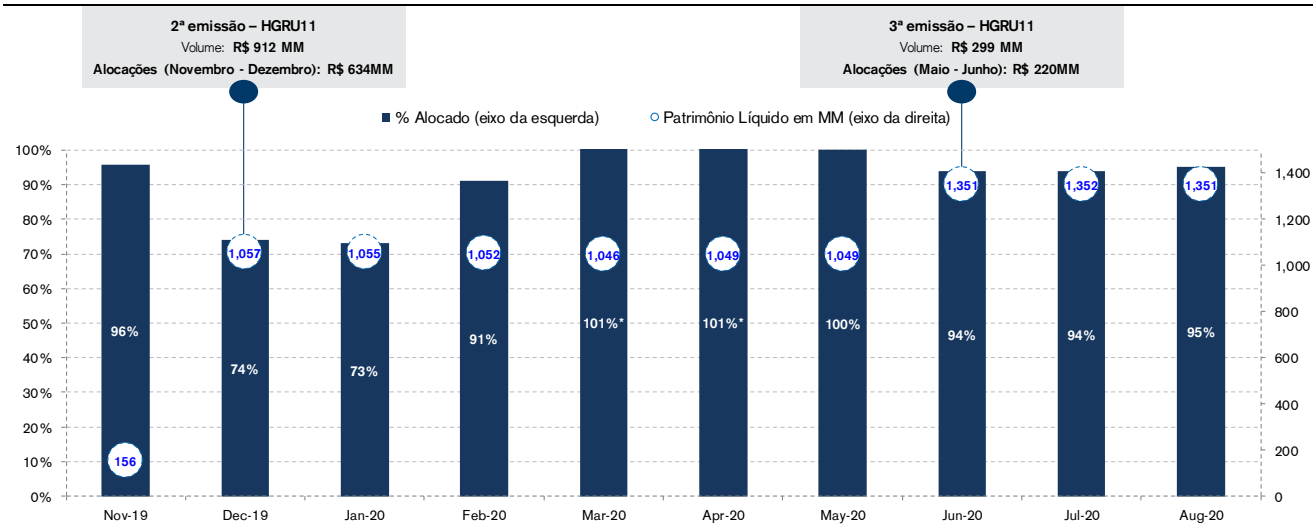
2.5. Linha do tempo de emissões e aquisições do Fundo

Gráficos – Linha do tempo de Emissões e Aquisições



Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

Gráficos – Linha do tempo de Emissões e Aquisições



Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020. *A alocação chegou a 101% em março e abril devido ao fato que as provisões do mês consideravam valores à pagar em relação a custos de aquisição dos imóveis de varejo do fundo e à pagamentos dos imóveis Empreendimento Estácio Salvador e Empreendimento Santo Alberto.

3. Breve histórico da Administradora

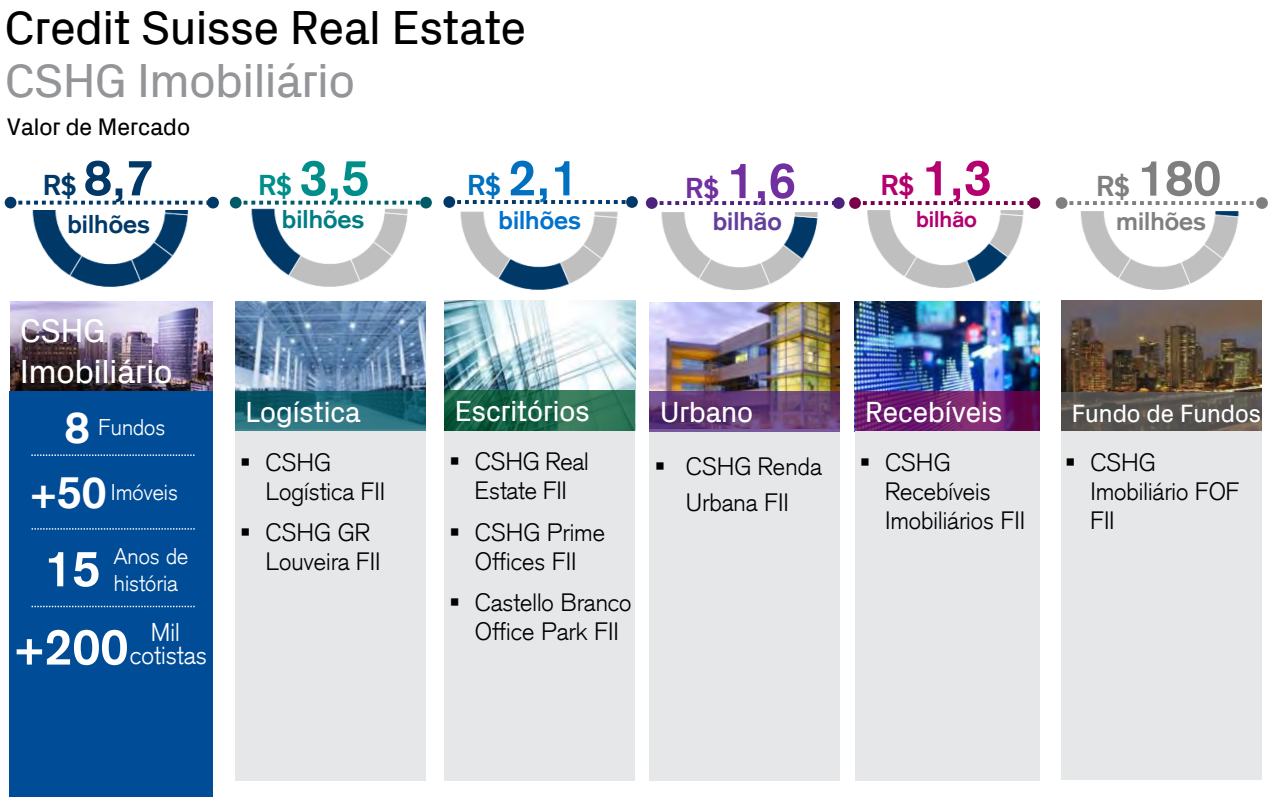
A administração do Fundo é realizada pela Administradora, na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472, tendo sido indicado o Sr. Augusto Martins como Diretor Responsável.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

A Administradora é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nestes anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Em 2007, foi adquirida pelo Credit Suisse, tornando-se a Credit Suisse Hedging-Griffo. Administra, segundo informações publicadas pela ANBIMA um volume superior a R$ 120 bilhões (cento e dez bilhões de reais) por meio de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas, segundo *Ranking* ANBIMA de julho de 2020.

A área de Investimentos Imobiliários da Administradora iniciou suas operações há mais de 10 (dez) anos, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Administradora possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, urbano, recebíveis imobiliários e fundos de fundos. No fechamento de agosto de 2020, a carteira de investimentos imobiliários administrada pela Administradora representava, em valor de mercado, aproximadamente R$ 8,7 bilhões (oito vírgula sete bilhões de reais).

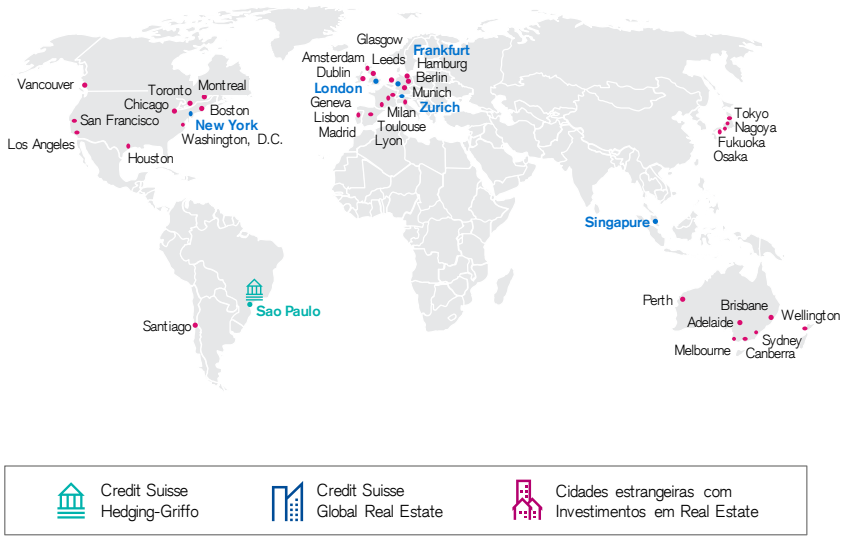
Os Fundos de Investimento Imobiliário administrados pela Administradora possuem a seguinte composição (em valor de mercado):



Fonte: B3, CSHG. Data base: 31/08/2020

Além da Administradora, o grupo Credit Suisse possui atividade de gestão de ativos imobiliários em diversas jurisdições, possuindo (i) 58,5 bilhões (cinquenta e oito vírgula cinco bilhões) de francos suíços sob sua gestão, (ii) mais de 1.300 (um mil e trezentos) empreendimentos nos portfólios, (iii) investimento em 18 (dezoito) países, (iv) histórico em *real estate* global desde 1938, quando o primeiro fundo foi lançado. Abaixo, segue tabela contemplando as principais localidades de atuação do grupo Credit Suisse:

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.



A Gestora de recursos global do Credit Suisse Real Estate conta com uma história de sucesso desde o lançamento do primeiro fundo em 1938 e hoje aparece entre os maiores gestores de *real estate* do mundo.

CHF 58,5 bi sob gestão

+18 países Investimento alvo

+ 1.300 empreendimentos

Desde 1938 *Track record* em Real Estate Global

Fonte: Credit Suisse (31/05/2019)

4. Processo de Análise para Aquisição de Imóveis

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística. A exploração destes empreendimentos imobiliários estará condicionada ao atendimento das seguintes etapas de investimentos e gestão de riscos:

Prospecção	A CSHG conta hoje com um time multidisciplinar focado na prospecção de novos negócios para os Fundos.
Análise dos imóveis	A precificação de cada transação considera o perfil técnico do imóvel, sua localização, histórico, qualidade dos contratos e inquilinos, bem como a liquidez do ativo.
Comitê de Investimentos	A decisão de investimento pelo comitê leva em conta tanto fatores estratégicos do Fundo quanto fatores individuais de cada tese de investimento.
Diligência: Compliance	A CSHG conta com políticas e processos de Compliance no acompanhamento das transações, que incluem diversos aspectos como conduta ética, prevenção à "lavagem de dinheiro", entre outros.
Diligência: Jurídica	Em cada transação, obrigatoriamente o Fundo conta tanto com um assessoria jurídica independente, quanto com o suporte do jurídico interno da CSHG.
Diligência: Técnica	O Fundo sempre conta com assessores técnicos externos para a diligência de engenharia e ambiental nos ativos, e também com os time técnico interno da CSHG.

Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

4.1. Análise do imóvel

A análise do imóvel leva em conta os aspectos relevantes para a decisão da precificação do imóvel de acordo com os parâmetros macro e microeconômicos para entregar ao Fundo um ativo com risco e retorno equilibrados. Nessa avaliação, as seguintes características são levadas em conta:

I. Perfil técnico do imóvel: a composição do imóvel, proporção de áreas, acabamentos internos, número de ambientes, cobertura, piso, paredes, forro, etc;

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

II. Perfil do locatário: *rating*[1] da empresa, saúde financeira e dependência em relação ao imóvel;
III. Histórico: alugueis anteriores, histórico do contrato e aditivos, proprietários, antecessores e eventuais litígios;
IV. Localização: distância em relação aos públicos atingidos pela zona de influência de cada ponto comercial, infraestrutura de transporte disponível, adensamento populacional da região e consolidação da atividade do locatário no ponto;
V. Contrato: aluguel, aviso prévio, prazo, garantias, multa de rescisão, etc;
VI. Liquidez: capacidade de recolocação e capacidade de venda futura;
VII. Oportunidades: redução da vacância, renegociações, eventuais expansões ou revitalizações.

Além disso, os imóveis para aquisição deverão, preferencialmente, possuir no mínimo 1.000 m² (mil metros quadrados) de área locável, estar em bom estado de conservação para o uso a que se destina, e estarem devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente. Em relação à rentabilidade de cada novo ativo, a Administradora está buscando oportunidades em que a proporção de retorno sobre o investimento de cada novo contrato seja suficiente para manutenção do patamar de distribuição atualmente praticado pelo Fundo.

Os recursos a serem obtidos com a 4ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie empreendimentos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo, sempre observados os Critérios para Aquisição de Ativos e a Política de Investimentos do Fundo.

4.2. Comitê de Investimentos

O comitê de investimentos é o principal fórum de decisão sobre ativos que irão ou não integrar o patrimônio do Fundo. Para cada decisão, o comitê leva em conta a estratégia de diversificação da carteira, os impactos dos ativos para o risco e retorno do Fundo e os fatores individuais do investimento. No fechamento de agosto de 2019, o comitê de investimentos era formado pelos seguintes colaboradores:

Augusto Martins	Bruno Margato	Sarita Costa, CFP®	Pedro Galvão, CFA®
Gestor e Responsável pela área de Fundos Imobiliários	**Responsável por ativos de Logística e Industrial**	**Responsável pela controladoria dos Fundos Imobiliários**	**Responsável por ativos de Crédito Imobiliário**
O executivo possui 17 anos de experiência, sendo dez dedicados aos fundos de investimento imobiliário. Uniu-se ao time em 2017 como gestor do portfólio de escritórios e responsável pelo time de operações, vindo da Rio Bravo Investimentos, onde era o sócio responsável pela área imobiliária. Augusto é diretor estatutário da CSHG, administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM e tem o certificado CGA da Anbima.	O executivo possui mais de 11 anos de experiência na Gestão e Estruturação de Crédito e Fundos Imobiliários. Atuou em Special Situations do Itaú BBA, com empresas do setor de *Real Estate*. Na Rio Bravo, foi sócio desde a criação da área de crédito estruturado. Trabalhou anteriormente no Votorantim Asset, atuando na criação e gestão dos Fundos Imobiliários, inclusive os de CRIs. É Engenheiro formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em Real Estate pela FIA.	A executiva possui mais de 15 anos de experiência profissional no mercado financeiro, sendo 12 deles dedicados a Fundos de Investimentos. Uniu-se ao time de *Real Estate* em 2017, vindo da área de Funds Administration da própria CSHG, onde atuava desde 2008. Sarita é Formada em Administração pela Pontificia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), tem MBA em Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e possui CFP (Certified Financial Planner).	Pedro possui mais de 10 anos de experiência na gestão e estruturação de operações de crédito e fundos imobiliários. Antes de se juntar ao CSHG em fev-2018, foi gestor de private equity na VBI Real Estate e, antes disso, gestor de crédito na Rio Bravo Investimentos, onde ficou por 7 anos. Pedro é formado em Engenharia Mecânica pelo Centro Universitário da FEI, possui a Certificação de Gestores Anbima – CGA e é um CFA Charterholder.

Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

[1] O *rating* é uma Nota de Crédito emitida por agências de classificação de risco sobre a qualidade de crédito. As agências avaliam a capacidade de um emissor (bancos, financeiras, empresas, etc.) de honrar suas obrigações financeiras integralmente e no prazo determinado.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

4.3. Diligências: *Compliance*, Jurídica e Técnica

Após o alinhamento das principais questões comerciais entre o Fundo (comprador) e o proprietário (vendedor) do ativo objeto da negociação, é conduzida, previamente à potencial aquisição, uma diligência de *Compliance,* jurídica e técnica sobre o empreendimento alvo. Tal diligência é conduzida por uma equipe interna da Administradora e também por assessores independentes. Quanto à *compliance*, o foco principal consiste em detectar eventuais exposições a crimes financeiros, fraudes, conflito de interesses e eventuais impactos reputacionais. As diligências jurídica e técnica, por sua vez, focam na verificação da regularidade técnica do ativo e na identificação de eventuais passivos fiscais, trabalhistas, cíveis, ambientais e etc, que possam recair sobre o imóvel alvo objeto de prospecção pelo Fundo.

5. Destinação dos Recursos da 4ª Emissão

Os recursos a serem obtidos com a 4ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.

Os recursos que serão captados com a presente Oferta **não possuem destinação específica**, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer Ativos Imobiliários ou, ainda, na aquisição de Ativos Financeiros.

Não obstante o disposto acima, na presente data, o Fundo firmou contrato preliminar com o proprietário dos Ativos Alvo (abaixo definidos), por meio do qual: (i) o Fundo manifestou interesse na aquisição dos Ativos Alvo, desde que superadas determinadas condições, o que inclui, mas não se limita, à realização de diligência jurídica, técnica e ambiental nos Ativos Alvo; e (ii) o vendedor manifestou interesse na alienação dos Ativos Alvo e concedeu exclusividade ao Fundo para a análise e eventual aquisição de tais Ativos Alvo ("Instrumento Particular de Exclusividade").

Os "Ativos Alvo" consistem em 66 (sessenta e seis) imóveis de perfil varejista, os quais estão em processo de diligência jurídica, técnica e ambiental e possuem o valor de aquisição aproximado de R$ 450 milhões (quatrocentos e cinquenta milhões), área de terreno de aproximadamente 59 mil m² (cinquenta e nove mil metros quadrados) e área construída de aproximadamente 93 mil m² (noventa e três mil metros quadrados). Os alugueis individuais pagos mensalmente para cada loja serão o maior valor entre o aluguel percentual, que considera o fator de 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) do faturamento da loja, e o aluguel mínimo, que considera um *Cap Rate* de: (i) 8,5% (oito vírgula cinto por cento) no primeiro ano; (ii) 7,9% (sete inteiros e nove décimos por cento) no segundo ano; e (iii) 7,2% (sete inteiros e dois décimos por cento) nos demais anos dos contratos de locação.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas no Instrumento Particular de Exclusividade, as características dos Ativos Alvo, bem como mais detalhamentos das condições da eventual operação de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, caso aplicável.

Importante ressaltar que caso os instrumentos de aquisição dos Ativos Alvo mencionados acima não sejam celebrados e/ou alguma das condições precedentes/resolutivas de tais instrumentos venha a não ser implementada, o Fundo não irá adquirir um ou mais Ativos Alvo e utilizará os recursos captados por meio da Oferta - e que não possam ser utilizados na aquisição de um ou mais Ativos Alvo, na aquisição de Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimentos, assim como de Ativos Financeiros.

Para mais informações, vide o item 7.57. ('Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo'), na página 106 do Prospecto.

NA DATA DO PROSPECTO, EXCETO PELA CELEBRAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EXCLUSIVIDADE MENCIONADO ACIMA (QUE É UM CONTRATO PRELIMINAR), O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER OUTRO INSTRUMENTO VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS – E TAMBÉM NÃO ESTÁ EM NEGOCIAÇÕES DE QUAISQUER OUTROS INSTRUMENTOS VINCULANTES –, QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

Para mais informações, veja o item 5.4. ('Destinação dos Recursos'), na página 85 do Prospecto.

5.1. Lista dos ativos de varejo

66 lojas de varejo

Área de Terreno: **59** mil m² Área Construída: **93** mil m²

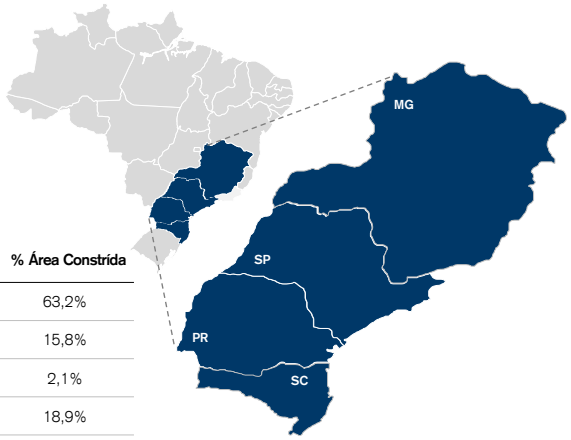
Regiões: **São Paulo, Minas Gerais, Santa Catarina, Paraná**

Ano	*Cap Rate* Mínimo		Aluguel Percentual
1º	**8,5%** a.a.	ou	**4,5%** do faturamento
2º	**7,9%** a.a.	ou	**4,5%** do faturamento
Demais	**7,2%** a.a.	ou	**4,5%** do faturamento

Prazos: **16 anos, 14 anos, 12 anos e 10 anos**

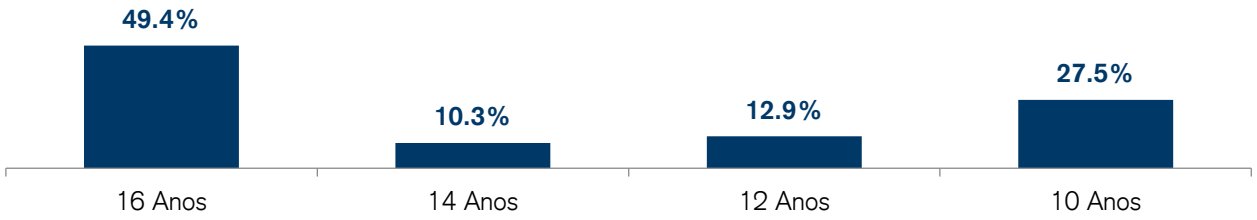
Fonte: CSHG, 10 de setembro de 2020.

Distribuição geográfica (% da Área Construída)



#	Localização	% Área Constrída
1	São Paulo	63,2%
3	Minas Gerais	15,8%
4	Santa Catarina	2,1%
5	Paraná	18,9%

Prazo dos contratos de locação (% da Área Construída)



Fontes: CSHG, 10 de setembro de 2020.

Tipologia dos Contratos de Locação (% da Área Construída)

Fontes: CSHG, 10 de setembro de 2020.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Setor de atuação dos locatários (% da Área Construída)

Fontes: CSHG, 10 de setembro de 2020.

O Fundo poderá alocar seus recursos em um ou mais empreendimentos imobiliários, não havendo restrição ou limitação quanto à alocação dos recursos em relação aos empreendimentos.

As importâncias recebidas na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição das Cotas, deverão ser aplicadas nos Investimentos Permitidos, conforme definido no Prospecto.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da Oferta, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo ou em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

Não obstante o quanto disposto no parágrafo acima, o Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros para atender suas necessidades de liquidez.

É possível que o Fundo adquira, com recursos existentes no caixa do Fundo, de forma parcelada, um ou mais dos Ativos Alvo supramencionados, durante a realização da Oferta. Porém, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, inclusive por ocasião da *due diligence* atualmente em andamento, por conta da perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS IMÓVEIS DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.

5.2. Lista dos ativos em negociação

No quadro abaixo, há informações resumidas de outros conjuntos de ativos, cuja negociação encontra-se em estágio menos avançado, quando comparado ao cenário dos ativos acima mencionados.

A tabela acompanha a ordem cronológica de uma negociação imobiliária, sendo que os números definidos como (i) "Em negociação preliminar" indicam que a negociação com o vendedor está em fase inicial; (ii) "Em negociação avançada" indicam que a negociação com o vendedor evoluiu para discussão do preço final e condições de compra, sendo que, em todos os cenários, as potenciais aquisições dependerão de conclusão satisfatória da diligência; e (iii) "Em diligência/ período de exclusividade" indicam as negociações em fase mais avançada, supramencionadas:

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

	Em negociação preliminar	Em negociação avançada	Em diligência / período de exclusividade
Volume financeiro	R$ 2,5 bilhões	R$ 1,8 bilhão	R$ 450 milhões
Cap Rates	7% a 12%	7% a 11%	7,2% a 8,5%
ABL	600 mil m²m²	450 mil m²	93 mil m²

Fonte: CSHG

6. Metodologia para avaliação econômico-financeira dos Imóveis

A avaliação dos imóveis utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos será feita pelo Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores. Para confirmação dos resultados obtidos o Método Evolutivo permite analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O Método da Renda é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento / fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Conforme o décimo item da NBR 14653-4, o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. É dado como premissa que a avaliação tentará atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para indentificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estócástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise deterministica para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo minimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indedificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Fonte: CSHG

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Fonte: CSHG

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.

- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresa de avaliação profissional independente de modo a confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.

7. Metodologia e premissas consideradas para análise de viabilidade da 4ª Emissão

O presente Estudo também leva em consideração a projeção do resultado do Fundo para os próximos três anos, divididos em anos e destacando o primeiro semestre do primeiro ano.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

A análise considera o resultado atual do Fundo, fruto das receitas e despesas prévias à realização da 4ª Emissão **(Resultado Atual)**, assim como o resultado esperado com os recursos advindos da emissão **(Resultado Complementar)**. Desta forma, é possível analisar a projeção do resultado do Fundo previamente e após realizada a 4ª Emissão **(Resultado Consolidado)**.

As premissas abaixo listadas serviram como suporte para as projeções realizadas.

7.1. Premissas Macroeconômicas

(i) Quando aplicável, foi considerado CDI de 1,90% ao ano;

(ii) Quando aplicável, indexadores de inflação foram considerados iguais a 3,50%;

7.2. Premissas de Receitas

7.2.1. Receita Imobiliária Atual (ativos da atual Carteira Imobiliária do Fundo)

Para projeção das receitas operacionais auferidas pelo recebimento dos aluguéis do Fundo no período projetado, foram consideradas as informações advindas dos contratos de locação vigentes, assim como aluguéis obtidos por meio de pesquisas de empresas especializadas de mercado. Ressaltamos que na projeção das receitas das locações não foi considerado nenhum ganho real, com revisão do valor dos contratos, assim como foi considerada a taxa de vacância atual e esperada do Fundo, de acordo com (i) as medidas adotadas pela Administradora na gestão ativa dos locatários; (ii) as negociações atualmente em curso - relacionadas à prevenção de vacância, (iii) as negociações já realizadas ou em curso, bem como estratégias adotadas em relação à reciclagem do portfolio do Fundo, (iv) os termos e acordos comerciais de diferimentos estabelecido com os locatários devido a pandemia do Covid-19.

7.2.2. Outras Receitas

Neste item foram consideradas as receitas advindas a parcela dos recursos do Fundo não alocadas em imóveis, direcionadas para instrumentos de investimento, em conformidade com o Artigo 7º º do Regulamento que dispõe sobre a política de investimentos e com as premissas macroeconômicas previamente definidas. Neste Estudo considerou-se que, uma vez investidos os recursos da Oferta em empreendimentos imobiliários, a parcela alocada em fundos de renda fixa e demais valores mobiliários com lastro imobiliário e liquidez compatível com o disposto no Regulamento permanecerá nos níveis atuais.

7.2.3. Receitas dos novos empreendimentos imobiliários

A estimativa das receitas provenientes dos ativos a serem incorporados pela carteira do Fundo com os recursos advindos da 4ª Emissão foi realizada através da análise da rentabilidade esperada dos ativos imobiliários que atualmente estão em negociação pelo Fundo, levando em conta (i) os termos comerciais acordados até a data deste Estudo, (ii) a ocupação e valor de locação atual de cada empreendimento e (iii) os custos de transação que, por sua vez, diluem o retorno pelo investimento.

Foi considerado que os investimentos nos novos empreendimentos imobiliários serão realizados de acordo com a política de investimentos do Fundo no mês de conclusão da 4ª Emissão.

7.2.4. Cálculo da Taxa Interna de Retorno - Precificação das cotas no mercado

Para cálculo das Taxas Internas de Retorno – TIR em cada cenário de Fluxo de Caixa Projetado, conforme expostos no item 8.4. abaixo, foi considerado que o mercado precificará a cota do Fundo de acordo com retorno das cotas adquiridas na 4ª emissão, considerando o Custo Unitário de Distribuição, sobre os rendimentos de R$ 0,68 (sessenta e oito centavos) pagos por cota referente ao mês de agosto de 2020, o que resulta no *Yield*[2] de 6,6% (seis inteiros seis décimos por cento). Além disso, nesse cálculo foi aplicado um prêmio implícito de aproximadamente 7% (sete por

[2] *Yield* é um substantivo da língua inglesa que se refere ao rendimento ou lucro de terminado papel no período de um ano; é expresso em porcentagem sobre o custo do investimento.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

cento), que equivale à diferença percentual entre a cota da 4ª emissão, considerando o Custo Unitário de Distribuição, e o valor da cota no mercado secundário no fechamento de agosto de 2020.

7.3. Premissas de Despesas

7.3.1. Taxa de Administração

De acordo com disposto no Artigo 23 do Regulamento, pela prestação dos serviços de administração do Fundo, será devida à Administradora a quantia equivalente a:

(i) até que o Fundo esteja listado na B3, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo;
(ii) após o Fundo estar listado na B3 e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado inferior a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou
(iii) após o Fundo estar listado na B3 e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou
(iv) após o Fundo estar listado na B3 e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

7.3.2. Taxa de Performance

De acordo com disposto no Artigo 24 do Regulamento, o Fundo pagará à Administradora, ainda a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% (cinco inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo IBGE sempre calculado *pro-rata temporis*. Para maiores detalhes consulte o Regulamento.

7.3.3. Outras despesas

Baseando-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas constante no valor de aproximadamente 0,3% (três décimo por cento) ao ano sobre o valor patrimonial do Fundo. Esta estimativa compreende as seguintes despesas:

(i) Custódia;

(ii) B3;

(iii) CBLC;

(iv) Taxa de Fiscalização da CVM;

(v) Taxas B3 e Anbima;

(vi) Avaliação e Inspeção de Imóveis;

(vii) Auditoria;

(viii) Publicações;

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

(ix) Advogados;

(x) Despesas Imobiliárias (e.g. IPTU)

(xi) Outros.

7.4. Fluxo de Caixa Projetado

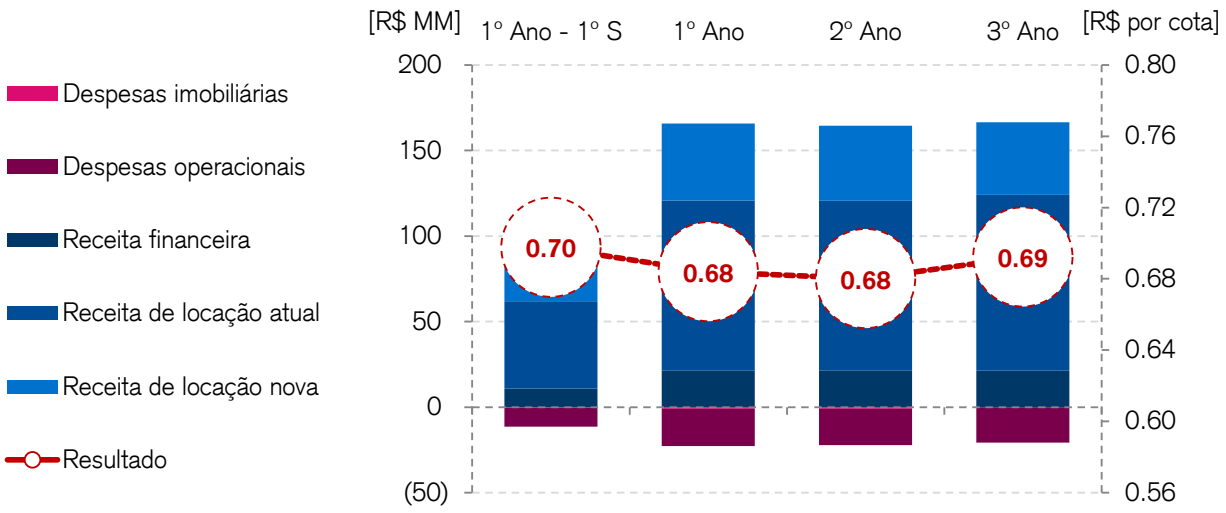
Projetamos o Fluxo de Caixa a partir de janeiro de 2021 até o final de janeiro de 2024 considerando as premissas e metodologias explicadas nesse Estudo. A tabela de projeção considera os próximos 3 anos divididos anualmente, sendo o primeiro ano possui o primeiro semestre em destaque. Vale destacar que em todos os cenários a receita de aluguel considerada para os Ativos Alvos foi sempre seu aluguel mínimo.

7.4.1. Cenário 1: aquisição dos Ativos Alvo, com a aquisição de um imóvel hipotético de R$ 80 milhões ao *cap rate* de 8,5%

	1º Ano -1 S	1º Ano	2º Ano	3º Ano
Receita de Locação (atual) em R$ MM	22,5	45,0	43,8	42,5
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R$ MM	51,0	99,2	99,3	102,7
Outras receitas do Fundo em R$ MM	10,8	21,5	21,4	21,4
Total de Receitas em R$ MM	**84,4**	**165,8**	**164,5**	**166,6**
Despesas Imobiliárias em R$ MM	(10,9)	(21,8)	(21,3)	(20,8)
Despesas Operacionais em R$ MM	(0,5)	(0,9)	(0,9)	(0,9)
Total de Despesas em R$ MM	**(11,4)**	**(22,7)**	**(22,3)**	**(21,8)**
Resultado em R$ MM	**73,0**	**143,0**	**142,2**	**144,8**
Resulta médio mensal por cota em R$	**0,70**	**0,68**	**0,68**	**0,69**
Preço Estimado da Cota ** no rendimento nomina em R$l	130,24	131,60	133,62	138,75
Preço Estimado da Cota ** no rendimento real em R$	127,27	125,31	122,3	122,3
TIR[3] Nominal Bruta *ao ano	17,6%	13,1%	10,8%	10,8%
TIR[5] Real Bruta* ao ano	12,9%	8,2%	6,3%	6,6%

[3] TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando o retorno ajustado das cotas sobre o preço da cota na 4ª Emissão.
* TIR Nominal Bruta: Retorno nominal do período; TIR Real Bruta: Retorno real do período. ** Preço Estimado da Cota: foi calculado conforme item 7.2.4.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.



Fonte: CSHG, em 10 de setembro de 2020.

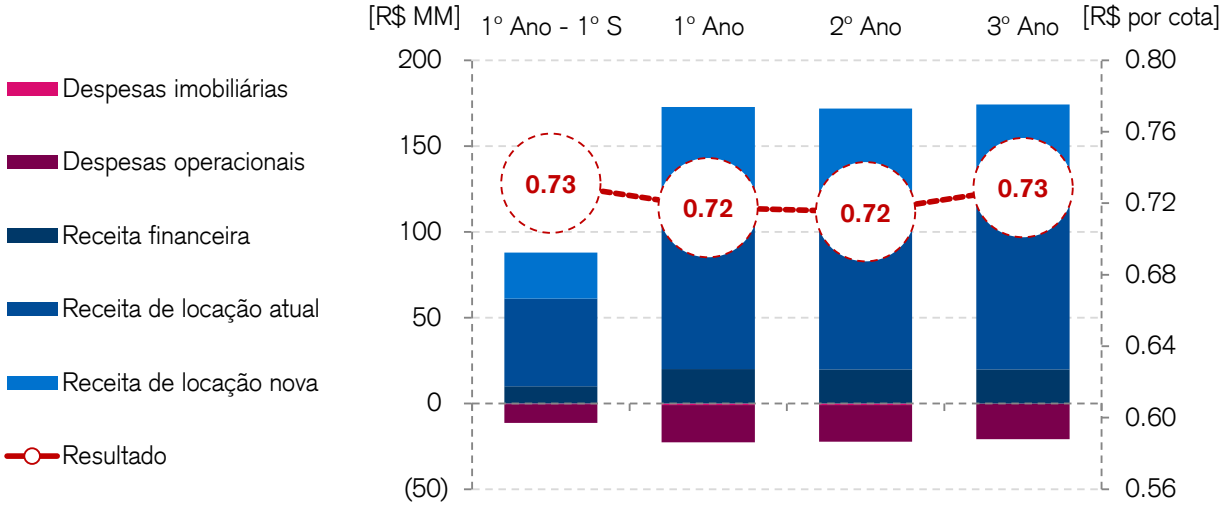
7.4.2. Cenário 2: aquisição dos Ativos Alvo, com a aquisição de um imóvel hipotético de R$ 180 milhões ao *cap rate* de 8,5%

	1º Ano -1 S	1º Ano	2º Ano	3º Ano
Receita de Locação (atual) em R$ MM	26,8	53,5	52,6	51,6
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R$ MM	51,0	99,2	99,3	102,7
Outras receitas do Fundo em R$ MM	10,0	20,0	19,9	19,9
Total de Receitas em R$ MM	**87,9**	**172,8**	**171,8**	**174,2**
Despesas Imobiliárias em R$ MM	(10,9)	(21,8)	(21,3)	(20,8)
Despesas Operacionais em R$ MM	(0,5)	(0,9)	(0,9)	(0,9)
Total de Despesas em R$ MM	**(11,4)**	**(22,7)**	**(22,3)**	**(21,8)**
Resultado em R$ MM	**76,5**	**150,1**	**149,6**	**152,4**
Resulta médio mensal por cota em R$	**0,73**	**0,72**	**0,72**	**0,73**
Preço Estimado da Cota ** no rendimento nomina em R$l	136,75	138,39	140,70	146,12
Preço Estimado da Cota ** no rendimento real em R$	133,78	131,82	128,80	128,81
TIR[4] Nominal Bruta *ao ano	27,7%	18.4%	13,6%	12,8%

[4] TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando o retorno ajustado das cotas sobre o preço da cota na 4ª Emissão.
* TIR Nominal Bruta: Retorno nominal do período; TIR Real Bruta: Retorno real do período. ** Preço Estimado da Cota: foi calculado conforme item 7.2.4.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

TIR[5] Real Bruta* ao ano	23,2%	13,5%	9,1%	8,5%



Fonte: CSHG, em 10 de setembro de 2020.

8. Conclusões

A Oferta pública de cotas da 4ª Emissão está diretamente ligada ao andamento de negociações que a Administradora vem avaliando e realizando em nome do Fundo, de modo que as mesmas respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manter um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como incrementá-los no médio ou longo prazo tão logo os recursos sejam alocados nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 4ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

São Paulo, 10 de setembro de 2020.

Augusto Martins **Bruno Margato**

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

As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ainda, os valores mencionados neste Estudo foram arredondados e são, portanto, aproximados ao valor real. Ao investidor é recomendada a leitura do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.
A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.
Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor.
Alocações/ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado.
Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Anexo V. Informações nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	**CNPJ do Fundo:**	29.641.226/0001-53
Data de Funcionamento:	14/02/2018	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHGRUCTF002	**Quantidade de cotas emitidas:**	12.533.974,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Híbrido **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	**CNPJ do Administrador:**	61.809.182/0001-30
Endereço:	RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHAES JUNIOR, 700, 11º andar- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04542-000	**Telefones:**	(11) 3701-8600
Site:	imobiliario.cshg.com.br	**E-mail:**	list.imobiliario@cshg.com.br
Competência:	08/2020		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: -	-../-	-	-
1.2	Custodiante: ITAÚ UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	PRAÇA ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA, 100, TORRE OLAVO SETUBAL	(11) 3072-6248
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0001-29	RUA ARQUITETO OLAVO REDIG DE CAMPOS, 105, TORRE A, 6º, 7º, 8º, 11º e 12º ANDARES	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado: -	-../-	-	-
1.5	Distribuidor de cotas: CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	61.809.182/0001-30	RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHÃES, 700, 11º ANDAR, 13º e 14º ANDARES (PARTES), ITAIM BIBI, SÃO PAULO	(11) 3701-8600
1.6	Consultor Especializado: -	-../-	-	-
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: -	-../-	-	-
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
IRA - ESTÁCIO SALVADOR	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	88.000.000,00	Caixa do Fundo
IRA - VILA LEOPOLDINA	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	81.749.475,10	Caixa do Fundo
IRA - EDIFÍCIO SANTO ALBERTO	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	97.958.098,70	Caixa do Fundo
FII - BBPO11	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	5.371.352,97	Caixa do Fundo
FII - FCFL11	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	1.448.055,28	Caixa do Fundo
FII - HSML11	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	6.845,76	Caixa do Fundo
FII - RBED11	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	10.308.319,24	Caixa do Fundo
FII - MINT11 (Via Oferta Primária)	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	6.200.000,00	Caixa do Fundo

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e buscará possibilidades de ampliação de seu patrimônio.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 Resultado do fundo no exercício findo

Durante o exercício de 2020, no período compreendido entre os meses de janeiro de agosto, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos que somaram R$ 56.788.174,96, o equivalente a R$ 5,44 por cota. Houve, ainda, remuneração dos recibos de cotas referentes a Terceira Emissão, no total de R$ 305.117,84. No mesmo período, o Fundo gerou um resultado base caixa de R$ 57.156.243,95.

4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo

A partir do mês de março de 2020, a economia brasileira começou a sentir os impactos negativos da pandemia de Covid-19. Até o momento, o setor educacional atua sem aulas presenciais, utilizando como alternativa os recursos de ensino à distância para manter as aulas e demais atividades. Durante o mês de abril de 2020, os inquilinos dos imóveis educacionais do Fundo solicitaram a revisão de seus vencimentos de aluguel de curto prazo, a fim de fazerem frente aos efeitos adversos decorrentes da pandemia em suas atividades, que envolvem não só as restrições de uso dos imóveis locados pelo Fundo, como o aumento do custo para implantação de novos sistemas para o EAD, bem como eventuais inadimplências de alunos e queda da demanda para novas matrículas. Assim, com foco permanente na preservação da renda do Fundo no médio e longo prazo, bem como na saúde financeira dos locatários e no estreitamento das relações de cooperação e parceria com os mesmos, a Administradora negociou o diferimento parcial dos pagamentos de todos os contratos com as companhias de educação locatárias do Fundo. Por outro lado, o setor varejista mostrou-se resiliente diante da pandemia, dado que o fornecimento de alimentos e outros insumos para a população é considerado atividade essencial nesse momento de crise. Além disso, o setor foi impulsionado devido às: (i) medidas de combate à crise, como o auxilio emergencial e a MP 946; (ii) quedas da taxa de juros, que estimulou o crédito e, consequentemente, o consumo; e (ii) vendas dos serviços de e-commerce, as quais mantiveram o faturamento das empresas frente a algumas paralisações dos pontos presenciais.

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira

Nos últimos anos, os mercados varejista e educacional no Brasil consolidaram suas atividades em grandes imóveis localizados dentro da malha urbana, atraindo estudantes e consumidores em pontos estratégicos de tráfego e de adensamento populacional. Diante de tais evidências, o Fundo tem como foco atuar na exploração desses imóveis estratégicos, por meio de investimentos que visam uma rentabilidade estável e ajustada ao risco imobiliário de cada localidade. Dessa forma, em 2020, a equipe de gestão visará a alocação em novos investimentos imobiliários urbanos, conforme a política de investimento do Fundo, buscando a ampliação do seu patrimônio.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
IRA - JD OCEÂNICO	135.300.000,00	SIM	0,00%
IRA - ED. ANGÉLICA	31.396.498,00	SIM	0,00%
LOJA CAMPINAS	87.521.491,27	SIM	0,06%
LOJA RADIAL LESTE	54.459.831,69	SIM	0,06%
LOJA BARIGUI	50.357.804,06	SIM	0,07%
LOJA CURITIBA ATUBA	57.498.876,30	SIM	0,06%
LOJA SÃO JOSÉ DOS CA	44.389.440,31	SIM	0,06%
LOJA INDIANÓPOLIS	62.737.421,67	SIM	0,06%
LOJA GRANJA VIANA	31.281.650,92	SIM	0,06%
LOJA SÃO BERNARDO	60.536.611,65	SIM	0,06%
LOJA JOAQUINA RAMALH	65.148.312,02	SIM	0,06%
LOJA MORUMBI	89.696.422,21	SIM	0,06%
IRA - ESTÁCIO SALVADOR	91.722.166,31	SIM	0,00%
IRA - VILA LEOPOLDINA	84.953.628,38	SIM	0,00%
IRA - EDIFÍCIO SANTO ALBERTO	100.597.295,90	SIM	0,00%

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 700, 11º andar, 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, São Paulo, SP
imobiliario.cshg.com.br

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.

Endereço Físico: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 700, 11º andar, 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, São Paulo, SP Endereço Eletrônico: list.imobiliario@cshg.com.br

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a

comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista bem como de seu representante legal segue as regras descritas especificamente na convocação/edital. Na hipótese da convocação/edital prever de voto à distância, os procedimentos de verificação de poderes e representação acima são aplicáveis, podendo ser admitido adicionalmente o envio de manifestação de voto eletrônico por meio de correio eletrônico, utilizando-se as regras descritas especificamente na convocação/edital.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista bem como de seu representante legal segue as regras descritas especificamente na convocação/edital. Na hipótese da convocação/edital prever de voto à distância, os procedimentos de verificação de poderes e representação acima são aplicáveis, podendo ser admitido adicionalmente o envio de manifestação de voto eletrônico por meio de correio eletrônico, utilizando-se as regras descritas especificamente na convocação/edital.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

Pela prestação dos serviços de administração do fundo, será devida à Administradora a quantia equivalente a: I. até que o fundo esteja listado na B3, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do fundo; II. após o fundo estar listado na B3 e independentemente do fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o fundo detiver valor de mercado inferior a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou III. após o fundo estar listado na B3 e independentemente do FUNDO ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o fundo detiver valor de mercado superior a R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou IV. após o fundo estar listado na B3 e independentemente do fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o fundo detiver valor de mercado superior a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais). Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços. O Fundo pagará à Administradora, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano ("Benchmark"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado pro-rata temporis. O valor devido a título de Taxa de Perfomance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito no Regulamento do Fundo.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
7.119.561,34	0,53%	0,44%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Augusto Afonso Martins	**Idade:**	38 anos
Profissão:	Administrador de empresas	**CPF:**	28981611874
E-mail:	augusto.martins@cshg.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	3.000,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	3.000,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	31/10/2018

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Credit Suisse Hedging-Griffo	10/2018 - atualmente	Diretor responsável pela área de investimentos imobiliários	Gestora de recursos
Credit Suisse Hedging-	03/2017 a 10/2018	Diretor co-responsável pela área de	Gestora de recursos

Griffo		investimentos imobiliários	
Rio Bravo Investimentos	08/2006 a 03/2017	Sócio co-responsável pela área de investimentos imobiliários	Gestora de recursos

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Nenhuma
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Nenhuma

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	67.565,00	11.631.754,00	92,80%	81,50%	18,50%
Acima de 5% até 10%	1,00	902.220,00	7,20%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

14.1

Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
FII - RBED11	aquisição	20/01/2020	188,31	30/07/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	21/01/2020	107,33	31/07/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	22/01/2020	72,48	01/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	23/01/2020	66,96	02/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	24/01/2020	41,44	03/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	27/01/2020	157,27	04/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	28/01/2020	169,58	05/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	29/01/2020	37,81	06/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	30/01/2020	93,13	07/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	31/01/2020	208,49	08/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	03/02/2020	142,35	09/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	04/02/2020	289,77	10/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	05/02/2020	119,90	11/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	06/02/2020	124,14	12/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	07/02/2020	76,31	13/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	10/02/2020	74,14	14/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	13/02/2020	133,04	15/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	14/02/2020	96,91	16/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	17/02/2020	80,42	17/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	18/02/2020	216,00	18/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	21/02/2020	109,16	19/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	26/02/2020	57,36	20/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM
FII - RBED11	aquisição	27/02/2020	114,75	21/08/2019	CS (BRASIL) S.A. CTVM

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

São considerados relevantes pela Administradora qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou da Administradora ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (I) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (II) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas, e (III) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a: I – atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; II – venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; III – fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; IV – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472. Tais informações são divulgadas à CVM, à B3, e também através do site da Administradora, no endereço https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam.

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede**

	mundial de computadores.
	Fundo listado em bolsa de valores (B3), onde suas cotas são admitidas à negociação no mercado secundário sob o ticker HGRU11. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no endereço: imobiliario.cshg.com.br.
15.3	**Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	https://www.cshg.com.br/site/publico/download/arquivos/Politica_Exercicio_Voto_Assembleias_Fundos_CSHG.pdf
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	Não aplicável.
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	Atualmente, os fundos não possuem chamada de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas (i) por deliberação da Administradora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, utilizando-se a prerrogativa de capital autorizado conforme disposto em Regulamento; ou (ii) mediante aprovação de Assembleia Geral de cotistas.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII