

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA
EMIÇÃO 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



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.

O **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.**, 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 ("Administradora"), está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, no mínimo, 934.318 (novecentas e trinta e quatro mil, trezentas e dezoito) e, no máximo, 6.867.233 (seis milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, duzentas e trinta e três) cotas, observada a possibilidade de emissão de cotas adicionais em virtude do exercício da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), parte de sua 2ª (segunda) emissão, todas nominativas e escriturais ("Cotas" e "2ª 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\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos), na data de integralização ("Valor de Emissão por Cota", "Data de Integralização" e "Oferta", respectivamente), totalizando a Oferta o valor de até:

R\$ 734.999.947,99*

(setecentos e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos)

*O valor acima ("Valor da Oferta") não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos unitários de distribuição da 2ª Emissão, no valor de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota subscrita, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.

A Oferta será realizada em regime de melhores esforços e 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"), pela **CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede 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 CS") e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 30º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenadora XP") e, em conjunto com a Coordenadora Líder e a Coordenadora CS, as "Coordenadoras", que poderão 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 2ª 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 DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, 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 934.318 (novecentas e trinta e quatro mil, trezentas e dezoito) Cotas e atingido o volume mínimo de R\$ 100.000.055,54 (cem milhões, cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos) ("Valor Mínimo"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400. As cotas da 2ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. 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 um volume 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 Emissão e da Oferta à CVM. Portanto, a opção de Lote Adicional, caso exercida, compreenderá a colocação de, no máximo, 1.373.446 (um milhão, trezentas e setenta e três mil, quatrocentas e quarenta e seis) 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. Salvo no caso de rateio e/ou na hipótese de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), cada Investidor (conforme abaixo definido) deverá subscrever a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas na Oferta, pelo Valor de Emissão por Cota, o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição por Cota, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 27.695,00 (vinte e sete mil, seiscentos e noventa e cinco reais) ("Investimento Mínimo"). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas. Não obstante, no âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir o valor máximo de até R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos) o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas, por Investidor Não Institucional.

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta a ser conduzido pela Coordenadora Líder para 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 (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 das 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 NOVAS 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 7.30 ("PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA"), NA PÁGINA 111, DESTES PROSPECTOS.

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") por Cota, 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 2ª Emissão | 107,03 | 3,75 | 110,78 |
| Valor da Oferta* | 734.999.947,99 | 25.752.123,75 | 760.752.071,74 |

* Sem considerar as Cotas do Lote Adicional.

** O Valor de Emissão por Cota, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.

*** O valor do Custo Unitário de Distribuição.

**** Montante equivalente ao somatório do Valor de Emissão por Cota e do Custo Unitário de Distribuição.

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio do "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, no Estado de São Paulo, sob o nº 1.313.285, em 01 de fevereiro de 2018 ("Instrumento Particular de Constituição do Fundo").

A realização da 2ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 30 de julho de 2019, cuja ata se encontra registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.349.682, em 31 de julho de 2019 ("Assembleia Geral Extraordinária"), sendo que seu regulamento em vigor, datado de 02 de setembro de 2019, foi devidamente registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, no Estado de São Paulo, sob o nº 1.352.268, em 04 de setembro de 2019 ("Regulamento").

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um imóvel ou empreendimento imobiliário específico para investimento, e este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores 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 constante no Cronograma da Oferta (abaixo definido). A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 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 2ª Emissão de Cotas foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/044, em 17 de outubro de 2019.

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 23 de maio de 2019 ("Código ANBIMA"). Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimentos, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da Oferta 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 101 A 120 DESTES PROSPECTOS 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 EM RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES 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 DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU EM 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, DA COORDENADORA LÍDER, DA COORDENADORA CS, DA COORDENADORA XP, 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 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, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES 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 17 de outubro de 2019.

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, São Paulo, Estado de São Paulo

Coordenadora Líder e Administradora

Coordenadora CS



Coordenadora XP



Assessoria Legal



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, 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 o Fundo está exposto. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” nas páginas 101 a 120 deste Prospecto.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar por meio de Termo de Adesão (conforme abaixo definido) que recebeu exemplar deste Prospecto 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 “9. Regras de Tributação” nas páginas 124 a 126 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 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 DESTES FUNDOS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| DEFINIÇÕES | 11 |
| 1. RESUMO CONTENDO AS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO | 26 |
| 2. SUMÁRIO DO FUNDO | 47 |
| 2.1. HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS..... | 47 |
| 2.1.1. <i>Constituição do Fundo</i> | 47 |
| 2.1.2. <i>Registro de Constituição e Funcionamento</i> | 47 |
| 2.1.3. <i>1ª Emissão</i> | 47 |
| 2.1.4. <i>2ª Emissão</i> | 47 |
| 2.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS..... | 48 |
| 2.2.1. <i>Base legal, prazo de duração e forma de constituição</i> | 48 |
| 2.2.2. <i>Sede e CNPJ</i> | 48 |
| 2.2.3. <i>Objeto</i> | 48 |
| 2.2.4. <i>Histórico da Posição Patrimonial</i> | 48 |
| 2.2.5. <i>Política de Investimentos</i> | 48 |
| 2.2.6. <i>Ativos Imobiliários que podem ser adquiridos pelo Fundo</i> | 49 |
| 2.2.6.1. <i>Aplicação do caixa do Fundo</i> | 49 |
| 2.2.6.2. <i>Prazo de Enquadramento da Carteira</i> | 49 |
| 2.2.6.3. <i>Critérios de Concentração da Carteira</i> | 49 |
| 2.2.7. <i>Aprovações na Assembleia Geral Extraordinária (Art. 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472)</i> | 50 |
| 2.2.8. <i>Grau de Liberdade da Administradora</i> | 50 |
| 2.2.9. <i>Critérios para Aquisição de Ativos</i> | 51 |
| 2.2.10. <i>Derivativos</i> | 51 |
| 2.2.11. <i>Cessão de Créditos</i> | 51 |
| 2.2.12. <i>Reformas e Melhorias</i> | 51 |
| 2.2.13. <i>Seguros</i> | 51 |
| 2.2.14. <i>Aquisição de Imóveis com ônus</i> | 51 |
| 2.2.15. <i>Reserva de Contingência:</i> | 51 |
| 2.3. DAS COTAS..... | 51 |
| 2.3.1. <i>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</i> | 51 |
| 2.3.1.1. <i>Restrições aos Cotistas</i> | 52 |
| 2.3.1.2. <i>Novas emissões de cotas</i> | 53 |
| 2.3.1.3. <i>Capital Autorizado</i> | 53 |
| 2.4. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO | 53 |
| 2.5. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS..... | 53 |
| 2.6. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA | 54 |
| 2.6.1. <i>Obrigações da Administradora</i> | 54 |
| 2.6.2. <i>Informações Periódicas e Eventuais</i> | 54 |
| 2.6.3. <i>Vedações à Administradora</i> | 54 |
| 2.7. TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO | 54 |
| 2.7.1. <i>Taxa de Administração</i> | 54 |
| 2.7.2. <i>Taxa de Performance</i> | 55 |
| 2.7.3. <i>Encargos do Fundo</i> | 55 |
| 2.7.4. <i>Taxas de Ingresso e Saída</i> | 55 |
| 2.8. DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA | 55 |
| 2.9. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS | 56 |
| 2.9.1. <i>Matérias e Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas</i> | 56 |
| 2.9.2. <i>Forma e Prazos para convocação da Assembleia Geral de Cotistas</i> | 57 |
| 2.9.3. <i>Formas de deliberação pelos Cotistas</i> | 57 |
| 2.9.3.1. <i>Pedido de Procuração</i> | 58 |
| 2.10. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS..... | 58 |
| 2.11. DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO | 58 |

| | |
|--|-----------|
| 2.12. PERFIL DO FUNDO..... | 58 |
| 2.12.1. Informações Principais..... | 58 |
| 2.12.2. Rentabilidade | 59 |
| 2.13. LIQUIDEZ | 61 |
| 2.14. INVESTIMENTOS..... | 61 |
| 2.15. CARTEIRA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS..... | 63 |
| 3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA COORDENADORA LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO | 66 |
| 3.1. ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER | 66 |
| 3.1.1. Breve Descrição da Administradora e Coordenadora Líder | 66 |
| 3.2. COORDENADORA CS | 66 |
| 3.2.1. Breve Descrição da Coordenadora CS..... | 67 |
| 3.3. COORDENADORA XP | 67 |
| 3.3.1. Breve Descrição da Coordenadora XP..... | 67 |
| 3.4. AUDITORES INDEPENDENTES RESPONSÁVEIS | 68 |
| 3.5. ESCRITURADOR | 69 |
| 3.6. ASSESSOR LEGAL DA OFERTA..... | 69 |
| 3.7. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO..... | 69 |
| 3.8. DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 | 69 |
| 4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA..... | 71 |
| 4.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA..... | 71 |
| 4.1.1. Aprovação da Oferta..... | 71 |
| 4.1.2. Valor da Oferta e Lote Adicional | 71 |
| 4.1.3. Valor Mínimo | 71 |
| 4.1.4. Distribuição Parcial | 72 |
| 4.1.5. Valor da Emissão por Cota | 72 |
| 4.1.6. Custo Unitário de Distribuição | 72 |
| 4.1.7. Procedimento de Integralização das Cotas | 72 |
| 4.1.8. Regime de Distribuição..... | 72 |
| 4.1.9. Plano de Distribuição..... | 72 |
| 4.2. DIREITO DE PREFERÊNCIA | 73 |
| 4.3. PÚBLICO ALVO DA OFERTA..... | 74 |
| 4.4. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL | 75 |
| 4.5. CONDIÇÕES E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO..... | 76 |
| 4.5.1. Prazo de Distribuição..... | 76 |
| 4.5.2. Investimento Mínimo | 76 |
| 4.5.3. Procedimento de Alocação de Ordens:..... | 76 |
| 4.5.4. Plano de Distribuição..... | 77 |
| 4.5.5. Oferta Não Institucional..... | 79 |
| 4.5.5.1. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional | 81 |
| 4.5.6. Oferta Institucional..... | 82 |
| 4.5.6.1. Critério de Rateio da Oferta Institucional..... | 83 |
| 4.5.7. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional | 83 |
| 4.5.8. Alocação e Liquidação da Oferta | 84 |
| 4.5.9. Negociação e Custódia das Cotas no Mercado (B3)..... | 85 |
| 4.6. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO | 85 |
| 4.7. CRONOGRAMA DA OFERTA..... | 86 |
| 4.8. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA..... | 87 |
| 4.9. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO..... | 88 |
| 4.10. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES..... | 88 |
| 4.11. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA..... | 89 |
| 4.12. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA | 90 |
| 5. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS..... | 92 |
| 5.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO | 92 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 5.1.1. | Coordenadora Líder:..... | 92 |
| 5.1.2. | Coordenadora CS..... | 92 |
| 5.1.3. | Coordenadora XP:..... | 92 |
| 5.1.4. | Participantes Especiais..... | 92 |
| 5.1.5. | Comissão de Colocação das Cotas..... | 92 |
| 5.1.6. | Comissão de Estruturação e Coordenação das Cotas..... | 93 |
| 5.2. | DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO..... | 93 |
| 5.3. | CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ..... | 94 |
| 5.4. | DESTINAÇÃO DOS RECURSOS..... | 94 |
| 5.4.1. | Outros Ativos Imobiliários e critérios observados previamente à realização de aquisições pelo Fundo 97 | |
| 6. | ESTUDO DE VIABILIDADE..... | 99 |
| 7. | FATORES DE RISCO..... | 101 |
| 7.1. | RISCO DE MERCADO..... | 101 |
| 7.2. | RISCO DE CRÉDITO..... | 101 |
| 7.3. | RISCO DE LIQUIDEZ DA CARTEIRA DO FUNDO..... | 102 |
| 7.4. | RISCO DE LIQUIDEZ DAS COTAS..... | 102 |
| 7.5. | RISCO TRIBUTÁRIO NA DATA DESTE PROSPECTO..... | 102 |
| 7.6. | RISCO REGULATÓRIO E LEGAL..... | 103 |
| 7.7. | RISCO DE GOVERNANÇA..... | 104 |
| 7.8. | RISCO OPERACIONAL..... | 104 |
| 7.9. | RISCO JURÍDICO..... | 105 |
| 7.10. | RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO OU COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA..... | 105 |
| 7.11. | RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO..... | 105 |
| 7.12. | RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE..... | 105 |
| 7.13. | RISCO DE DESENVOLVIMENTO/CONSTRUÇÃO DAS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS..... | 106 |
| 7.14. | RISCO DE AUMENTO DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO..... | 107 |
| 7.15. | RISCO DE VACÂNCIA DOS IMÓVEIS..... | 107 |
| 7.16. | RISCO DE LANÇAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS PRÓXIMOS AOS IMÓVEIS INVESTIDOS..... | 107 |
| 7.17. | RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS MAIS RELEVANTES EM CASO DE LOCAÇÃO..... | 107 |
| 7.18. | RISCO DE PRÉ-PAGAMENTO DOS ATIVOS DO FUNDO..... | 108 |
| 7.19. | RISCO DE SINISTRO..... | 108 |
| 7.20. | RISCO DE NÃO CONTRATAÇÃO DE SEGURO..... | 109 |
| 7.21. | RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DOS EMPREENDIMENTOS OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO..... | 109 |
| 7.22. | RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS..... | 109 |
| 7.23. | RISCO AMBIENTAL..... | 109 |
| 7.24. | RISCO DO USO DE DERIVATIVOS..... | 110 |
| 7.25. | RISCO RELACIONADO À POSSIBILIDADE DE O FUNDO ADQUIRIR ATIVOS ONERADOS..... | 110 |
| 7.26. | RISCO RELACIONADO ÀS GARANTIAS DOS ATIVOS..... | 110 |
| 7.27. | RISCOS RELATIVOS À IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO PELO FUNDO..... | 110 |
| 7.28. | RISCO DE O FUNDO SER GENÉRICO..... | 111 |
| 7.29. | RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS DO FUNDO..... | 111 |
| 7.30. | RISCO RELACIONADO ÀS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA..... | 111 |
| 7.31. | RISCO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDIÇÕES EXTERNAS E RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS..... | 111 |
| 7.32. | INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO..... | 112 |
| 7.33. | INFORMAÇÕES CONTIDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE..... | 112 |
| 7.34. | RISCO OPERACIONAL E INERENTE AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO..... | 113 |
| 7.35. | RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS..... | 113 |
| 7.36. | RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS..... | 113 |

| | |
|--|------------|
| 7.37. COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO | 114 |
| 7.38. RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA | 114 |
| 7.39. RISCO RELATIVO AO INÍCIO DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS..... | 114 |
| 7.40. RISCOS DO DESEMPENHO PASSADO NÃO INDICAR POSSÍVEIS RESULTADOS FUTUROS..... | 114 |
| 7.41. RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES | 115 |
| 7.42. RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS | 115 |
| 7.43. RISCO DE ALTERAÇÕES NA LEI DE LOCAÇÕES..... | 115 |
| 7.44. RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL..... | 115 |
| 7.45. OS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO NECESSARIAMENTE ESTÃO AVALIADOS A VALOR DE MERCADO | 115 |
| 7.46. RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO..... | 115 |
| 7.47. RISCO RELATIVO À EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA..... | 116 |
| 7.48. RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .. | 116 |
| 7.49. RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO | 116 |
| 7.50. EVENTUAL DESCUMPRIMENTO POR QUAISQUER DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DE OBRIGAÇÕES RELACIONADAS À OFERTA PODERÁ ACARRETER 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..... | 116 |
| 7.51. RISCOS DE PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO RELACIONADOS AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO..... | 116 |
| 7.52. RISCO RELACIONADO À CONCORRÊNCIA NA AQUISIÇÃO DE ATIVOS..... | 117 |
| 7.53. RISCOS DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO | 117 |
| 7.54. RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS POR TERCEIROS..... | 117 |
| 7.55. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS | 117 |
| 7.56. RISCO DE RELACIONADO À COMPRA DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE OU DOMÍNIO DIRETO DA UNIÃO FEDERAL UTILIZADOS POR MEIO DE AFORAMENTO OU OCUPAÇÃO | 118 |
| 7.57. RISCO RELACIONADO À NÃO RECUPERAÇÃO DE PERDAS CAUSADAS EM RAZÃO DE VÍCIOS NÃO IDENTIFICADOS EM ATIVOS ADQUIRIDOS PELO FUNDO..... | 118 |
| 7.58. RISCO DE EXPOSIÇÃO ASSOCIADOS À LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS..... | 118 |
| 7.59. RISCO DE ADVERSIDADE NAS CONDIÇÕES ECONÔMICAS NOS LOCAIS ONDE ESTÃO LOCALIZADOS OS IMÓVEIS | 118 |
| 7.60. RISCO DE SUJEIÇÃO DOS IMÓVEIS A CONDIÇÕES ESPECÍFICAS QUE PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO | 119 |
| 7.61. RISCO DE OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PELO PODER PÚBLICO..... | 119 |
| 7.62. RISCO DE DEPRECIAÇÃO DO INVESTIMENTO..... | 119 |
| 7.63. RISCOS DE LIQUIDEZ DE ATIVOS MOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO..... | 119 |
| 7.64. RISCOS RELATIVOS AO INVESTIMENTO EM COTAS DE FIIS | 119 |
| 7.65. RISCO DECORRENTE DE EVENTUAL DESCUMPRIMENTO POR QUAISQUER DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS DE OBRIGAÇÕES RELACIONADAS À OFERTA PODERÁ ACARRETER 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 PARTICIPANTES ESPECIAIS. | 120 |
| 7.66. RISCO DE FALHA DE LIQUIDAÇÃO PELOS INVESTIDORES..... | 120 |
| 8. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA | 122 |
| 8.1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS..... | 122 |
| 8.2. INFORME ANUAL (ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472) | 122 |
| 9. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO | 124 |
| 9.1. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO..... | 124 |
| 9.1.1 Imposto sobre a Renda “IR”..... | 124 |
| 9.1.2 Imposto sobre Operações Financeiras “IOF” | 124 |
| 9.2.1 IMPOSTO DOBLE A RENDA “IR”..... | 124 |
| 9.2.1.1. Cotistas Residentes no Brasil: | 124 |

| | |
|---|------------|
| 9.2.1.2. Cotistas Não Residentes no Brasil: | 125 |
| 9.2.2. IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS "IOF" | 126 |
| 9.2.2.1 IOF/ Títulos | 126 |
| 9.2.2.2 IOF Câmbio..... | 126 |
| 10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA..... | 128 |
| 10.1. RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E A ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER DA OFERTA | 128 |
| 10.2. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER COM A COORDENADORA CS | 128 |
| 10.3. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER COM A COORDENADORA XP | 128 |
| 10.4. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER E O ESCRITURADOR..... | 129 |
| 10.5. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE | 129 |
| 10.6. RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E A COORDENADORA CS | 129 |
| 10.7. RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E A COORDENADORA XP | 129 |
| 10.8. RELACIONAMENTO ENTRE A COORDENADORA CS E O ESCRITURADOR | 130 |
| 10.9. RELACIONAMENTO ENTRE A COORDENADORA CS E O AUDITOR INDEPENDENTE..... | 130 |
| 10.10. RELACIONAMENTO ENTRE COORDENADORA CS E A COORDENADORA XP..... | 130 |
| 10.11. RELACIONAMENTO ENTRE A COORDENADORA XP E O ESCRITURADOR..... | 130 |
| 10.12. RELACIONAMENTO ENTRE A COORDENADORA XP E O AUDITOR INDEPENDENTE..... | 130 |
| 10.13. CONFLITO DE INTERESSES..... | 131 |
| 11. ANEXOS..... | 133 |
| ANEXO I. ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE APROVOU A OFERTA | 134 |
| ANEXO II. REGULAMENTO DO FUNDO..... | 145 |
| ANEXO III. DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400..... | 176 |
| ANEXO IV. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA. | 179 |
| ANEXO V. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO E INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS..... | 206 |
| ANEXO VI. INFORMAÇÕES NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472..... | 243 |

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” | Primeira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 27 de abril de 2018, por meio da qual foram ofertadas, subscritas e integralizadas 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no volume de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em série única, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476, sendo que a 1ª Emissão teve aplicação mínima por investidor de 10.000 (dez mil) cotas. |
| “2ª Emissão” ou “Emissão” | A presente 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo, no valor de R\$ 734.999.947,99 (setecentos e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos), compreendendo 6.867.233 (seis milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, duzentas e trinta e três) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, no valor de emissão de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos) por Cota, o qual será acrescido do Custo Unitário de Distribuição por Cota, sendo que tais Cotas serão emitidas em série única e conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares. |
| “Administradora” | Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1527, expedido em 08 de novembro de 1990, inscrita no CNPJ sob o nº 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 – ANBIMA. |
| “Anúncio de Encerramento” | O “Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda 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 Segunda Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, elaborado nos termos do artigo 52 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, 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. |
| “Assembleia Geral de Cotistas” | Assembleia geral de Cotistas do Fundo. |
| “Assembleia Geral Extraordinária” | <p>A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de julho de 2019, cuja ata se encontra registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.349.682, em 31 de julho de 2019, por meio da qual foram aprovadas: (i) a realização da 2ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta; (ii) a alteração do Capital Autorizado do Fundo que passou a ser de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); (iii) 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, que atenda as especificidades detalhadas na ata da Assembleia Geral Extraordinária; (iv) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, cuja aquisição seja realizada no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado, e/ou por meio de oferta pública secundária de distribuição, conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária; (v) 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 certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no melhor interesse do Fundo e não incluindo a aquisição de CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação, as quais continuarão vedadas, e conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária; e (vi) 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 realizada em condições de mercado, conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária.</p> |
| “Ativos Alvo” | <p>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, os quais encontram-se atualmente alugados através de contratos de longo prazo. As principais características dos Ativos Alvo, como valor de aquisição, setor de atuação do locatário, prazo do contrato de locação e valor aluguel, estão descritas no item 4 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 94 deste Prospecto, e o Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV.</p> |
| “Ativos Imobiliários” | São os ativos descritos no artigo 7º do Regulamento e que podem ser objeto de investimento pelo Fundo: |

| | |
|-------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> (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 o atendimento a necessidades de liquidez. |
| "Auditor Independente" | KPMG Auditores Independentes, auditor independente autorizado pela CVM, inscrito no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Torre A, 6º a 12º andares (parte), Vila São Francisco, São Paulo – SP, CEP 04711-904, responsável pelas demonstrações financeiras do Fundo. |
| "Aviso ao Mercado" | O <i>"Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII"</i> , elaborado nos termos do art. 53 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 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, 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). |
| "CCVA" | O <i>Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças</i> , por meio do qual o Fundo se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a totalidade das ações de duas Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") que, em conjunto, detêm 10 (dez) imóveis urbanos destinados à atividade varejista, descritos como A1 a A10 na tabela do item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto, locados em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, pelo prazo de 15 (quinze) anos e localizados nos estados de São Paulo e Paraná, pelo valor total de R\$ 577.135.136,00 (quinhentos e setenta e sete milhões, cento e trinta e cinco mil e cento e trinta e seis reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 24 de setembro de 2019. |
| "CVC" | O <i>Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel</i> , por meio do qual o Fundo se comprometeu, atendidas determinadas condições resolutivas, a adquirir a totalidade de um imóvel de perfil educacional localizado na cidade de Salvador – BA, identificado como A12 na tabela do item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto, pelo valor de R\$ 86.000.000,00 (oitenta e seis milhões de reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 16 de setembro de 2019. |
| "CDI" | Certificados de Depósitos Interfinanceiros. |
| "CMN" | Conselho Monetário Nacional. |
| "CNPJ" | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia. |
| "Código ANBIMA" | O " <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros</i> ", vigente desde 23 de maio de 2019. |
| "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" | Comunicado 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 constante no Cronograma 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 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, de forma a 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 “ <i>Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII</i> ”, celebrado em 11 de setembro de 2019, entre o Fundo, a Coordenadora Líder, a Coordenadora CS e a Coordenadora XP, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta. |
| “Contrato de Locação do Empreendimento Ibmecc” | Contrato de locação na modalidade <i>Built to Suit</i> celebrado com o Locatário Ibmecc. |
| “Coordenadora CS” | 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 Líder” | 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. |
| “Coordenadora XP” | XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78. |
| “Coordenadoras” | A Coordenadora Líder, a Coordenadora CS e a Coordenadora XP, 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 2ª 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. |

| | |
|--|---|
| “Cronograma da Oferta” | É o cronograma indicativo da Oferta, descrito no item 4.7. (‘Cronograma Estimado das Etapas da Oferta’), na página 86 deste Prospecto. |
| “Custo Unitário de Distribuição” | <p>Significa o valor fixo, equivalente a 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento), incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota subscrita.</p> <p>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 2ª 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 2ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 5.2. (‘Demonstrativo dos Custos da Oferta’), na página 93 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.</p> |
| “CVM” | Comissão de Valores Mobiliários. |
| “Data Base” | Data base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência bem como o número de Cotas que cada um poderá exercer. A Data Base será informada em Fato Relevante, que será divulgado pela Administradora na mesma data de divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no Cronograma da Oferta. |
| “Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência” | Data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, prevista no Cronograma da Oferta. |
| “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 das Cotas Remanescentes da Oferta, indicada no Cronograma da Oferta, caso o Valor Mínimo da Oferta seja atingido. |
| “Data de Liquidação do Direito de Preferência” | Data da liquidação do exercício do Direito de Preferência, indicada no Cronograma da Oferta. |
| “Data de Realização do Procedimento de Alocação” | Data na qual a Coordenadora Líder irá realizar o Procedimento de Alocação de Ordens, indicada no Cronograma da Oferta. |
| “DDA” | Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3. |
| “Dia Útil” | Com relação a qualquer obrigação do Fundo (i) 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) 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, 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 e integralização de Cotas. |
| "Emissão" ou "2ª Emissão" | A presente 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo. |
| "Empreendimento Ibmec" | É o empreendimento de propriedade do Fundo, situado na Avenida Armando Lombardi, nº 940, construído sobre o imóvel objeto da matrícula 372.565 do 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro integralmente locado à Ibmec |
| "Encargos do Fundo" | Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento e no item 2.7. ('Taxas e Encargos do Fundo'), na página 54 deste Prospecto. |
| "Escriturador" | Itaú Corretora de Valores S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04310-030, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, contratada pela Administradora para prestação dos serviços de escrituração das Cotas. |
| "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 4,57815533333, 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. |
| "Ibmec" | O Grupo Ibmecc Educacional S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 04.298.309/0001-60, locatário do Empreendimento Ibmecc. |
| "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 <i>Built-to-Suit, Sale and Leaseback</i> 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. |
| "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 dezembro 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 555" | Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada. |
| "Instrumentos de Aquisição" | O CCVA e o CVC, quando referidos em conjunto. |
| "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 de Investidores Institucionais durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes junto a Coordenadora Líder ou a Coordenadora CS, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição de Investidores Institucionais junto a uma das Coordenadoras, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.088,32 (um milhão, oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.035.128,32 (um milhão, trinta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e trinta e dois centavos), e que equivale a quantidade mínima de 9.344 (nove mil, trezentas e quarenta e quatro) 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\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove |

| | |
|--|---|
| | mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas por Investidor Não Institucional. |
| "Investimento Mínimo" | Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, a aplicação inicial mínima por Investidor no Fundo será de, pelo menos, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas por Investidor, ao valor de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos) por Cota, conforme Valor de Emissão por Cota, o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 27.695,00 (vinte e sete mil, seiscentos e noventa e cinco reais), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no item 4.4. ('Distribuição Parcial'), na página 75 deste Prospecto, no item 4.5.6.1. ('Critério de Rateio da Oferta Institucional'), na página 83 deste Prospecto, e no item 4.5.5.1. ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional'), na página 82 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 liquidação da Oferta, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas 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. |
| "Limite Máximo para | Significa a quantidade máxima de Cotas que podem ser adquiridas |

| | |
|--|---|
| Investidores Não Institucionais" | no âmbito da Oferta Não Institucional, equivalente ao valor de R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas, por Investidor Não Institucional. |
| "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 um volume 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, 1.373.446 (um milhão, trezentas e setenta e três mil, quatrocentas e quarenta e seis) Cotas adicionais, perfazendo o valor adicional de R\$ 146.999.925,38 (cento e quarenta e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e cinco reais e trinta e oito centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. |
| "Oferta" | Oferta pública de distribuição primária de até 6.867.233 (seis milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, duzentas e trinta e três) Cotas da 2ª 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, no âmbito da Oferta Institucional, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas devem realizar seus Pedidos de Subscrição junto a quaisquer das Coordenadoras e investir valor igual ou superior a R\$ 1.000.088,32 (um milhão, oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.035.128,32 (um milhão, trinta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e trinta e dois centavos), e que equivale à quantidade mínima de 9.344 (nove mil, trezentas e quarenta e quatro) Cotas, por Investidor Institucional pessoa física ou jurídica. Já os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas deverão realizar seus Pedidos de Subscrição junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS, exclusivamente, sendo certo que, exceto pelo Investimento Mínimo, não há limitação à |

| | |
|--|--|
| | aplicação por tais investidores no Fundo. |
| "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 pelos Cotistas do Fundo na Data Base, que será de 10 (dez) Dias Úteis, conforme indicado no Cronograma da Oferta. |
| "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 Cronograma da Oferta. |
| "Pessoas Vinculadas" | Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas 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 "(ii)" a "(vi)" 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 4.5.4. ('Plano de Distribuição'), na página 77 deste Prospecto. |
| "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 48. |
| "Prazo de Distribuição" | <p>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, conforme abaixo, o que ocorrer primeiro.</p> <p>A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos</p> |

| | |
|---------------------------------------|--|
| | 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 da Oferta. |
| "Preço de Aquisição" | Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos), no montante total de R\$ 110,78 (cento e dez reais e setenta e oito centavos) por Cota. |
| "Procedimento de Alocação de Ordens" | <p>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 determinação prévia de lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos a serem observados pelos Investidores nos seus respectivos Pedidos de Subscrição, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta.</p> <p>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 e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p> |
| "Proposta Não Vinculante" | É o contrato preliminar, não vinculante, celebrado pelo Fundo com o proprietário do Ativo Alvo identificado como A11 no item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto, pelo qual foi concedida exclusividade ao Fundo na negociação da aquisição do referido Ativo Alvo. |
| "Prospecto Definitivo" ou "Prospecto" | Este " <i>Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ", que será disponibilizado na data da divulgação do Anúncio de Início e após a obtenção do registro da Oferta junto à CVM. |
| "Prospecto Preliminar" | O " <i>Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ", disponibilizado na data de divulgação do Aviso ao Mercado. |
| "Público Alvo" | <p>Os Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) e os Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto).</p> <p>Não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento.</p> |

| | |
|-----------------------------|---|
| "Regulamento" | Regulamento do Fundo, alterado pela última vez em 02 de setembro de 2019, que se encontra devidamente registrado 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.352.268, em 04 de setembro de 2019. |
| "Taxa de Administração" | É a taxa de administração devida pelo Fundo à Administradora, nos termos do artigo 23 do Regulamento e do item 2.7.1. ('Taxa de Administração'), na página 54 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 2.7.2. ('Taxa de Performance'), na página 55 deste Prospecto. |
| "Termo de Adesão" | Termo firmado pela Coordenadora Líder e pelas Instituições Participantes 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" | <p>R\$ 734.999.947,99 (setecentos e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Opção de Lote Adicional.</p> <p>O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários de distribuição da 2ª Emissão, equivalente ao percentual fixo de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 5.2. ('Demonstrativo dos Custos da Distribuição'), na página 93 deste Prospecto.</p> <p>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.</p> |
| "Valor de Emissão por Cota" | Valor de emissão de cada Cota, que corresponde a R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos), tendo sido este precificado com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 12 (doze) meses precedentes à data de realização da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a presente Oferta, em conformidade com o artigo 18, Parágrafo 1º, inciso I do Regulamento. |
| "Valor Mínimo" | O valor mínimo da Oferta será de R\$ 100.000.055,54 (cem milhões, cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 934.318 (novecentas e trinta e quatro mil, trezentas e dezoito) novas |

Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. RESUMO CONTENDO AS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

Esta 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 101 a 120 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 CS | 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 e a Coordenadora XP. |
| Coordenadora XP | XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada pela Coordenadora Líder para participar da Oferta, em conjunto com a Coordenadora Líder e a Coordenadora CS. |
| Coordenadoras | A Coordenadora Líder, a Coordenadora CS e a Coordenadora XP, quando referidas em conjunto. |
| Instituições Participantes da Oferta | A Coordenadora Líder, a Coordenadora CS e a Coordenadora XP, bem como as demais instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas, quando referidas em conjunto. |
| Escriturador | Itaú Corretora de Valores S.A. |
| Número de Ordem da Emissão | 2ª (segunda) Emissão. |
| Número de Séries da 2ª Emissão | Série única. |
| Aprovação da Oferta | A 2ª Emissão foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de julho de 2019, conforme ata devidamente registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.349.682, em 31 de julho de 2019. |
| Quantidade de Cotas da 2ª Emissão e Quantidade Mínima de Subscrição | No mínimo, 934.318 (novecentas e trinta e quatro mil, trezentas e dezoito) e, no máximo, 6.867.233 (seis milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, duzentas e trinta e três) Cotas da 2ª 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 2ª Emissão caso seja exercido o Lote Adicional | No caso do exercício da opção de Lote Adicional, a quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, atingindo uma quantidade adicional de até 1.373.446 (um milhão, trezentas e setenta e três mil, quatrocentas e quarenta e seis) Cotas. |
| Valor de Emissão por Cota | <p>O valor da emissão por Cota será de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos), precificado com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 12 (doze) meses precedentes à data de realização da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a realização da Oferta, em conformidade com o artigo 18, Parágrafo 1º, inciso I do Regulamento. O Valor de Emissão por Cota não contempla o Custo Unitário de Distribuição.</p> <p>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.</p> |
| Custo Unitário de Distribuição | <p>Ao preço de cada nova Cota será acrescido o valor fixo de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos), equivalente a 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, para sua subscrição e integralização.</p> <p>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 2ª 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 2ª Emissão e o Valor da Oferta.</p> <p>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.</p> |
| Preço de Aquisição | Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das novas Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, no montante total de R\$ 110,78 (cento e dez reais e setenta e oito centavos) por Cota. |
| Valor da Oferta | <p>R\$ 734.999.947,99 (setecentos e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos), sem considerar a opção de Lote Adicional.</p> <p>O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição.</p> |
| Investimento Mínimo | O Investimento Mínimo em Cotas da 2ª Emissão, equivalente a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, ou seja, R\$ 26.757,50 (vinte e seis mil, setecentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao |

| | |
|---|---|
| | <p>Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 27.695,00 (vinte e sete mil, seiscentos e noventa e cinco reais).</p> <p>Os titulares do Direito de Preferência não estão sujeitos à limitação acima, sendo-lhes assegurada a subscrição de Cotas da 2ª Emissão proporcionalmente à participação detida pelo Cotista na Data Base. Em qualquer caso, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.</p> <p>O Investimento Mínimo poderá ser inferior ao investimento ora mencionado em caso (i) de excesso de demanda e realização de rateio; e (ii) de Distribuição Parcial, na hipótese de o Investidor ter solicitado a subscrição de Cotas proporcional ao valor da Oferta efetivamente distribuído.</p> |
| <p>Valor máximo para aplicação inicial na Oferta</p> | <p>Não há.</p> <p>No entanto, no âmbito da Oferta Não Institucional, serão aceitos Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais até o Limite Máximo para Investidores Não Institucionais, equivalente a R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas, por Investidor Não Institucional. Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional, vide item 4.5.5. ('Oferta Não Institucional') na página 79 deste Prospecto.</p> <p>Investidores que tenham interesse em adquirir quantidades superiores a 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas deverão aderir a Oferta Institucional. Para mais informações acerca da Oferta Institucional, vide item 4.5.6. ('Oferta Institucional') na página 82 deste Prospecto.</p> |
| <p>Direito de Preferência</p> | <p>Será garantido aos Cotistas do Fundo que estejam nessa condição na Data Base o direito de subscrever e integralizar as Cotas da 2ª Emissão, o qual poderá ser exercido pelos Cotistas, total ou parcialmente, em relação à totalidade das Cotas da 2ª Emissão, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, conforme estabelecido no Cronograma da Oferta.</p> <p>O Cotista que possua 1 (uma) cota do Fundo na Data Base tem o direito de subscrever e integralizar 4,57815533333 de cotas da 2ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 2ª 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 4,57815533333. 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.</p> <p>Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas, respeitada a proporcionalidade</p> |

mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e mais informações; e (ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no Escriturador (Itaú Corretora de Valores S.A.) que desejarem subscrever Cotas 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. Será enviado ao endereço eletrônico cadastrado do Cotista junto ao Escriturador carta contendo as informações a respeito da subscrição, a qual deve ser preenchida e encaminhada ao mesmo endereço eletrônico juntamente com o comprovante de depósito.

Os detentores do Direito de Preferência, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, deverão assinalar, no Boletim de Subscrição, uma das opções abaixo:

(i) não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente considerando a totalidade das Cotas subscritas indicadas no Boletim de Subscrição, independentemente do resultado final da Oferta;

(ii) em caso de Distribuição Parcial, deseja condicionar a subscrição de 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 distribuição de Cotas no âmbito 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 Boletim de Subscrição; ou

(iii) em caso de Distribuição Parcial, 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 de Liquidação do Direito de Preferência, 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 Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.

No caso de captação abaixo do Valor da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor da Oferta, terá devolvido os valores já depositados, acrescidos

de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, 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 da 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 tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Nos termos do inciso III, parágrafo 1º do Artigo 18 do Regulamento, é vedada a negociação do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo.

Para esclarecimentos adicionais e informações sobre o exercício do Direito de Preferência, vide o Cronograma da Oferta e o item 4.2. ('Direito de Preferência') na página 73 deste Prospecto.

A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrita a quantidade mínima de 934.318 (novecentas e trinta e quatro mil, trezentas e dezoito) Cotas, totalizando o Valor Mínimo de R\$ 100.000.055,54 (cem milhões, cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos).

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, assinalar uma das opções abaixo:

Distribuição Parcial

(i) não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente considerando a totalidade das Cotas subscritas indicadas no Pedido de Subscrição, independentemente do resultado final da Oferta;

(ii) em caso de Distribuição Parcial, deseja condicionar a subscrição de 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 distribuição de Cotas no âmbito 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 Pedido de Subscrição; ou

(iii) em caso de Distribuição Parcial, 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, 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, contado da data em que se verificar o cancelamento da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta deverão adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento das Cotas subscritas pelos Investidores que condicionarem sua adesão à Oferta à distribuição do Valor da Oferta, 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, 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, contado da data em que se verificar a não implementação da condição.

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 93, 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 105, DESTE PROSPECTO.

| | |
|-------------------------------|--|
| Prazo de Distribuição | <p>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, conforme abaixo, o que ocorrer primeiro.</p> <p>A Coordenadora Líder poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos Pedidos de Subscrição 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 da Oferta.</p> |
| Regime de Distribuição | <p>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.</p> |

| | |
|--|--|
| 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 | <p>As Cotas da 2ª 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; e (ii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas da 1ª Emissão do Fundo seguirá seu curso normal. A este respeito, é recomendada a leitura do Fator de Risco previsto no item 7.39 ('Risco relativo ao início de negociação das novas Cotas') deste Prospecto, na página 114.</p> <p>As cotas do Fundo são negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3 sob o código "HGRU11".</p> <p>Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.</p> <p>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.</p> |
| Forma de Subscrição e Integralização | <p>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.</p> <p>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, observada o item 4.5.4. ('Plano de Distribuição'), na página 77 e seguintes deste Prospecto.</p> |
| 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, 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 a serem observados pelos Investidores nos seus respectivos Pedidos de |

Subscrição, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Assim, na Data de Realização do Procedimento de Alocação, será verificado se o Valor Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores Não Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais junto a uma única Instituição Participação da Oferta e em única modalidade, que será responsável pelo envio de tal pedido via DDA, sendo certo que tais Pedidos de Subscrição de 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') na página 79 deste Prospecto e item 4.5.5.1. ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional') na página 82 deste Prospecto.

Já os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Institucionais junto a quaisquer das Coordenadoras. Os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas, por sua vez, celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS.

A alocação e rateio entre os Investidores Institucionais serão realizados de forma discricionária pela Coordenadora Líder. Para mais informações sobre a Oferta Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, o item 4.5.6. ('Oferta Institucional') na página 82 deste Prospecto e item 4.5.6.1. ('Critério de Rateio da Oferta Institucional') na página 83 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 ofertadas no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das 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 7.30. ('PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA') DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 111 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 outras considerações de natureza comercial ou estratégica da Coordenadora Líder, de sorte que as Instituições

| | |
|---|---|
| | <p>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 72 deste Prospecto.</p> |
| Período de Subscrição de Cotas Remanescentes | <p>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.</p> <p>Para mais informações, vide item 4.5.4. ('Plano de Distribuição') na página 77 deste Prospecto.</p> |
| Investidores Não Institucionais | <p>Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição de Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, numa única modalidade, observado o Investimento Mínimo por Investidor.</p> <p>Investidores que tenham interesse em adquirir quantidades superiores ao Limite Máximo para Investidores Não Institucionais, ou seja, superiores a 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas, deverão aderir a Oferta Institucional. Para mais informações acerca da Oferta Institucional, vide item 4.5.6. ('Oferta Institucional') na página 82 deste Prospecto.</p> |
| Oferta Não Institucional | <p>Durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, 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 suas intenções de investimento.</p> <p>Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição de 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 Limite Máximo para Investidores Não Institucionais de até R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a</p> |

quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas, com o consequente cancelamento de um ou mais Pedidos de Subscrição formulados.

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 até o Limite Máximo para Investidores Não Institucionais.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição de 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" na página 79 e seguintes deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas 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 "(ii)" a "(vi)" 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 Não Institucional**

No mínimo, 40% (quarenta por cento) do número total de Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) serão destinados, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que a Administradora poderá aumentar, na Data de 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.

No âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir até o Limite Máximo para Investidores Não Institucionais, ou seja, o valor máximo de até R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas.

Caso o total de novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao percentual de 40% (quarenta por cento) da quantidade total das Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados 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 de 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 indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de novas Cotas. A Coordenadora Líder poderá 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 montantes 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 82 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 de Investidores Institucionais durante o Período de Subscrição de Cotas

| | |
|---|--|
| | <p>Remanescentes junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição de Investidores Institucionais junto a uma das Coordenadoras, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.088,32 (um milhão, oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.035.128,32 (um milhão, trinta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e trinta e dois centavos), e que equivale a quantidade mínima de 9.344 (nove mil, trezentas e quarenta e quatro) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.</p> |
| Oferta Institucional | <p>Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos no item 4.5.6. ('Oferta Institucional') na página 82 deste Prospecto.</p> <p>No âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas devem realizar seus Pedidos de Subscrição junto a quaisquer das Coordenadoras e investir valor igual ou superior a R\$ 1.000.088,32 (um milhão, oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.035.128,32 (um milhão, trinta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e trinta e dois centavos), e que equivale à quantidade mínima de 9.344 (nove mil, trezentas e quarenta e quatro) Cotas, por Investidor Institucional pessoa física ou jurídica.</p> <p>Já os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas deverão realizar seus Pedidos de Subscrição junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS, exclusivamente, sendo certo que, exceto pelo Investimento Mínimo, não há limitação à aplicação por tais investidores no Fundo.</p> |
| Critério de Rateio da Oferta Institucional | <p>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.</p> <p>A Coordenadora Líder atenderá aos Investidores Institucionais e nas quantidades individuais 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 a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.</p> <p>No âmbito do procedimento de rateio, nenhum Investidor Institucional que seja pessoa física ou jurídica irá subscrever quantidade de Cotas</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>inferior a 9.344 (nove mil, trezentas e quarenta e quatro) Cotas, no valor de R\$ 1.000.088,32 (um milhão, oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.035.128,32 (um milhão, trinta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e trinta e dois centavos).</p> <p>Para mais informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Institucional, veja o item 4.5.5.1 ('Critério de Rateio da Oferta Institucional') na página 82 deste Prospecto.</p> |
| | <p>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.</p> <p>Tal recibo 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 tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>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.</p> |
| Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional | <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>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.</p> <p>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 7.30 ('PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA'), NA PÁGINA 111, DESTE PROSPECTO.</p> |
| Registro na CVM | <p>O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 02 de agosto de 2019.</p> <p>A Oferta foi registrada na CVM sob o nº 044.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>As Cotas Remanescentes serão registradas para distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3.</p> |
| Distribuição, Custódia e Negociação das Cotas no Mercado | <p>A totalidade das Cotas do Fundo serão admitidas para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p> |
| Alocação e Liquidação da Oferta | <p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pela Coordenadora Líder e devidamente descritos neste Prospecto, 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.</p> <p>Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, a Coordenadora Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o Cronograma da Oferta, verificará se: (i) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Valor da Oferta foi atingido e a eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Após tal definição, as Coordenadoras e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.</p> <p>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER ITEM 4.5.8. ('ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA') NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO.</p> |
| Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento Da Oferta | <p>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 fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.</p> <p>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.</p> <p>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 pela Coordenadora Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das instituições</p> |

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 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 (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 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.

| | |
|----------------------------------|---|
| | <p>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 Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.</p> |
| | <p>A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta, ou seja, aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais.</p> <p>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 494.</p> |
| Público Alvo | <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>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 risco de seus respectivos clientes.</p> |
| Investimento Mínimo | <p>Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, a aplicação inicial mínima por Investidor no Fundo será de, pelo menos, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas por Investidor, representativas de, no mínimo, R\$ 26.757,50 (vinte e seis mil, setecentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), conforme Valor de Emissão por Cota, o qual não inclui o Custo Unitário de Distribuição Primária de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por cota, totalizando o montante de R\$ 27.695,00 (vinte e sete mil, seiscentos e noventa e cinco reais), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no item 4.4. ('Distribuição Parcial'), na página 75 deste Prospecto, no item 4.5.5.1. ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional'), na página 82 deste Prospecto, e no item 4.5.6.1. ('Critério de Rateio da Oferta Institucional'), na página 83 deste Prospecto.</p> |
| Declaração de Inadequação | <p>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.</p> <p>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</p> |

| | |
|-------------------------------|--|
| | <p>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 101 a 120 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.</p> |
| | <p>Os Investidores que adquirirem cotas nesta 2ª 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.</p> |
| Rendimentos | <p>Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus a juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, 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.</p> |
| Publicidade | <p>Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 2ª Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos <i>websites</i> da Administradora – www.cshg.com.br, das Instituições Participantes da Oferta, 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, comunicados, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo o Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento em jornal de grande circulação.</p> |
| Destinação de Recursos | <p>A Administradora destinará os recursos obtidos com a 2ª (segunda) Emissão na aquisição de ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo.</p> <p>Importante mencionar que:</p> <p>(i) o Fundo celebrou o CCVA, por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a totalidade das ações de duas SPEs, SPEs estas que, em conjunto, detêm 10 (dez) imóveis urbanos destinados à atividade varejista, descritos como A1 a A10 na tabela do item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto, locados em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, pelo prazo de 15 (quinze) anos e localizados nos estados de São Paulo e Paraná, pelo valor total de R\$ 577.135.136,00 (quinhentos e setenta e sete milhões, cento e trinta e cinco mil e cento e trinta e seis reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 24 de setembro de 2019. A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no CCVA, entre elas a conclusão da 2ª Emissão. As demais condições do negócio</p> |

estabelecidas no CCVA, incluindo as condições de pagamento da aquisição, metragem, valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas poderão ser detalhadas pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar e estarão disponíveis no site da Administradora;

(ii) o Fundo possui exclusividade para a negociação do Ativo Alvo identificado como A11 do item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto, o qual deverá observar os Critérios para Aquisição de Ativos e a Política de Investimentos do Fundo. Devido a cláusula de confidencialidade prevista na Proposta Não Vinculante celebrada com o proprietário do Ativo Alvo identificado como A11, as demais características de tal Ativo Alvo, bem como maiores detalhamentos das condições da operação de aquisição, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão da sua aquisição; e

(iii) o Fundo firmou o CVC, por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições resolutivas, a adquirir a totalidade de um imóvel de perfil educacional localizado na cidade de Salvador – BA, identificado como A12 do item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto, pelo valor de R\$ 86.000.000,00 (oitenta e seis milhões de reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 16 de setembro de 2019. A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições resolutivas estabelecidas no CVC, entre elas as diligências jurídicas e técnicas a serem realizadas no imóvel por assessores contratados pelo Fundo, bem como a conclusão da 2ª Emissão. As demais condições do negócio estabelecidas no CVC, incluindo as condições de pagamento da aquisição, metragem, valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas poderão ser detalhadas pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar e estarão disponíveis no site da Administradora.

Conforme mencionado nas alíneas “i” a “iii”, acima, a conclusão/realização das aquisições: (i) do Ativo Alvo identificado como A11 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está condicionada à celebração de instrumento definitivo de aquisição e à verificação de outras condições; (ii) dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está sujeita à verificação de condições precedentes à conclusão do negócio; e (iii) do Ativo Alvo identificado como A12 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está sujeita à verificação de condições resolutivas.

Assim, caso o instrumento de aquisição do Ativo Alvo identificado como A11 não seja celebrado e/ou alguma das condições precedentes/ resolutivas dos Instrumentos de Aquisição dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 e do Ativo Alvo identificado como A12 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.

A Administradora pretende destinar os recursos obtidos com a 2ª Emissão na aquisição da totalidade dos Ativos Alvo. Porém, não é possível assegurar que as condições precedentes/ resolutivas serão superadas e/ou que as tratativas negociais com os proprietários avancem, inclusive, em determinadas situações, por ocasião da *due diligence* em andamento, em decorrência da perda da exclusividade na aquisição de tais Ativos Alvo, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

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.

No caso de captação do Valor Mínimo ou de valor entre o Valor Mínimo e o Valor da Oferta, a Administradora terá discricionariedade absoluta na definição de quais Ativos Alvo irá adquirir, sendo certo que eventual saldo de recursos será aplicado em Ativos Imobiliários compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo ou, ainda, em Ativos Financeiros.

Conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo 7º do Regulamento, 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 Imobiliários, observada a possibilidade de manutenção permanente de parcela do patrimônio do Fundo aplicada em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender necessidades de liquidez do Fundo.

Para mais informações, vide o item 7.27 ('Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo'), na página 111 deste Prospecto.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios podem não ser concretizados; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida e podem ser aplicados em Ativos Imobiliários não especificados e/ou em Ativos Financeiros.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DO ATIVO IDENTIFICADO COMO A11 NO ITEM 4 DO ESTUDO DE VIABILIDADE OU 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. O PAGAMENTO PELA AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS ALVO SERÁ REALIZADO COM RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA E APÓS O SEU ENCERRAMENTO.

NA DATA DESTE PROSPECTO, EXCETO PELA CELEBRAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE AQUISIÇÃO E DA PROPOSTA NÃO VINCULANTE, 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 sobre a destinação dos recursos da Oferta e sobre os Ativos Alvo, veja o item 5.4. ('Destinação dos Recursos'), na página 94 deste Prospecto, e o Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.

| | |
|---|---|
| Excesso de Demanda | Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, serão cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400. Caso seja verificado excesso de demanda, 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 2ª Emissão estão detalhadamente descritos no item 2.3.1. ('Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas') deste Prospecto, na página 51. |
| 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 101 A 120 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 à B3, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “3. Identificação da Administradora, da Coordenadora Líder, das Instituições Participantes da Oferta e Demais Prestadores de Serviços do Fundo”, na página 61 |

deste Prospecto e no item 4.8. ('Divulgação de Informações da Oferta'), na página 87 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 do Fundo: O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio do “Instrumento Particular de Constituição do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII” celebrado em 31 de janeiro de 2018, o qual aprovou o Regulamento e 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 01 de fevereiro de 2018, e alterado (i) em 13 de março de 2018, pelo “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.316.101, em 14 de março de 2018; (ii) em 20 de março de 2018, pelo “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Instrumento Particular de Constituição do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.316.904, em 21 de março de 2018; (iii) em 17 de abril de 2018, pelo “Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.318.917 em 18 de abril de 2018; e (iv) em 30 de julho de 2019, através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de julho de 2019, sendo o Regulamento e a ata da referida assembleia registrados perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.349.682, em 31 de julho de 2019. O Regulamento atualmente em vigor, foi alterado e consolidado pela última vez através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de setembro de 2019, tendo sido a ata da referida assembleia, assim como o Regulamento, registrados perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.352.268, em 04 de setembro de 2019.

2.1.2. Registro de Constituição e Funcionamento: O Fundo teve seu registro de constituição e funcionamento automaticamente deferido pela CVM em 14 de fevereiro de 2018 sob o nº 0318006, conforme o Ofício-Circular nº 2/2017/SIN/CVM.

2.1.3. 1ª Emissão: A 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi encerrada em 27 de abril de 2018, tendo sido ofertadas, subscritas e integralizadas 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando a captação o valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). As Cotas da 1ª Emissão foram emitidas em série única, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476, sendo que a 1ª Emissão teve aplicação mínima por investidor de 10.000 (dez mil) Cotas.

2.1.4. 2ª Emissão: Em 30 de julho de 2019 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, que deliberou sobre a 2ª Emissão de Cotas do Fundo, correspondente 6.867.233 (seis milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, duzentas e trinta e três) Cotas, no valor de R\$ 734.999.947,99 (setecentos e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos), sem considerar a opção do Lote Adicional. O Valor de Emissão da Cota é de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos) por Cota, precificado com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 12 (doze) meses precedentes à data de realização da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a Oferta, cuja ata foi devidamente registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo-SP, sob o nº 1.349.682, em

31 de julho de 2019. A Oferta da 2ª Emissão das Cotas foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/044, em 17 de outubro de 2019.

Os recursos que serão captados com a 2ª Emissão serão utilizados na aquisição dos Ativos Alvo, de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros, 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 94 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 disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado, 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 no longo prazo.

2.2.2. 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, São Paulo, Estado de São Paulo, sede da Administradora.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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 de Cotas | Valor (R\$) |
| 1ª Emissão | 1.500.000 | 150.000.000,00 |
| 2ª Emissão | 6.867.233(*) | 734.999.947,99 (**) |
| Total | 8.367.233 | 884.999.947,99 |

(*) 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/ou Custo Unitário de Distribuição, no item 4.1.5. ('Valor da Emissão por Cota') na página 72 deste Prospecto e no item 4.1.6. ('Custo Unitário de Distribuição') na página 72 deste Prospecto.**

2.2.5. 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.

Esse mecanismo legal permite que o contrato de locação contenha cláusulas voltadas à compensação dos relevantes 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.

2.2.6. 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 ora descrita 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 Fundos de Investimento em Ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (v) Cotas de outros FII;
- (vi) 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;
- (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.

2.2.6.1. Aplicação do caixa do Fundo: 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.

2.2.6.2. Prazo de Enquadramento da Carteira: 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 no item 2.2.6 acima, conforme o parágrafo primeiro do Artigo 7º do Regulamento.

2.2.6.3. 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.

2.2.7. Aprovações na Assembleia Geral Extraordinária (Art. 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472): Os cotistas do Fundo aprovaram, na Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 30 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 de mercado; e (ii) sejam realizadas no melhor interesse dos cotistas.

2.2.8. 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 2.2.6 acima, 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 do Anexo I do Regulamento (Critérios de Aquisição de Ativos), esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas do Fundo, na forma do Regulamento.

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 Anexo II deste Prospecto.

2.2.10. 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.

2.2.11. 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.

2.2.12. Reformas e Melhorias: 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.

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

2.2.14. Aquisição de Imóveis com ônus: 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 7.35. ('Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários') da Seção "7. Fatores de Risco", na página 113 deste Prospecto.** Ressalvado o Empreendimento Ibmecc 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 o Empreendimento Ibmecc, único imóvel investido pelo Fundo na data deste Prospecto.

2.2.15. 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. 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 nº 8.245/91 e transcritas no Parágrafo 1º do artigo 19 do Regulamento.

2.3. Das Cotas

2.3.1. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

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.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

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.

O Cotista (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.

As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional ou na forma dos parágrafos abaixo, no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias.

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 estabelecido em cada nova oferta, e observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472, bem como a Política de Investimentos do Fundo.

A integralização de que trata o parágrafo 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 no caso da 1ª Emissão.

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 CVM nº 400 ou na Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

As Cotas, após subscritas e integralizadas, somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pela Administradora.

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 item.

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 e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

2.3.1.1. 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 124 a 126 deste Prospecto.

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.

2.3.1.2. Novas emissões de cotas: As ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, a serem definidas oportunamente, quando de suas respectivas aprovações e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições do Regulamento e da Instrução CVM 472.

2.3.1.3. Capital Autorizado: 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 valor máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), devendo ainda observar o disposto nos incisos I a VII do Parágrafo 1º do artigo 18 do Regulamento. Na presente data, o Capital Autorizado do Fundo corresponde a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), uma vez que a Administradora ainda não realizou emissão de cotas do Fundo através da prerrogativa do Capital Autorizado.

2.4. Das Demonstrações Financeiras do Fundo

O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

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.

O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

2.5. Da Política de Distribuição de Resultados

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.

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.

Sem prejuízo do disposto nos parágrafos 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.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

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 percentual mínimo referido nos parágrafos acima de 95% (noventa e cinco por cento) do lucro auferido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

2.6. Das obrigações e responsabilidades da Administradora

2.6.1. Obrigações da Administradora: Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora aquelas dispostas no artigo 20 do Regulamento e no artigo 32 da Instrução CVM nº 472.

2.6.2. Informações Periódicas e Eventuais: 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.

A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora (<http://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam>) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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, através do meio oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas às atividades do Fundo que seja admitido pela CVM.

2.6.3. Vedações à Administradora: É vedado à Administradora, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo, a prática de qualquer ato previsto no artigo 22 do Regulamento e no artigo 35 da Instrução CVM nº 472.

2.7. Taxas e Encargos do Fundo

2.7.1. Taxa de Administração: 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).

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.

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.

2.7.2. 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:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})]$$

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.

DY_{Benchmark} = *Dividend Yield Benchmark*, 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

Caso o DY_{Benchmark} 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.

2.7.3. Encargos do Fundo: Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 47 da Instrução CVM nº 472.

2.7.4. Taxas 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.

2.8. Da renúncia ou substituição da Administradora

A Administradora deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

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.

Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

2.9. Da Assembleia Geral de Cotistas

2.9.1. Matérias e Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas: 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.

O pedido acima 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.

O percentual referido acima 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.

2.9.2. Forma e Prazos para convocação da Assembleia Geral de Cotistas: Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral. A convocação deve respeitar o procedimento previsto nos artigos 27 e 28 do Regulamento do Fundo, assim como as regras previstas na Instrução CVM nº 472 e Instrução CVM nº 555.

2.9.3. Formas de deliberação pelos Cotistas: 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.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no 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.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Para todos os fins ora previstos e nas demais disposições do 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.

2.9.3.1. Pedido de Procuração: O pedido de procuração deve respeitar o disposto no artigo 23 da Instrução CVM nº 472, assim como o quanto descrito no artigo 30 do Regulamento.

2.10. Do 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, requisitos para exercício da função de representante dos cotistas e suas atribuições estão descritas na Seção IV da Instrução CVM nº 472 e no Capítulo XIII do Regulamento.

2.11. Da dissolução do Fundo e da liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Capítulo XIV do Regulamento.

2.12. Perfil do Fundo

2.12.1. 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, e 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: o Empreendimento Ibmecc. Esse imóvel está alugado através do Contrato de Locação do Empreendimento Ibmecc, que é um contrato “atípico”, firmado na modalidade *Built to Suit* com o Ibmecc até 2029, 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 bolsa (B3) (em 27 de julho de 2018).

Atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos, o Fundo tem como objetivo proporcionar ao Cotista rentabilidade através da distribuição de rendimentos advindos, principalmente, dos contratos de locação, com base em uma carteira de investimentos diversificada tanto em quantidade de imóveis, como em localização dos empreendimentos e características dos locatários e dos respectivos contratos de locação. Os processos de aquisição, locação e alienação dos imóveis são conduzidos pela equipe de Gestão de Investimentos Imobiliários da Administradora, com a finalidade de apropriar para o Fundo, de forma ativa e atenta às características de mercado, as boas oportunidades de investimento.

No encerramento de agosto de 2019, o patrimônio líquido do Fundo estava 83% (oitenta e três por cento) concentrado no investimento em imóveis, proporção essa que não inclui Ativos Imobiliários investidos por meio de cotas de FII.

Acreditando no potencial do mercado e com objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo, os Cotistas aprovaram, em 30 de julho de 2019, em Assembleia Geral de Cotistas, a realização da Oferta.

A presente Oferta está diretamente ligada à conclusão das aquisições, assim como ao andamento de negociações que o Fundo vem avaliando e realizando. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas no Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV do Prospecto, 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 Ativos Alvo atualmente em negociação.

Para mais informações, vide item 5.4. ('Destinação dos Recursos'), na página 94 deste Prospecto, o Estudo de Viabilidade elaborado pela Administradora, constante do Anexo IV ao presente Prospecto e o item 7.27 ('Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo'), na página 111 deste Prospecto.

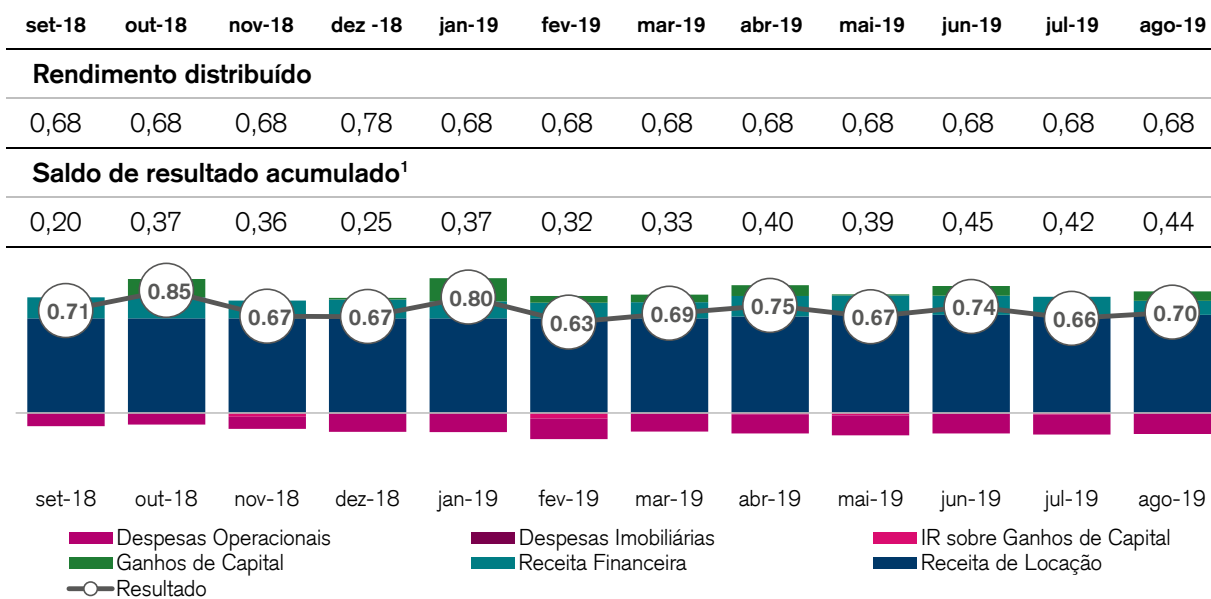
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.

2.12.2. 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 até o dia 30 de agosto de 2019, e encontram-se explicitadas nas tabelas abaixo, que é divulgada 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 66 deste Prospecto:

| (Valores em reais: R\$) | Agosto de 2019 | Julho de 2019 | 2019 | 12 Meses |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| Receita de Locação ¹ | 1.022.616 | 1.022.616 | 8.048.756 | 11.986.049 |
| Rendimentos Mobiliário ¹ | 146.402 | 186.421 | 1.458.346 | 2.283.419 |
| Ganhos de Capital Bruto ¹ | 98.019 | - | 711.415 | 919.630 |
| IR sobre Ganho de Capital | (93) | (15.930) | (122.773) | (164.832) |
| Total de Receitas | (1.266.944) | 1.193.107 | 10.095.834 | (15.024.266) |
| Despesas Imobiliárias ¹ | - | - | - | - |
| Despesas Operacionais ¹ | (218.843) | (208.842) | (1.647.752) | (2.224.571) |
| Total de Despesas | (218.843) | (208.842) | (1.647.752) | (2.224.571) |
| Resultado¹ | 1.048.101 | 984.265 | 8.448.082 | 12.799.696 |
| Rendimento anunciado | 1.020.000 | 1.020.000 | 8.160.000 | 12,390,000 |

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

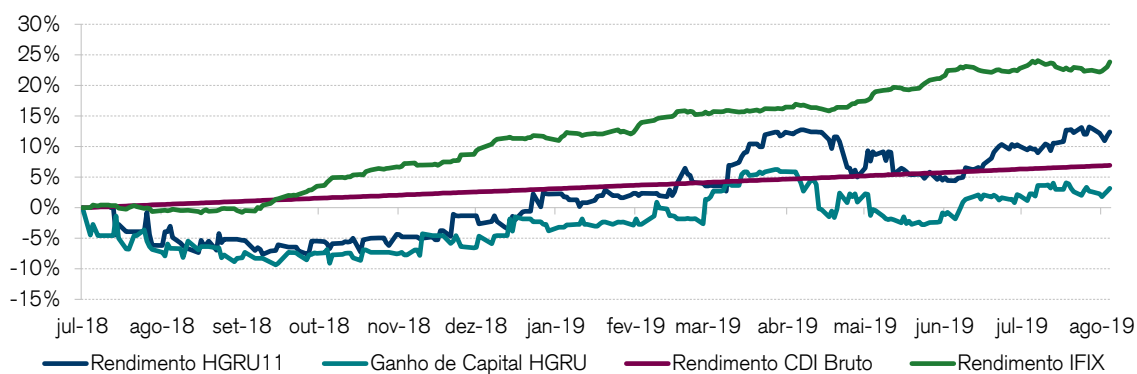


Fontes: CSHG

Para abranger cotistas de diferentes ocasiões, a tabela a seguir traz como referência o rendimento para datas base distintas: (i) mês de agosto de 2019, como referência ao mês de fechamento; (ii) de janeiro a agosto de 2019, como referência ao período do ano; e (iii) de agosto de 2018 a agosto de 2019, como referência ao período de 12 (doze) meses.

| | Agosto-19 | Ano | 12 Meses |
|------------------|-----------|--------|----------|
| HGRU11 | 1,5 % | 13,8 % | 19,4 % |
| IFIX | -0,1 % | 13,0 % | 24,2 % |
| CDI Bruto | 0,5 % | 4,2 % | 6,3 % |

Fonte: Quantum Axis.



Fonte: Quantum Axis.

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.

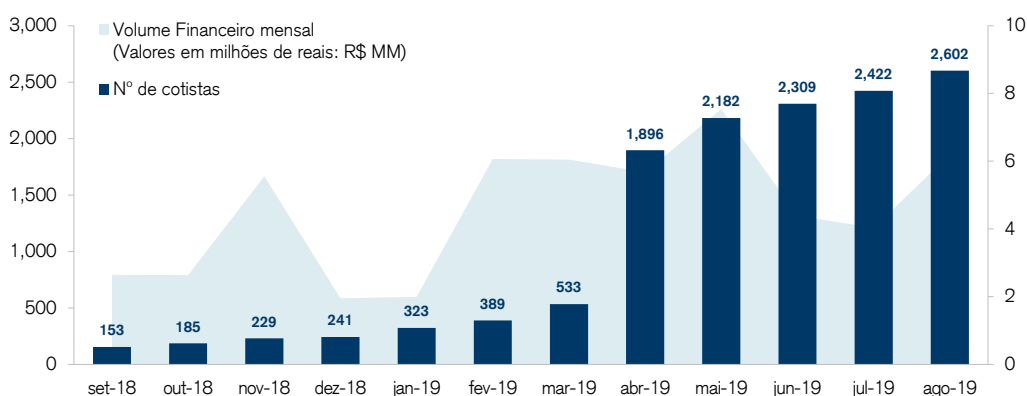
AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.

NÃO HÁ GARANTIA DE RESULTADO OU ISENÇÃO DE RISCO AO INVESTIDOR. ALOCAÇÕES/ATIVOS SUJEITOS A ALTERAÇÕES/DISPONIBILIDADE DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES DE MERCADO E SEM AVISO PRÉVIO.

2.13. 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 3,7% (três inteiros e sete décimos por cento) da quantidade total das cotas no mês de agosto de 2019, totalizando aproximadamente R\$ 6,2 milhões (seis vírgula dois milhões reais) em volume negociado nesse período.

| | Agosto-19 | Ano | 12 Meses |
|-----------------------------------|-----------|-------|----------|
| Volume Financeiro (R\$ MM) | 6,2 | 41,9 | 54,7 |
| Giro | 3,7 % | 25,4% | 33,7 % |



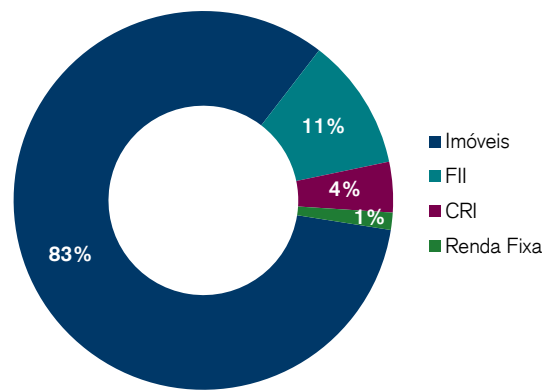
Fonte: Quantum Axis e CSHG.

2.14. Investimentos

O Fundo encerrou o mês de agosto de 2019 com um único ativo: o Empreendimento lbmec, locado para o lbmec, o qual possui 8.040 m² (oito mil e quarenta metros quadrados) de área bruta locável. O Fundo apresentou, no mesmo período, uma vacância física (ou seja, calculada por metro quadrado vago) de 0% (zero por cento), isto é, está totalmente locado.

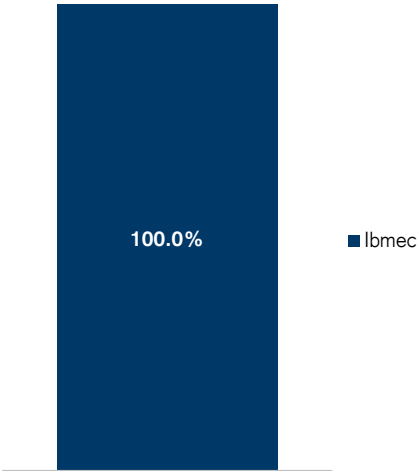
Os gráficos a seguir demonstram a diversificação da carteira imobiliária do Fundo, em percentual da receita de aluguel apurada em regime de caixa no Fundo ou em percentual da receita contratada em 30 de agosto de 2019 sob diferentes aspectos: (i) classe dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo; (ii) o Empreendimento lbmec; (iii) evolução da vacância física e do aluguel médio mensal por m² (metro quadrado); (iv) prazo de vencimento do Contrato de Locação do Empreendimento lbmec; (v) momento no qual deverá ser proposta a ação revisional do aluguel; e (vi) índice de correção do Contrato de Locação do Empreendimento lbmec.

Classe de ativos (% dos ativos investidos)



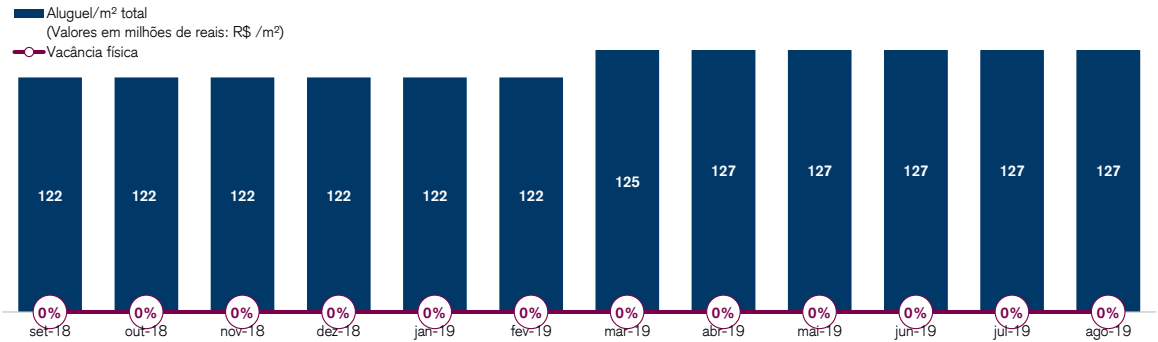
Fonte: CSHG

Empreendimentos Imobiliários (% dos ativos imobiliários)



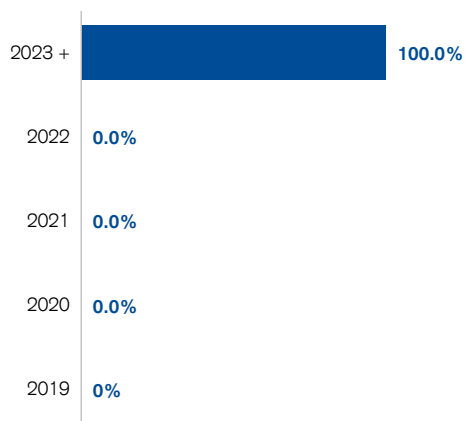
Fonte: CSHG

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



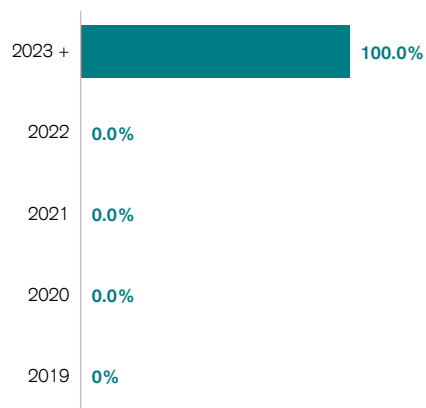
Fonte: CSHG.

Vencimento do Contrato de Locação do Empreendimento Ibmec (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Revisional do Contrato de Locação do Empreendimento Ibmec (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índice de reajuste do Contrato de Locação do Empreendimento Ibmec (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários estão aplicados em fundos de renda fixa, certificado de recebíveis imobiliários, letra financeira do tesouro e fundos de investimento imobiliários negociados na B3, conforme percentuais determinados no gráfico “Classe de Ativos”, deste item 2.14. (“Investimentos”), na página 61 deste Prospecto.

2.15. Carteira de Investimentos Imobiliários

No dia 9 de maio de 2018, o Fundo efetivou a aquisição do Empreendimento Ibmec, localizado na Av. Armando Lombardi, 940, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, e, por consequência, todos os direitos sobre as receitas do aluguel pago mensalmente pelo Ibmec, único locatário do Empreendimento Ibmec, no valor atualizado de R\$ 1.022.615,77 (um milhão, vinte e dois mil, seiscentos e quinze reais e setenta e sete centavos). O Contrato de Locação do Empreendimento Ibmec é proveniente de uma operação de *Built to Suit*, com prazo contratual até março de 2029, sendo que a multa por rescisão antecipada pelo Locatário Ibmec corresponde a 100% (cem por cento) do fluxo de aluguéis devidos até o final do Contrato de Locação do Empreendimento Ibmec.

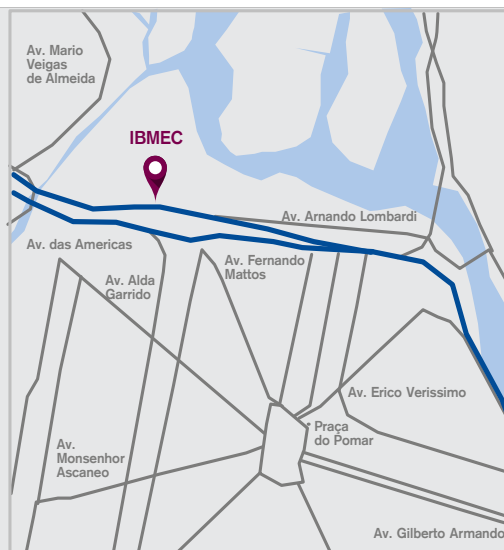
O Empreendimento Ibmec apresenta um excelente padrão construtivo e localização. Possui acesso pelas avenidas das Américas e Ministro Ivan Lins, as quais fazem ligação da Barra da Tijuca com a região sul e central do Rio de Janeiro, sendo o Centro da cidade distante a 25 km.

A região possui uma ocupação mista, residencial vertical e institucional, valendo destacar como ponto de referência o Shopping Downtown, localizado a 400 metros, e o Barra Shopping, a aproximadamente 4 quilômetros de distância. A propriedade é servida por linhas de ônibus que trafegam pela própria Avenida Armando Lombardi e, principalmente, pela Linha 4 do Metrô, através do Terminal Jardim Oceânico (única estação de metrô na Barra da Tijuca) que está interligada com o *Bus Rapid Transit* (BRT), localizada em frente à propriedade.

Ativo Imobiliário

Ibmec - RJ

Av. Armando Lombardi, nº 940.



Fontes: CSHG

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA COORDENADORA LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA 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: www.cshg.com.br

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: Bruno Margato
Telefone: (11) 3701-8600
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 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\$ 170 bilhões por meio de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas, segundo Ranking ANBIMA de Março de 2019. Em 2018, a Administradora foi apontada pela mídia especializada (Revista Euromoney) como o melhor *Private Banking* do Brasil e, em 2019, como melhor *Private Banking* da América Latina, além de ser uma das maiores administradoras de recursos deste segmento.

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 e recebíveis imobiliários. No fechamento de Julho de 2019, a carteira de investimentos imobiliários administrada pela Administradora representava, em valor de mercado, aproximadamente R\$ 4,5 (quatro vírgula cinco bilhões de reais).

3.2. Coordenadora CS

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 CS

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, atua em negociação de ações e opções, 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 CS 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. Coordenadora XP

| | |
|---------------------|---|
| Nome: | XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A |
| CNPJ nº: | 02.332.886/0011-78 |
| Endereço comercial: | Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, Itaim Bibi, São Paulo - SP CEP 04543-907 |
| Telefone: | (11) 3526-1300 |
| Contato: | Departamento de Mercado de Capitais |

3.3.1. Breve Descrição da Coordenadora XP

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral. No ano de 2005, o Gestor iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP Investimentos atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericalInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, a XP Investimentos foi considerada a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA). Em 2012, a Coordenadora XP recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos milhões de reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, a XP Investimentos adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% (cem por cento) do capital da Rico Corretora.

Atualmente, o Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) empresa de investimentos, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica; além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 578 fundos; (ii) asset management, com mais de R\$20 (vinte) bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

A área de mercado de capitais oferece uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe experiente e dedicada aos seguintes segmentos: dívida local (debêntures, debêntures de infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), dívida internacional (bonds), securitização, equity capital markets, fusões e aquisições (M&A), crédito estruturado, project finance e development finance.

Atualmente a XP possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 1,3 milhões de clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$274 (duzentos e setenta e quatro bilhões de reais) de ativos sob custódia. Ainda, possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 5.250 (cinco mil, duzentos e cinquenta) agentes autônomos.

No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos a XP Investimentos fechou, até o mês de abril de 2019, em 5º lugar em número de operações, 7º em volume de originação e 6º em volume de distribuição.

3.4. Auditores Independentes responsáveis

| | |
|---------------------|--|
| Nome: | KPMG Auditores Independentes |
| CNPJ nº: | 57.755.217/0001-29 |
| Endereço comercial: | R Arquiteto Olavo Redig De Campos, 105, Torre A – 6º a 12º andares, São Paulo/SP CEP 04711-904 |
| Telefone: | 11 3940-1500 |
| Contato : | Silbert Christo Sasdelli |

3.5. 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 04310-030 – São Paulo/SP |
| Telefone: | 55 11 3072-6248 |
| Contato: | Diogo Pinheiro de Araujo |

3.6. 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: | 55 11 4200-6600 |
| Contato: | Guilherme Terra / Helena M. Toledo Arruda |
| E-mail: | gt@duartegarcia.com.br helenaarruda@duartegarcia.com.br |

3.7. 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.

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

A Administradora e Coordenadora Líder declara, nos termos do art. 56, caput e §§ 1º e 5º, da Instrução CVM nº 400, que (i) este Prospecto, incluindo o Estudo de Viabilidade, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e do investimento no Fundo, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do Estudo de Viabilidade integrante deste Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e do investimento no Fundo.

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.

Esta declaração de veracidade está anexa a este Prospecto no Anexo III.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

4.1. Características Básicas da Oferta

4.1.1. *Aprovação da Oferta:* A Oferta foi aprovada na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30 de julho de 2019, conforme ata devidamente registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, no Estado de São Paulo, sob o nº 1.349.682, em 31 de julho de 2019.

4.1.2. *Valor da Oferta e Lote Adicional:* Serão emitidas 6.867.233 (seis milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, duzentas e trinta e três) Cotas, perfazendo o Valor da Oferta de até R\$ 734.999.947,99 (setecentos e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos), sendo que a Coordenadora Líder 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, 1.373.446 (um milhão, trezentas e setenta e três mil, quatrocentas e quarenta e seis) Cotas adicionais, perfazendo o valor adicional de até R\$ 146.999.925,38 (cento e quarenta e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e cinco reais e trinta e oito centavos). Caso seja exercida a totalidade do Lote Adicional, a quantidade total de Cotas da 2ª Emissão pode chegar a 8.240.679 (oito milhões, duzentas e quarenta mil, seiscentas e setenta e nove) 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 2ª Emissão | 107,03 | 3,75 | 110,78 |
| Volume Total* | 734.999.947,99 | 25.752.123,75 | 760.752.071,74 |

(*) Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, qual seja 6.867.233 (seis milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, duzentas e trinta e três) Cotas.

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 2ª Emissão | 107,03 | 3,75 | 110,78 |
| Volume Total, com Lote Adicional* | 881.999.873,37 | 30.902.546,25 | 912.902.419,62 |

(*) Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, incluindo opção de Lote Adicional, qual seja 8.240.679 (oito milhões, duzentas e quarenta mil, seiscentas e setenta e nove) Cotas.

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, 934.318 (novecentas e trinta e quatro mil, trezentas e dezoito) Cotas, totalizando o Valor Mínimo de R\$ 100.000.055,54 (cem milhões, cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos).

| Oferta | Valor de Emissão por (R\$) | Custo Unitário de Distribuição (R\$) | Preço de Aquisição (R\$) |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Por Cota da 2ª Emissão | 107,03 | 3,75 | 110,78 |
| Valor Mínimo* | 100.000.055,54 | 3.503.692,50 | 103.503.748,04 |

(*) Considerando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, equivalente a 934.318 (novecentas e trinta e quatro mil, trezentas e dezoito) Cotas.

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 e integralização de Cotas. Para mais informações sobre a Distribuição Parcial, vide item 4.4. ('Distribuição Parcial'), na página 75 deste Prospecto.

4.1.5. Valor da Emissão por Cota: O Valor da Emissão por Cota é de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos), precificado com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 12 (doze) meses precedentes à data de realização da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a realização da Oferta, em conformidade com o artigo 18, Parágrafo 1º, inciso I 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 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 2ª Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 5.2. ('Demonstrativo dos Custos da Distribuição'), na página 93 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, no seu respectivo endereço eletrônico, 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, (ii) do Preço de Aquisição e montante 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 física e 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 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, sob o regime de melhores esforços, das Cotas Remanescentes, para os Investidores.

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 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 outras considerações 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 4.5.4. ('Plano de Distribuição'), na página 77 deste Prospecto.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo ou a Oferta poderão ser obtidos junto à Coordenadora Líder e/ou Instituições Participantes da Oferta, bem como na CVM.

4.2. Direito de Preferência

Será garantido aos Cotistas do Fundo que estejam nessa condição na Data Base, conforme o Cronograma da Oferta, nos termos do Regulamento, o direito de subscrever e integralizar as Cotas da 2ª Emissão, o qual poderá ser exercido pelos Cotistas, total ou parcialmente, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do 5º (quinto) dia útil da divulgação do Anúncio de Início (exclusive), conforme detalhado no Cronograma da Oferta.

O Cotista que possua 1 (uma) cota do Fundo na Data Base tem o direito de subscrever e integralizar 4,57815533333 de cotas da 2ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 2ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base.

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.

As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao exercício do 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, quais sejam:

(i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e mais informações, conforme Cronograma da Oferta; e

(ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no Escriturador (Itaú Corretora de Valores S.A.) que desejarem subscrever Cotas 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, conforme Cronograma da Oferta. Será enviado ao endereço eletrônico cadastrado do Cotista junto ao Escriturador carta contendo as informações a respeito da subscrição, a qual deve ser preenchida e encaminhada ao mesmo endereço eletrônico juntamente com o comprovante de depósito.

Os detentores do Direito de Preferência deverão, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, assinalar, no Boletim de Subscrição, uma das opções abaixo:

(i) não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente considerando a totalidade das Cotas subscritas indicadas no Boletim de Subscrição, independentemente do resultado final da Oferta;

(ii) em caso de Distribuição Parcial, deseja condicionar a subscrição de 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 distribuição de Cotas no âmbito 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 Boletim de Subscrição; ou

(iii) em caso de Distribuição Parcial, 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 que forem objeto de exercício de Direito de Preferência se dará de acordo com as regras da B3 conforme Cronograma da Oferta.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida data de liquidação, o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.

No caso de captação abaixo do Valor da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, 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, terá devolvido os valores já depositados, 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 da Alocação. Nesta hipótese, o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

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 tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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 7.47. ('RISCO RELATIVO À EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA') NA PÁGINA 116 DESTES PROSPECTOS.**

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 a Oferta Não Institucional, e aos Investidores Institucionais, que venham a aderir a 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 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 risco de seus respectivos clientes.

4.4. Distribuição Parcial

Será admitida a Distribuição Parcial, caso captado o Valor Mínimo de R\$ 100.000.055,54 (cem milhões, cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), equivalentes a 934.318 (novecentas e trinta e quatro mil, trezentas e dezoito) 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, assinalar uma das opções abaixo:

- (i) não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida integralmente considerando a totalidade das Cotas subscritas indicadas no Pedido de Subscrição, independentemente do resultado final da Oferta;
- (ii) em caso de Distribuição Parcial, deseja condicionar a subscrição de 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 distribuição de Cotas no âmbito 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 Pedido de Subscrição; ou
- (iii) em caso de Distribuição Parcial, 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, contado da data em que se verificar o cancelamento da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta deverão adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento das Cotas subscritas pelos Investidores que condicionarem sua adesão à Oferta em relação aos Investidores que condicionarem a sua adesão à Oferta à distribuição do Valor da Oferta, 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, contado da data em que se verificar a não implementação da condição, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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 93 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 105 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 da Oferta.

4.5.2. Investimento Mínimo: Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, a aplicação inicial mínima por Investidor no Fundo será de, pelo menos, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas por Investidor, representativas de, no mínimo, R\$ 26.757,50 (vinte e seis mil, setecentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), conforme Valor de Emissão por Cota, o qual não inclui o Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, totalizando o montante de R\$ 27.695,00 (vinte e sete mil, seiscentos e noventa e cinco reais), observado que a quantidade de Cotas atribuídas 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 dos Pedidos de Subscrição 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, submetidos durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, na Data de Realização do Procedimento de Alocação, a fim de apurar se o Valor Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

No âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir o valor correspondente ao Limite Máximo para Investidores Não Institucionais de até R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas por Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de 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 de 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. 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 mais informações sobre a Oferta Não Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, item 4.5.5. ('Oferta Não Institucional') na página 79 deste Prospecto, item 4.5.5.1. ('Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional') na página 82 deste Prospecto.

Já os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Institucionais junto a quaisquer das Coordenadoras. Os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas, por sua vez, celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS, exclusivamente, sendo certo que, exceto pelo Investimento Mínimo, não há limitação à aplicação por tais investidores no Fundo.

A alocação e rateio entre os Investidores Institucionais serão realizados de forma discricionária pela Coordenadora Líder.

No âmbito do procedimento de rateio, nenhum Investidor Institucional que seja pessoa física ou jurídica irá subscrever quantidade de Cotas inferior a 9.344 (nove mil, trezentas e quarenta e quatro) Cotas, no valor de R\$ 1.000.088,32 (um milhão, oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.035.128,32 (um milhão, trinta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e trinta e dois centavos).

Para mais informações sobre a Oferta Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, o item 4.5.6. ('Oferta Institucional') na página 82 deste Prospecto e item 4.5.6.1. ('Critérios de Rateio da Oferta Institucional') na página 83 deste Prospecto.

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 submetidos por Investidores da Oferta que sejam 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 NOVAS 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 7.30. ('PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA') NA PÁGINA 111 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 outras considerações 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, sendo certo que não será permitido o recebimento de reservas antecipadas;

(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, Código Anbima, Ofício Circular SRE nº 02/2019 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, 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 o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício 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 Direito de Preferência, observado o Investimento Mínimo: (a) as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais; (b) as Coordenadoras receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas; e (c) a Coordenadora Líder e a Coordenadora CS receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas;

(viii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto no item 4.5.5. ('Oferta Não Institucional'), na página 79 deste Prospecto. Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição de 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 Limite de Aplicação por Investidor Não Institucional (de R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos)), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição por Cota, representativo de até 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três Cotas), com o consequente cancelamento de um ou mais Pedidos 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 será a responsável por comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA;

(x) o Investidor Institucional que seja pessoa física ou jurídica e que esteja interessado em investir em novas Cotas deverá enviar seu Pedido de Subscrição para quaisquer das Coordenadoras, conforme disposto no item 4.5.6. "Oferta Institucional", na página 82 deste Prospecto. Já os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas deverão realizar seus Pedidos de Subscrição junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS, exclusivamente, sendo certo que, exceto pelo Investimento Mínimo, não há limitação à aplicação por tais investidores no Fundo;

(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) caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à parcela destinada à Oferta Não Institucional (ou seja, inferior ao percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) das Cotas Remanescentes, sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais serão integralmente atendidos, e as Cotas Remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais exceda ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso;

(xiii) na Data de 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. 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) com base nas ordens recebidas (i) em decorrência do exercício do Direito de Preferência; (ii) pela B3 no âmbito da Oferta Não Institucional; (iii) pelos Investidores Institucionais no âmbito da Oferta Institucional, a Coordenadora Líder, na Data da Realização do Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma da Oferta, verificará se: (a) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; e (b) o Valor da Oferta foi atingido e a eventual 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 da Alocação;

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

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

(xviii) 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

(xix) uma vez encerrada a Oferta, as Instituições Participantes da Oferta divulgarão 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, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as novas Cotas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição.

Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição de 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 Limite de Aplicação por Investidor Não Institucional (equivalente a R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e

nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos)), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, representativo de até 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas, com o consequente cancelamento de um ou mais Pedido(s) de Subscrição formulado(s), caso o valor acima seja ultrapassado.

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

O valor máximo de Cotas que os Investidores Não Institucionais poderão adquirir equivale a R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos) por Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição de Cotas cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação das Cotas. 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 Não Institucionais que tenham interesse em adquirir quantidades superiores a 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) 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 “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.30. “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 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 4.1.4. ('Distribuição Parcial'), na página 72 deste Prospecto. No caso de mais de um Pedido de Subscrição ser feito, ambos devem ser condicionados à mesma modalidade, sob pena de um ou mais pedidos serem cancelados;

(iii) a quantidade de novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos 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(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio, observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional. Em tal notificação, será informado ao Investidor Não Institucional a quantidade de Cotas por ele subscritas, assim como o montante total que deverá ser desembolsado na Data de Liquidação da Oferta;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do montante indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, 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 Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item 4.11. ('Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta'), na página 89 deste Prospecto, e no item 4.12. ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 90 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista no item 4.5.5.1 ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional'), na página 82 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 deverão realizar a liquidação das novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição de 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.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima e no item 4.11. ('Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta'), na página 89 deste Prospecto, e no item 4.12. ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 90 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 DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “7. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 101 A 120 DESTES 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, seja inferior a 40% (quarenta 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 sobreditos 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 indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de novas Cotas.

A Coordenadora Líder poderá, na Data de 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.

A soma dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais deve ser de até R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas.

Na ocorrência de rateio e/ou na hipótese de Distribuição Parcial, é possível que os Investidores Não Institucionais venham a receber Cotas em montantes 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 da Coordenadora Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição a quaisquer das Coordenadoras, 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. Não obstante, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas devem investir valor igual ou superior a R\$ 1.000.088,32 (um milhão, oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.035.128,32 (um milhão, trinta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e trinta e dois centavos), e que equivale a quantidade mínima de 9.344 (nove mil, trezentas e quarenta e quatro) Cotas, por Investidor Institucional pessoa física ou jurídica;

(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 CS, exclusivamente, 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 de Investidores Institucionais a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição enviados 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 NOVAS 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 7.30. (‘PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA’) NA PÁGINA 111 DESTE PROSPECTO;

(iv) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item 4.4. (‘Distribuição Parcial’), na página 75 deste Prospecto;

(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 suas intenções de investimento;

(vi) em data anterior à Data de Liquidação da Oferta, conforme previsto no Cronograma da Oferta, as Coordenadoras informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever assim como o montante total que deverá ser desembolsado na Data de Liquidação da Oferta; e

(vii) os Investidores Institucionais integralizarão as novas Cotas à vista e em moeda corrente nacional pelo Valor de Emissão da Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição por Cota, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. 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 no item 4.11. (‘Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta’), na página 89 deste Prospecto, e no item 4.12. (‘Suspensão e Cancelamento da Oferta’), na página 90 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 e nas quantidades individuais 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 a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

No âmbito do procedimento de rateio, nenhum Investidor Institucional que seja pessoa física ou jurídica irá subscrever quantidade de Cotas inferior a 9.344 (nove mil, trezentas e quarenta e quatro) Cotas, no valor de R\$ 1.000.088,32 (um milhão, oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.035.128,32 (um milhão, trinta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e trinta e dois 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, quando realizada a respectiva liquidação, 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 cada um dos cotistas 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 aos juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI incidentes sobre todo o volume integralizado, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, desde a data de integralização até a data da divulgação do anúncio da remuneração.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e 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, 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 NOVAS 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 7.30. “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 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 nas ordens recebidas (i) em decorrência do exercício do Direito de Preferência; (ii) pela B3 no âmbito da Oferta Não Institucional); (iii) pelos Investidores Institucionais no âmbito da Oferta Institucional, a Coordenadora Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o Cronograma da Oferta, verificará se: (i) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Valor da Oferta foi atingido e eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia seguinte ao Procedimento de Alocação de Ordens, a Coordenadora Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Valor da Oferta, o Cotista 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, conseqüentemente, 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 da 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 Boletins 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 de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. 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 Preço de Aquisição, equivalente ao Valor de Emissão da Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, 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, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, 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, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na Data de Liquidação da Oferta, o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.

4.5.9. Negociação e Custódia das Cotas no Mercado (B3): As Cotas Remanescentes serão registradas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3.

A totalidade das Cotas do Fundo serão admitidas para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

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 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 a juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, 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 de sua 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

| Período | Mínimo | Médio | Máximo | Volume Total Negociado |
|------------------------|---------------|--------------------|---------------|-------------------------------|
| 2018 | 99.71 | 102.7415625 | 110 | 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 |
| Jul-18(*) | 105.10 | 107.37 | 110.00 | 544,041.80 |
| Ago-18 | 101.30 | 104.04 | 108.50 | 6,516,851.73 |
| Set-18 | 100.30 | 102.09 | 103.99 | 2,640,308.84 |
| Out-18 | 99.71 | 101.30 | 102.50 | 2,633,741.93 |
| Nov-18 | 100.50 | 101.76 | 102.45 | 5,551,509.78 |
| Dez-18 | 101.42 | 103.92 | 105.30 | 1,949,358.37 |
| Jan-19 | 103.51 | 106.61 | 108.35 | 1,992,762.32 |
| Fev-19 | 106.66 | 107.17 | 108.00 | 6,064,506.64 |
| Mar-19 | 107.00 | 109.21 | 112.98 | 6,044,091.79 |
| Abri-19 | 112.97 | 115.67 | 116.88 | 5,671,541.92 |
| Mai-19 | 108.21 | 111.42 | 115.01 | 7,541,359.46 |

| | | | | |
|---------------|--------|--------|--------|--------------|
| Jun-19 | 106.94 | 107.80 | 109.15 | 4,389,107.09 |
| Jul-19 | 108.00 | 111.45 | 112.50 | 4,027,303.32 |
| Ago-19 | 111.98 | 113.29 | 114.50 | 6,197,795.19 |

Fonte: Quantum Axis

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

4.7. Cronograma da Oferta

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

| Ordem dos Eventos | Eventos | Datas Previstas ^{(1) (2)} (3) |
|-------------------|--|---|
| 1 | Pedido de Registro da Oferta na CVM | 02.08.2019 |
| 2 | Término do Período de Análise da CVM e Ofício de Exigências da Oferta | 30.08.2019 |
| 3 | 2º Protocolo CVM – Cumprimento das Exigências | 13.09.2019 |
| 4 | Término do Período de Análise da CVM do Cumprimento das Exigências e Ofício de Vícios Sanáveis 3º Protocolo CVM – Cumprimento de Vícios Sanáveis | 27.09.2019 |
| 5 | Divulgação de Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais Investidores (roadshow) | 03.10.2019 |
| 6 | Término do Período de Análise da CVM (após cumprimento dos Vícios Sanáveis) Concessão do Registro da Oferta pela CVM Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base Divulgação de Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo | 17.10.2019 |
| 7 | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência | 25.10.2019 |
| 8 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 | 06.11.2019 |
| 9 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador | 07.11.2019 |
| 10 | Data de Liquidação do Direito de Preferência | 08.11.2019 |
| 11 | Divulgação (na abertura dos mercados) do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 11.11.2019 |

| | | |
|---|---|------------|
| 12 | Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes | 11.11.2019 |
| 13 | Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes | 27.11.2019 |
| 14 | Data de Realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação Data de Liquidação das Cotas Remanescentes | 28.11.2019 |
| 15 | Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta | 03.12.2019 |
| Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾ | | |

(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 Oferta 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 da Oferta é o processo com a CVM.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, o Cronograma da Oferta 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 o item 4.11. ('Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta') na página 89 deste Prospecto, e o item 4.12. ('Suspensão e Cancelamento da Oferta') na página 90 deste Prospecto.

(4) O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM nº 400 é de até 6 (seis) meses 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 espera-se que a Oferta se encerre em até 60 (sessenta) dias a contar da divulgação do Anúncio de Início.

4.8. Divulgação de Informações da Oferta

A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e à 2ª 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: www.cshg.com.br - na página principal, clicar em "Asset Management", depois em "Fundos de Investimento Imobiliário" e em "CSHG Renda Urbana FII" ou por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob17.seam>;

- Coordenadora CS: www.cshg.com.br - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Fundos de Investimento Imobiliário” e em “CSHG Renda Urbana FII” ou por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob17.seam>;
- Coordenadora XP: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CSHG Renda Urbana FII – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);
- Na CVM: www.cvm.gov.br - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “CSHG Renda Urbana” e clicar em “CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, clicar em “Prospecto” ou “Regulamento” e indicar a data de referência;
- Na B3: www.b3.com.br – na página principal, clicar em “Mercados”, em “Ações”, em “Ofertas Públicas” e por fim em “Ofertas em Andamento”.
- No Fundos.NET: (a) 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; (b) diretamente pelo caminho <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29641226000153>.

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

4.9. 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 101 a 120 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.**

4.10. 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”.

4.11. 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 fundamento, 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 pela Coordenadora Líder e divulgada por meio de anúncio de retificação 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, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e 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*, 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.

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 Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

4.12. 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 sua 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 enviou a sua ordem de investimento ou 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, 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 rescisão 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, 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 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 Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 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 CS:

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. Coordenadora XP:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares
Vila Nova Conceição – São Paulo – SP
CEP 04543-010

5.1.4. Participantes Especiais:

A Coordenadora Líder poderá contratar, diretamente, outras instituições para participar da distribuição das Cotas da 2ª Emissão, quais sejam as Participantes Especiais, por meio da assinatura de 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 na Documentação da Oferta.

5.1.5. 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 décimos 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 subscrevem Cotas no âmbito do Direito de Preferência:

(a) caso o exercício do Direito de Preferência seja exercido junto a quaisquer das Coordenadoras, a parcela de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) será devida à referida Coordenadora e o restante será devido à Coordenadora Líder;

(b) caso o exercício do Direito de Preferência seja exercido junto aos Participantes Especiais, a parcela de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) será devida à referida Instituição Participante da Oferta e o restante será devido à Coordenadora Líder; ou

(c) caso o exercício do Direito de Preferência seja exercido junto à instituição custodiante que não seja Instituição Participante da Oferta, a quantia de 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) referida acima será devida integralmente à Coordenadora Líder.

(ii) no caso de Investidores que subscrevam Cotas no âmbito do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes:

(a) caso a subscrição ocorra junto a quaisquer das Coordenadoras, será devida à referida Coordenadora a parcela descrita abaixo e o restante será devido à Coordenadora Líder:

i. 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) caso a Coordenadora distribua até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de Reais);

ii. 2,00% (dois por cento) caso a Coordenadora distribua entre R\$ 10.000.000,01 (dez milhões de Reais e um centavo) e 15.000.000,00 (quinze milhões de Reais); ou

iii. 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) caso a Coordenadora distribua acima de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de Reais).

(b) caso a subscrição ocorra junto a qualquer dos Participantes Especiais será devido ao referido Participante Especial a parcela descrita abaixo e o restante será devido à Coordenadora Líder:

i. 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) caso a Coordenadora distribua até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de Reais); ou

ii. 2,00% (dois por cento) caso a Coordenadora distribua acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de Reais).

5.1.6. 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 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) será devida exclusivamente à Coordenadora Líder; e

(b) a parcela de 0,82% (oitenta e dois 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, estruturação da Oferta, assim como nos esforços de distribuição da Oferta de cada um dos Participantes Especiais.

5.2. Demonstrativo dos Custos da Distribuição

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

| Comissões e Despesas | Custo Estimado (R\$) | % em relação ao Valor da Oferta | Custo Unitário por Cota (R\$) |
|--|----------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Taxa de Registro na CVM | 317.314,36 | 0,04% | 0,05 |
| Assessoria Legal | 120.000,00 | 0,02% | 0,02 |
| Publicações, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos. | 150.000,00 | 0,02% | 0,02 |
| Taxa de Distribuição B3 | 268.952,64 | 0,04% | 0,04 |
| Taxa de Análise B3 | 11.702,66 | 0,00% | 0,00 |
| Tarifa Eventos Corporativos B3 | 35.692,90 | 0,00% | 0,01 |
| Custo de registro em cartório | 18.171,21 | 0,00% | 0,00 |
| Outras Despesas | 180.000,00 | 0,02% | 0,03 |
| Comissão de Colocação da Oferta | 15.802.498,88 | 2,15% | 2,30 |
| Comissão de Estruturação de Cotas | 8.819.999,38 | 1,20% | 1,28 |
| TOTAL CUSTOS | 25.724.332,03 | 3,50% | 3,75 |

(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 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, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 2ª Emissão.

(5) Valores e percentual com arredondamento de casas decimais.

(6) Correspondem aos valores brutos a serem pagos a título de comissão, de forma que valores referentes a tributos eventualmente aplicáveis já estão contemplados no montante indicado.

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 2ª 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 Investimento e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.

Importante mencionar que:

(i) o Fundo celebrou o CCVA por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a totalidade das ações de duas SPEs, SPEs estas que, em conjunto, detêm 10 (dez) imóveis urbanos destinados à atividade varejista, descritos como A1 a A10 na tabela do item 4 do Estudo de Viabilidade, constante como Anexo IV ao presente Prospecto, locados em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, pelo prazo de 15 (quinze) anos e localizados nos estados de São Paulo e Paraná, pelo valor total de R\$ 577.135.136,00 (quinhentos e setenta e sete milhões, cento e trinta e cinco mil e cento e trinta e seis reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 24 de setembro de 2019. A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das

condições precedentes estabelecidas no CCVA, entre elas a conclusão da 2ª Emissão. As demais condições do negócio estabelecidas no CCVA, incluindo as condições de pagamento da aquisição, metragem, valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas poderão ser detalhadas pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar e estarão disponíveis no site da Administradora;

(ii) o Fundo possui exclusividade para a negociação do Ativo Alvo identificado como A11 na tabela do item 4 do Estudo de Viabilidade, constante como Anexo IV ao presente Prospecto, o qual deverá observar os Critérios para Aquisição de Ativos e a Política de Investimentos do Fundo. Devido a cláusula de confidencialidade prevista na Proposta Não Vinculante, que consiste em um contrato preliminar, não vinculante, celebrado com o proprietário do referido Ativo Alvo identificado como A11, as demais características deste Ativo Alvo, bem como maiores detalhamentos das condições da operação de aquisição, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão da sua aquisição; e

(iii) o Fundo firmou o CVC, por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições resolutivas, a adquirir a totalidade de um imóvel de perfil educacional localizado na cidade de Salvador – BA, identificado como A12 na tabela do item 4 do Estudo de Viabilidade, constante como Anexo IV ao presente Prospecto, pelo valor de R\$ 86.000.000,00 (oitenta e seis milhões de reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 16 de setembro de 2019. A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições resolutivas estabelecidas no CVC, entre elas as diligências jurídicas e técnicas a serem realizadas no imóvel por assessores contratados pelo Fundo, bem como a conclusão da 2ª Emissão. As demais condições do negócio estabelecidas no CVC, incluindo as condições de pagamento da aquisição, metragem, valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas poderão ser detalhadas pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar e estarão disponíveis no site da Administradora.

Conforme mencionado nas alíneas “i” a “iii”, acima, a conclusão/ realização das aquisições: (i) do Ativo Alvo identificado como A11 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está condicionada à celebração de instrumento definitivo de aquisição e à verificação de outras condições; (ii) dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está sujeita à verificação de condições precedentes à conclusão do negócio; e (iii) do Ativo Alvo identificado como A12 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está sujeita à verificação de condições resolutivas.

Assim, caso o instrumento de aquisição do Ativo Alvo identificado como A11 não seja celebrado e/ou alguma das condições precedentes/ resolutivas dos Instrumentos de Aquisição dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 e do Ativo Alvo identificado como A12 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.

A Administradora pretende destinar os recursos obtidos com a 2ª Emissão na aquisição da totalidade dos Ativos Alvo. Porém, não é possível assegurar que as condições precedentes/ resolutivas serão superadas e/ou que as tratativas negociais com os proprietários avancem, inclusive, em determinadas situações, por ocasião da due diligence em andamento, em decorrência da perda da exclusividade na aquisição de tais Ativos Alvo, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

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.

No caso de captação do Valor Mínimo ou de valor entre o Valor Mínimo e o Valor da Oferta, a Administradora terá discricionariedade absoluta na definição de quais Ativos Alvo irá adquirir, sendo certo que eventual saldo de recursos será aplicado em Ativos Imobiliários compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo ou, ainda, em Ativos Financeiros.

Conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo 7º do Regulamento, 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 Imobiliários, observada a possibilidade de manutenção permanente de parcela do patrimônio do Fundo aplicada em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender necessidades de liquidez do Fundo.

Para mais informações, vide o item 7.27 ('Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo'), na página 111 deste Prospecto.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios podem não ser concretizados; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida e podem ser aplicados em Ativos Imobiliários não especificados e/ou em Ativos Financeiros.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DO ATIVO IDENTIFICADO COMO A11 NO ITEM 4 DO ESTUDO DE VIABILIDADE OU 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. O PAGAMENTO PELA AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS ALVO SERÁ REALIZADO COM RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA E APÓS O SEU ENCERRAMENTO.

NA DATA DESTA PROSPECTO, EXCETO PELA CELEBRAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE AQUISIÇÃO E DA PROPOSTA NÃO VINCULANTE, 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.

Importante mencionar que, para a definição das premissas para as 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 6 do do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV a este Prospecto.

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:



Fonte: CSHG.

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

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 Permitidos.

Uma vez integralizadas as Cotas objeto da Oferta pública, 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.

5.4.1. Outros Ativos Imobiliários e critérios observados previamente à realização de aquisições pelo Fundo

Conforme mencionado no item 5.4. ('Destinação dos Recursos'), acima, é importante mencionar que a aquisição: (i) do Ativo Alvo identificado como A11 no item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto, está condicionada à celebração de instrumento definitivo de aquisição e à verificação de outras condições; (ii) dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 no item 4 do Estudo de Viabilidade está sujeita à verificação de condições precedentes à conclusão do negócio; e (iii) do Ativo Alvo identificado como A12 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está sujeita à verificação de condições resolutivas. Assim, não é possível assegurar que o instrumento de aquisição do Ativo Alvo A11 será firmado e/ou que as condições precedentes/ resolutivas à aquisição dos Ativos Alvo A1 a A10 e do Ativo Alvo A12 serão verificadas e, portanto, que os Ativos Alvo serão efetivamente adquiridos pelo Fundo.

Assim, caso os instrumentos de aquisição definitivos não sejam firmados e/ou alguma das condições precedentes/ resolutivas não sejam atendidas, o Fundo 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, respeitando-se, sempre, os Critérios para Aquisição de Ativos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. ESTUDO DE VIABILIDADE

Os critérios para a elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo e dos Ativos Alvo e/ou Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo integra o presente Prospecto como Anexo IV.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Administradora, portanto, recomendamos a leitura atenta ao fator de risco constante do item 7.33. ('Informações contidas no Estudo de Viabilidade'), na página 112 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento. 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.

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. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas 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.

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.

Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso ou não recebimento dos juros e/ou do principal desses ativos. Dentre estes ativos, podem ser citados, como exemplos: (i) os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo poderão não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo; (ii) os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, 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 liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

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.

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 causa 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, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 ligadas, 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. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

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 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%. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vier a 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.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

7.6. Risco regulatório e legal

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.

Ainda, 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 ou 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 logística, 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 stress 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. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. 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 presente Emissão até o final do Prazo de Distribuição da presente Oferta, a Administradora irá cancelar a Oferta e ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculado *pro rata temporis*, 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 Total 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 ao Valor Mínimo, 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 da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados na presente 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, o Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, não tem como escopo primordial diversificar seus ativos, 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 locadas ou arrendadas. 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.

Em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado à Administradora, 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 e/ou de coordenadora da Oferta pela Coordenadora CS, sociedade controlada pelo mesmo controlador da Administradora e Coordenadora Líder, não poderão ser considerados como situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Ainda, conforme mencionado na Seção 6 ('6. Estudo de Viabilidade'), na página 99 deste Prospecto, no âmbito desta 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.

Por fim, importante mencionar que os cotistas do Fundo aprovaram, na Assembleia Geral Extraordinária, 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, que atenda as especificidades detalhadas na ata da Assembleia Geral Extraordinária; (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 fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472 geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, cuja aquisição seja realizada no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado, e/ou por meio de oferta pública secundária de distribuição, conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária; (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 certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no melhor interesse do Fundo e não incluindo a aquisição de CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação, as quais continuarão vedadas, e conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária; e (iv) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a utilização da Administradora, ou pessoas a ela ligadas, como intermediária nas negociações de valores mobiliários pelo Fundo, desde que realizada em condições de mercado, conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária. Neste sentido, não é possível assegurar que a prática dos atos mencionados nas alíneas "i" a "iv" ora mencionadas, não poderão ser considerados como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

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 nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos 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, conseqüentemente, 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.

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, na data deste Prospecto, sua carteira concentrada no investimento no Empreendimento Ibmec, e após a captação ora realizada, em outros 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 dos ativos do Fundo

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 Ativos Imobiliários 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 em nossos resultados operacionais e condição financeira.

7.20. Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se por ventura 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, conseqüentemente, 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 público.

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, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

7.23. Risco ambiental

Os imóveis que compõem, direta ou indiretamente, 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 art. 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, conseqüentemente, 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 Créditos - 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 valores 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. Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo

A aquisição: (i) do Ativo Alvo identificado como A11 no item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto, está condicionada à celebração de instrumento definitivo de aquisição e

à verificação de outras condições; (ii) dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está sujeita à verificação de condições precedentes à conclusão do negócio; e (iii) do Ativo Alvo identificado como A12 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está sujeita à verificação de condições resolutivas. Assim, não é possível assegurar que o instrumento de aquisição do Ativo Alvo A11 será firmado e/ou que as condições precedentes/ resolutivas à aquisição dos Ativos Alvo A1 a A10 e do Ativo Alvo A12 serão verificadas e, portanto, que os Ativos Alvo serão efetivamente adquiridos pelo Fundo. Assim, caso os instrumentos de aquisição definitivos não sejam firmados e/ou alguma das condições precedentes/ resolutivas 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) novo(s) empreendimento(s), as Cotas do Fundo serão 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".

7.28. 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.

7.29. 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 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 item 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.

7.30. Risco relacionado às Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Cotas do Fundo poderão ser detidas por Pessoas Vinculadas. As deliberações que sejam tomadas pelo Cotista que seja Pessoa Vinculada podem levar em consideração interesses que não sejam convergentes com interesses dos demais Cotistas.

Adicionalmente, eventual concentração das Cotas em uma ou poucas Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dessas Cotas, de forma que os demais Cotistas poderão ter dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário. Em casos de concentração excessiva, ainda, existe a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

7.31. Risco do Mercado Imobiliário e Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle e tampouco pode influir ou evitar, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores

macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, 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 a 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.

7.32. 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.

7.33. Informações contidas no Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo, não tendo sido objeto de auditoria independente, 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.

7.34. Risco Operacional e Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Assim, 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.

Adicionalmente, o Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos investidos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Ainda, os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

7.35. 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, conseqüentemente, 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.

7.36. 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 vier a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

7.37. 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.

7.38. Risco relativo à não substituição da Administradora

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.

7.39. Risco relativo ao início de negociação das novas Cotas

As novas Cotas objeto da presente 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 têm 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.

7.40. 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.

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

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

7.42. 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 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 aquisição. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

7.43. 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 adversamente.

7.44. 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.

7.45. 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.

7.46. 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.

7.47. 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.

7.48. 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.

7.49. 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 Instituições Participantes 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 de Subscrição 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, e 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 da Coordenadora Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas em razão 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. 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.

7.56. Risco de relacionado à compra de imóveis de propriedade ou domínio direto da União Federal utilizados por meio de aforamento ou ocupação

Imóveis adquiridos pelo Fundo podem encontrar-se em área da união federal, utilizada sob o regime de aforamento e ocupação. Os terrenos da união federal ocupados por terceiros em regime de aforamento ou ocupação ficam sujeitos ao pagamento taxas anuais de foro e de ocupação, que são pagas pelo detentor do domínio útil ou do direito de ocupação, pelo uso e fruição do imóvel. Nesses casos, Fundo poderá ser obrigado a pagar taxas anuais de ocupação e foro para a União Federal, o que pode afetar adversamente os resultados do Fundo.

7.57. Risco relacionado à não recuperação de perdas causadas em razão de vícios não identificados em ativos adquiridos pelo Fundo

Os instrumentos de compra de imóveis podem conter cláusulas que limitem a responsabilidade do vendedor, de acordo com tempo ou matéria, por indenizar eventuais perdas atreladas ou relacionadas ao Imóvel que possam ser sofridas pelo comprador. Embora os ativos a serem adquiridos pelo Fundo tenham que passar por um extenso processo de diligência jurídica, técnica e ambiental, não é possível assegurar que, se ocorrerem, todas as perdas relacionadas à vícios jurídicos ou físicos das propriedades adquiridas possam ser indenizadas por seu respectivo vendedor, o que pode afetar adversamente os resultados do Fundo.

7.58. Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

7.59. Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pela Administradora, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

7.60. Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

7.61. Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.62. 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 de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

7.63. Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades 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, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

7.64. Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIs

(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.

(ii) 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.

(iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

7.65. Risco decorrente de eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais 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 Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, 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 Participante Especial, 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, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição 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, caso tenha havido liquidação financeira a favor do Fundo, os valores liquidados serão devolvidos, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, 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, contado da data em que se verificar a não implementação da condição.

7.66. Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Valor da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta, conforme descrito no item 7.10. ('Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta'), acima.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

8.1. Demonstrações Financeiras

No encerramento do mês de agosto de 2019, a carteira de imóveis do Fundo representava um patrimônio de R\$ 129.000.000,00 (cento e vinte e nove milhões de reais), sendo este o valor contábil. Ademais, o Fundo possuía, aproximadamente, R\$ 19.300.000,00 (dezenove milhões e trezentos mil reais) aplicados em cotas de fundos de investimento imobiliários e aproximadamente R\$ 6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais) aplicados em CRI. O capital não investido em Ativos Imobiliários era equivalente a, aproximadamente, R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) na mesma data acima mencionada, aplicado em Ativos Financeiros, excluídas as provisões a pagar e receber. O patrimônio total do Fundo, em 30 de agosto de 2019, considerando saldo em caixa e valores a pagar, era de R\$ 154.845.829,24 (cento e cinquenta e quatro milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e vinte e nove reais e vinte e quatro centavos).

As demonstrações financeiras do Fundo relativas ao último exercício social, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e relatórios da administração, compõem este Prospecto como Anexo V.

As demonstrações financeiras do Fundo relativas a exercícios sociais anteriores, desde o início do funcionamento do Fundo, podem ser obtidas no Sistema Fundos.NET, no seguinte endereço: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29641226000153>; e/ou no *website* da Administradora, no seguinte endereço: www.cshg.com.br - na página principal, clicar em "Asset Management", depois em "Fundos de Investimento Imobiliário" e em "CSHG Renda Urbana FII " ou diretamente por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob17.seam>.

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

O Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, atualizado até 30 de agosto de 2019, integra o presente Prospecto como Anexo VI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 art. 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 incorporador, construtor 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 art. 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.

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 na modalidade fonte 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 ADQUIR 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 CS, com a Coordenadora XP, 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.

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

A Coordenadora Líder da Oferta não subscreverá Cotas da 2ª Emissão, sendo responsável pela colocação das Cotas da 2ª 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 7.33 deste Prospecto ('Informações contidas no Estudo de Viabilidade'), na página 112.

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 2ª Emissão.

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

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 CS. Não obstante, tal fato não configura situação de conflito de interesses, uma vez que a remuneração da Coordenadora CS 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 CS não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

10.3. Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder com a Coordenadora XP

Na data deste Prospecto, a Coordenadora Líder e a Coordenadora XP não possuem qualquer relação societária entre si.

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Coordenadora Líder é contraparte de mercado da Coordenadora XP, em transações ou relacionamentos usuais nos mercados financeiro e de capitais.

A Coordenadora Líder e a Coordenadora XP não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Oferta.

10.4. 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.

A Administradora e Coordenadora Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e das 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 CS

Na data deste Prospecto, a Coordenadora CS 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 CS.

Não obstante, tal fato não configura situação de conflito de interesses, uma vez que a remuneração da Coordenadora CS 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 CS não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

10.7. Relacionamento entre o Fundo e a Coordenadora XP

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

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

10.8. Relacionamento entre a Coordenadora CS e o Escriturador

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Escriturador é contraparte de mercado da Coordenadora CS, em transações ou relacionamentos usuais nos mercados financeiro e de capitais.

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

10.9. Relacionamento entre a Coordenadora CS e o Auditor Independente

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Auditor Independente é atualmente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras da Coordenadora CS.

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

10.10. Relacionamento entre Coordenadora CS e a Coordenadora XP

Na data deste Prospecto, a Coordenadora CS e a Coordenadora XP não possuem qualquer relação societária entre si.

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Coordenadora CS é contraparte de mercado da Coordenadora XP, em transações ou relacionamentos usuais nos mercados financeiro e de capitais.

A Coordenadora CS e a Coordenadora XP não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Oferta.

10.11. Relacionamento entre a Coordenadora XP e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco, sociedade integrante do mesmo conglomerado financeiro do Escriturador, detém participação societária na Coordenadora XP. O Escriturador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Coordenadora XP, além do decorrente desta Oferta e do fato de que a Coordenadora XP atua como coordenadora em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento cuja escrituração seja feita pelo Escriturador.

O Escriturador e a Coordenadora XP não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

10.12. Relacionamento entre a Coordenadora XP e o Auditor Independente

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Auditor Independente já atuou como responsável pela auditoria das demonstrações financeiras da Coordenadora XP, de sociedade controladora da Coordenadora XP e de sociedade ligada à Coordenadora XP.

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

10.13. 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.

A contratação da Coordenadora Líder e da Coordenadora CS 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 da Coordenadora Líder e da Coordenadora CS, serão integralmente arcados pelos Investidores da Oferta que subscreverem as Cotas, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

Por fim, importante mencionar que os cotistas do Fundo aprovaram, na Assembleia Geral Extraordinária, 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, que atenda as especificidades detalhadas na ata da Assembleia Geral Extraordinária; (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 fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472 geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, cuja aquisição seja realizada no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado, e/ou por meio de oferta pública secundária de distribuição, conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária; (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 certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no melhor interesse do Fundo e não incluindo a aquisição de CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação, as quais continuarão vedadas, e conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária; e (iv) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a utilização da Administradora, ou pessoas a ela ligadas, como intermediária nas negociações de valores mobiliários pelo Fundo, desde que realizada em condições de mercado, conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária.

Para mais informações, veja o fator de risco descrito no item 7.12. ('Risco de potencial conflito de interesse') na página 106 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I. Ata da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a Oferta



PBFD#34010

ATA

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 29.641.226/0001-53**

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia 30 de julho de 2019, às 14 horas, na sede da **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, na qualidade de instituição administradora do **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente).

2. PRESENÇA: Os cotistas do Fundo representando 67,84% (sessenta e sete inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, conforme assinaturas na lista de presença, bem como representantes da Administradora.

3. CONVOCAÇÃO: Realizada mediante envio de correspondência e/ou correio eletrônico a cada cotista do Fundo.

4. MESA: Aberta a Assembleia pelo Sr. Augusto Martins, foi lida a convocação e submetida à votação a indicação do mesmo para presidir a Assembleia e da Sra. Amanda Colturato para secretariar os trabalhos, as quais foram aprovadas por unanimidade dos cotistas presentes.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) independentemente da aprovação de qualquer outra matéria constante na presente ordem do dia, a aprovação da distribuição primária da 2ª emissão (“2ª Emissão”) de cotas do Fundo, em série única, sem a utilização da prerrogativa constante do artigo 18 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), cujo saldo de emissão permanecerá inalterado, sendo que a oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenadora líder da oferta da 2ª Emissão (“Coordenadora Líder”), podendo contar ainda com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, por ela selecionadas e contratadas, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores, na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), e demais normativos aplicáveis, sendo que as cotas objeto da 2ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), bem como de seus principais termos e condições (“Oferta”), incluindo:

a. o volume da Oferta inicialmente ofertado será de até R\$ 735.000.000,00 (setecentos e trinta

2006701

31 JUL 19

REGISTRO EM DOCUMENTOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
30 OUTUBRO DE 2019

1

e cinco milhões de reais) ("Valor da Oferta"), observado que a quantidade de cotas da 2ª Emissão poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas;

- b. as cotas da 2ª Emissão serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação");
- c. a possibilidade de distribuição parcial das cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o valor mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Mínimo"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. As cotas da 2ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Valor Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- d. em conformidade com o inciso I, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento, o valor de emissão por cota no âmbito da 2ª Emissão será precificado com base no valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 12 (doze) meses precedentes à data de realização da Assembleia ("Valor de Emissão por Cota"). Adicionalmente ao Valor de Emissão por Cota, cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 2ª Emissão, incluindo aquele que vier a exercer direito de preferência, deverá arcar com o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido);
- e. 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 2ª 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 da 2ª Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). O percentual máximo do Custo Unitário de Distribuição será de até 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 2ª Emissão. 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 não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora;
- f. os cotistas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, terão preferência na subscrição de Cotas, na proporção máxima de suas respectivas participações no patrimônio líquido do Fundo, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, nos termos do inciso II, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento. Caso a quantidade de cotas cuja subscrição o cotista fizer

2896731

31 JUL 2015

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

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. 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;

- g. os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta; e
- h. a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, incluindo, sem limitação, (a) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas "a" a "g" acima; (b) elaborar e divulgar o prospecto da Oferta, firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da Oferta; (c) após o encerramento da Oferta, alterar o artigo 13 do Regulamento, por instrumento particular da Administradora, que deverá prever a quantidade total de cotas subscritas e integralizadas do Fundo, assim como a quantidade emitida no âmbito de cada emissão e os respectivos valores de integralização; e (d) submeter a Oferta a registro perante à CVM e B3.

A matéria prevista nesta alínea "(i)" depende de aprovação por quórum simples (maioria dos presentes na Assembleia). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

(ii) a alteração do valor do Capital Autorizado constante do inciso II do artigo 18 do Regulamento, independentemente da aprovação da 2ª Emissão, conforme a alínea "(i)" acima, de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), permanecendo inalteradas todas as demais condições para que a Administradora possa deliberar pela realização de novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, passando o artigo 18 do Regulamento a vigorar com a seguinte redação:

*"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\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado")", devendo ainda observar o disposto nos incisos do Parágrafo 1º abaixo."*

A matéria prevista nesta alínea "(ii)" depende de aprovação por quórum qualificado, ou seja, maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas

2896781

31 JUL 2018

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Nº 92 OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

emitidas do Fundo. Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes desta ordem do dia, incluindo alterar e consolidar o Regulamento.

(iii) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472/08, aprovar a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros fundos de investimento classificados como renda fixa, nos termos do art. 109 da Instrução CVM nº 555/14, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, que atenda as especificidades detalhadas na proposta da Administradora enviada aos cotistas em 15 de julho de 2019 ("Proposta da Administradora").

A matéria prevista nesta alínea "(iii)" depende de aprovação por quórum qualificado, ou seja, maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo. Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes desta ordem do dia.

(iv) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472/08, a aprovação da possibilidade de aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário ("FI"), nos termos da Instrução CVM nº 472/08 geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, cuja aquisição seja realizada no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado, e/ou por meio de oferta pública secundária de distribuição, conforme especificado e informado na Proposta da Administradora.

A matéria prevista nesta alínea "(iv)" depende de aprovação por quórum qualificado, ou seja, maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo. Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes desta ordem do dia.

(v) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472/08, a aprovação da possibilidade de aquisição pelo Fundo, no mercado primário ou secundário, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no melhor interesse do Fundo e não incluindo a aquisição de CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação, as quais continuarão vedadas, e conforme especificado e informado na Proposta da Administradora.

A matéria prevista nesta alínea "(v)" depende de aprovação por quórum qualificado, ou seja, maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo. Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes desta ordem do dia.

(vi) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472/08, aprovar a

2896781

31 JUL 2019

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

possibilidade de utilização da Administradora, ou pessoas a ela ligadas, como intermediária nas negociações de valores mobiliários pelo Fundo, desde que realizada em condições de mercado, conforme especificado e informado na Proposta da Administradora.

A matéria prevista nesta alínea "(vi)" depende de aprovação por quórum qualificado, ou seja, maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo. Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes desta ordem do dia.

6. DELIBERAÇÕES: A Assembleia foi instalada com a presença de cotistas representando 67,84% (sessenta e sete inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração dos quóruns de deliberação abaixo, em razão de sua condição e, portanto, não exerceram seu direito de voto na Assembleia. O percentual de cotistas aptos a votar nesta Assembleia foi de 64,72% (sessenta e quatro inteiros e setenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sendo que as matérias da ordem do dia foram votadas da forma descrita abaixo.

Antes de submeter as matérias à votação dos cotistas, o Presidente da Assembleia informou que, conforme metodologia de precificação já especificada na convocação enviada aos cotistas do Fundo, o valor de emissão por cota no âmbito da 2ª Emissão será de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos) e foi precificado com base no valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 12 (doze) meses precedentes à data de realização da presente Assembleia.

Em seguida, o Presidente apresentou aos cotistas breve histórico sobre o Fundo e suas principais características.

Houve um questionamento por cotistas presentes à Assembleia sobre a possibilidade de diferenciação do preço de aquisição entre preferencialistas e novos investidores no âmbito da 2ª Emissão. O Presidente da Assembleia informou que o entendimento, conforme Art. 23 da Instrução CVM nº 400/03, é de que o preço de aquisição deve ser único.

- (i) Pela maioria dos votos presentes, os cotistas, resolveram aprovar a 2ª Emissão de cotas do Fundo e respectiva Oferta, de acordo com as características acima e detalhamentos descritos a seguir: (a) o volume da Oferta inicialmente ofertado será de até R\$ 735.000.000,00 (setecentos e trinta e cinco milhões de reais), observado que a quantidade de cotas da 2ª Emissão poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas; (b) as cotas da 2ª Emissão deverão ser subscritas durante o Prazo de Colocação; (c) será admitida a distribuição parcial, desde que subscritas e integralizadas a quantidade de Cotas equivalentes ao Valor Mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); (d) o Valor de Emissão por Cota no âmbito da

2

2696731

31 JUL 13

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

5

2ª Emissão será de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos), e foi precificado com base no valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 12 (doze) meses precedentes à data de realização da presente Assembleia, em conformidade com o inciso I, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento; (e) o Custo Unitário de Distribuição por Cota, será de até 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento), equivalente a até R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota; e (f) o direito de preferência à subscrição das Cotas poderá ser exercido pelos cotistas, por prazo não inferior a 10 (dez) dias.

A contratação da Coordenadora Líder e das demais instituições intermediárias para realizar a distribuição das Cotas atende os requisitos da Instrução CVM nº 472/08 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 intermediárias participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos investidores que subscreverem Cotas da 2ª Emissão.

Ainda, os cotistas aprovaram que a Administradora tome todas as medidas necessárias para implementação da deliberação ora aprovada, bem como atualize, após a realização da Oferta, o art. 13 do Regulamento, por instrumento particular da Administradora, que deverá prever a quantidade total de cotas subscritas e integralizadas do Fundo, assim como a quantidade emitida no âmbito de cada emissão e os respectivos valores de integralização.

Na sequência, o item (i) da ordem do dia foi aprovado pela maioria de votos dos cotistas presentes à Assembleia. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais: 62,89% (sessenta e dois inteiros e oitenta e nove centésimos por cento) de votos favoráveis e 1,83% (um inteiro e oitenta e três centésimos por cento) de abstenções.

- (ii) Iniciada a discussão do item (ii) da ordem do dia, os representantes da Administradora esclareceram aos cotistas que o aumento do valor do Capital Autorizado visa: (a) permitir o crescimento do Fundo, quando for o caso, de forma mais ágil, possibilitando aproveitar mais eficientemente oportunidades de investimento que se apresentem, e (b) tornar menos oneroso o processo de novas captações, ao evitar a necessidade de convocação de novas assembleias para deliberação da nova emissão de Cotas.

Após os devidos esclarecimentos, o item (ii) da ordem do dia foi aprovado pela maioria de votos dos cotistas presentes à Assembleia e que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos das cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais: 57,09% (cinquenta e sete inteiros e nove centésimos por cento) de votos favoráveis, 7,63% (sete inteiros e sessenta e três centésimos por cento) de abstenções e 0,004% (quatro milésimos por cento) de votos contrários.

Antes de iniciados os debates sobre as aprovações das matérias elencadas nos itens (iii), (iv), (v) e (vi) da ordem do dia, os representantes da Administradora esclareceram aos cotistas que esta possui políticas e

2896781 2019 JUL 13

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
SERVIÇO DE REGISTRO DE

procedimentos internos bem definidos para assegurar as melhores condutas em quaisquer alocações de recursos, independentemente do fato de sua contraparte ser ou não a própria Administradora ou pessoa ligada à Administradora, tais como Código de Ética e Conduta, Regras para a Segregação de Funções entre Áreas (*Chinese Wall*), Política de Investimentos Pessoais, Manual de Compliance, entre outras.

- (iii) Iniciada a discussão do item (iii) da ordem do dia, os representantes da Administradora esclareceram aos cotistas que o investimento pelo Fundo em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, nos termos do art. 109 da Instrução CVM nº 555/14, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, observará o melhor interesse dos cotistas.

A Administradora ressaltou que o investimento visa 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. Os fundos de investimento classificados com renda fixa a serem investidos pelo Fundo, caso aprovado pelos cotistas, atenderão às seguintes especificidades: (i) possuir uma base diversificada de cotistas, não sendo admitido o investimento em fundos exclusivos; (ii) ter liquidez compatível com as necessidades de caixa do Fundo; e (iii) a aquisição será realizada no melhor interesse dos cotistas. A Administradora ressaltou que a alocação de recursos do Fundo em fundos de investimento classificados com renda fixa, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, permite um acompanhamento mais próximo de tais investimento pela Administradora e com ganhos operacionais, como nas rotinas de zeragem de caixa desses fundos. A Administradora ressaltou, ainda, que há limites de concentração estabelecidos na regulamentação vigente que devem ser observados pelo Fundo.

Após os devidos esclarecimentos, o item (iii) da ordem do dia foi aprovado pela maioria de votos dos cotistas presentes à Assembleia e que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos das cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais: 57,01% (cinquenta e sete inteiros e um centésimo por cento) de votos favoráveis, 7,63% (sete inteiros e sessenta e três centésimos por cento) de abstenções e 0,08% (oito centésimos por cento) de votos contrários.

- (iv) Iniciada a discussão do item (iv) da ordem do dia, os representantes da Administradora esclareceram aos cotistas que a Administradora possui sob sua administração FII que se enquadram na política de investimentos do Fundo e que, com a aprovação da aquisição de cotas de tais FII, as opções de investimento do Fundo seriam ampliadas, permitindo maior diversificação da carteira do Fundo e geração de valor para os seus cotistas.

A Administradora ressaltou que, caso este item (iv) seja aprovado pelos cotistas, o Fundo poderá adquirir cotas de FII que atendam às seguintes especificidades: (i) a aquisição deverá ser realizada no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado; ou (ii) a aquisição deverá ser

7

REGISTRO DE DOCUMENTOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
Nº 2096761
31 JUL 2018

7

realizada no âmbito de oferta pública secundária de distribuição de cotas do FII; e (iii) a aquisição deverá ser realizada no melhor interesse dos cotistas.

A Administradora lembrou, conforme mencionado na Proposta da Administradora, que 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.

Após os devidos esclarecimentos, o item (iv) da ordem do dia foi aprovado pela maioria de votos dos cotistas presentes à Assembleia e que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos das cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais: 57,09% (cinquenta e sete inteiros e nove centésimos por cento) de votos favoráveis, 7,63% (sete inteiros e sessenta e três centésimos por cento) de abstenções e 0,002% (dois milésimos por cento) de votos contrários.

- (v) Iniciada a discussão do item (v) da ordem do dia, os representantes da Administradora esclareceram aos cotistas que o mercado de CRI tem evoluído constantemente e que o grupo econômico do qual faz parte a Administradora tem como objetivo ampliar sua atuação na originação, estruturação e distribuição destes ativos. Assim, caso os cotistas aprovelem a aquisição, pelo Fundo, de CRI estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, as opções de investimento do Fundo serão substancialmente ampliadas, permitindo a maior diversificação da carteira do Fundo e geração de valor para os seus cotistas.

A Administradora ressaltou que, caso aprovado, os CRI a serem adquiridos pelo Fundo deverão atender às seguintes especificidades: (i) serão adquiridos no mercado primário ou no mercado secundário e serão ou terão sido emitidos no âmbito de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 ou de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; (ii) a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, não poderão figurar como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação; e (iii) a aquisição será realizada no melhor interesse dos cotistas.

Por fim, a Administradora lembrou que, no aspecto qualitativo, a alocação de recursos do Fundo em produtos estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, permite a participação direta da Administradora ou de pessoas a ela ligadas no desenho e concepção dos produtos.

Após os devidos esclarecimentos, o item (v) da ordem do dia foi aprovado pela maioria de votos dos cotistas presentes à Assembleia e que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos das cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais: 57,09% (cinquenta e sete inteiros e nove centésimos por cento) de votos favoráveis, 7,63% (sete inteiros e sessenta e três centésimos por cento) de abstenções e 0,001% (um milésimo por cento) de votos contrários.

2006701

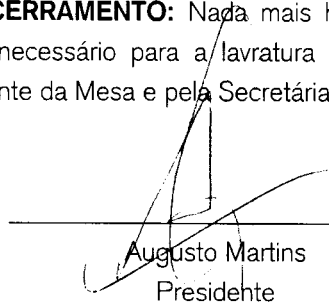
31 JUL 2011

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE

- (vi) Iniciada a discussão do item (vi) da ordem do dia, os representantes da Administradora esclareceram aos cotistas que há sistemas e políticas para controle de situações de conflito de interesses mantidos pela instituição, assegurando que a contratação da Administradora, ou pessoas a ela ligadas como intermediária nas negociações de valores mobiliários pelo Fundo será realizada, caso aprovado pelos cotistas, em condições equitativas de mercado e no melhor interesse do Fundo, em linha com o disposto na Proposta da Administradora.

Após os devidos esclarecimentos, o item (vi) da ordem do dia foi aprovado pela maioria de votos dos cotistas presentes à Assembleia e que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos das cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais: 57,09% (cinquenta e sete inteiros e nove centésimos por cento) de votos favoráveis, 7,63% (sete inteiros e sessenta e três centésimos por cento) de abstenções e 0,002% (dois milésimos por cento) de votos contrários.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente suspendeu a Assembleia pelo tempo necessário para a lavratura da presente ata, a qual depois de lida e aprovada foi assinada pelo Presidente da Mesa e pela Secretária, e a Assembleia teve seu encerramento às 15 horas.


Augusto Martins
Presidente


Amanda Colturato
Secretária

31 JUL 2013
1349682
9º OFICINA DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº
RUA BOA VISTA
10.312-32 ANDARAÍ

9 



**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 1.349.682 de 31/07/2019

- **Certifico e dou fé** que o documento em papel, foi apresentado em 31/07/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.350.859, tendo sido registrado sob nº **1.349.682** 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:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 31 de julho de 2019


Nilton Cesar De Jesus Souza
Escrevente Autorizado

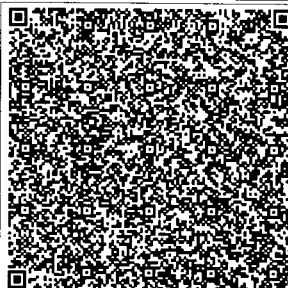
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

| Emolumentos | Estado | Secretaria da Fazenda | Registro Civil | Tribunal de Justiça |
|--------------------|--------------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| R\$ 10.722,97 | R\$ 3.047,59 | R\$ 2.085,90 | R\$ 564,37 | R\$ 735,93 |
| Ministério Público | ISS | Condução | Outras Despesas | Total |
| R\$ 514,70 | R\$ 224,75 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 17.896,21 |



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 qr code.

00181628383238019



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
1137614TIBB000036029EA19P

Anexo II. Regulamento do Fundo



São Paulo, 02 de setembro de 2019.

887288 207 7-2888



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..... | 11 |
| 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..... | 26 |
| ANEXO I – “CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS” | 28 |

1352268 1 SET 2018
REGISTRO EM DOCUMENTOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS Nº
DE OFÍCIO DE REGISTRO DE
BOA BOA VISTA
1352268 1 SET 2018



**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.

892268
2013 SET 11
RECEBIMOS DO DOCUMENTO
Nº 892268
DE 11/09/2013
DE 11/09/2013

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**;

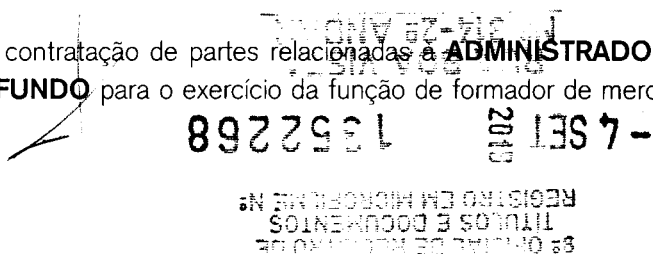
III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros 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 a **ADMINISTRADORA**, gestor e/ou consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters.

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

1352268 2019 - 4 SET
REGISTRO EM DOCUMENTOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE
ANEXO I DE REGISTRO DE
5

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

8922931

2017 SET 7 -

REGISTRO EM MOEDAS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
DE
DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE



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.

8922961

2017 SET 7 -

RECORRIDO E DOCUMENTOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

7



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.

8922961

2019 - 4 SET

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
99 DE OUTUBRO DE 2019

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 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) 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.

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.

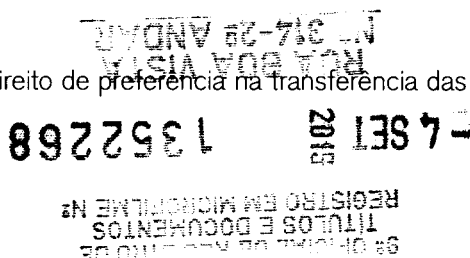
Parágrafo 1º - A critério da **ADMINISTRADORA**, e observados os termos da aprovação de cada emissão, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido no Parágrafo 3º abaixo e observado o previsto no Art. 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 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 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.

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,

892268 2012 1357-

REGISTRO EM DOCUMENTOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
55 OFICINA DE REGISTRO DE

10



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 possuem, 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

8922961

2018 1357-

11

SE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº
8922961

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

8922981

2017 1357-

92 OFÍCIO DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

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

8922961

2017 SET 13 -

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Nº 8922961
DE 13/09/2017



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.

8972268 2023 - 7 SET

9º OFICINA DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº:

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

8922981

1352268

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº



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

8922981 2018 1357 -

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
SERVIÇO DE REGISTRO DE

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 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:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})]$$

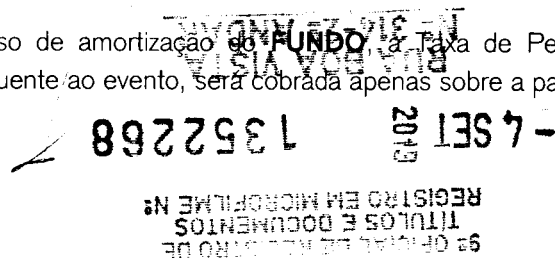
CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior.

DY = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DY_{Benchmark} = *Dividend Yield Benchmark*, 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

Parágrafo 3º - Caso o DY_{Benchmark} 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;

8922981 1352-716-
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFICIAL DE REGISTRO DE

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

8922981

7-1357

REGISTRO DE DOCUMENTOS
Nº 8922981
TÍTULO DE DOCUMENTOS
Nº 7-1357

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.

8922981 2013 SET - 4

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS Nº 98 OFICIAL DE REGISTRO DE

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 quando publicado, deverá satisfazer aos seguintes

1352268 2019 = 7 SET

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
22 OFICIAL DE REGISTRO DE

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.

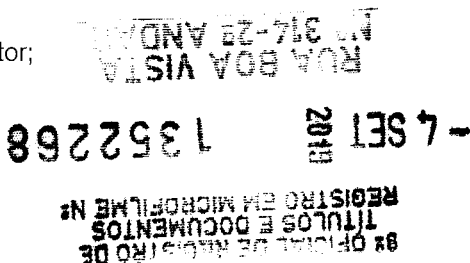
Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

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:

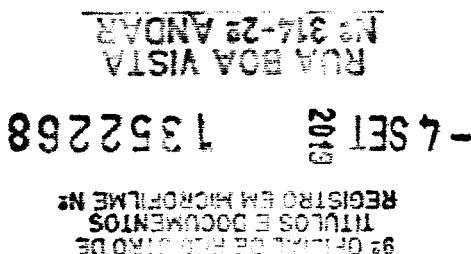
- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

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:

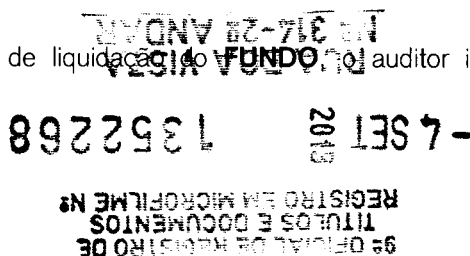
a) caso o **FUNDO** passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do **FUNDO**, representado pelas cotas da 1ª Emissão;

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

1352268 2013 - 6 SET

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

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 nº 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 Instrução CVM nº 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme

8922961

2018
- 6 SET

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

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.

8922981 2015-07-27
RUA BOA VISTA 314-29 ANDAR
92 OFICINA DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº



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.

1352268 2017

9º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

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 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 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 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 |

1352268 7-4 SET 2013

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
92 OFÍCIO DE REGISTRO DE

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em grau 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.

1352268 2019 - 6 SET
REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS
9º OFICINA DE REGISTRO DE

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

**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 n.º 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) ("CSHG") 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 2ª (segunda) oferta pública de distribuição primária de cotas ("Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise da CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), 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, 03 de outubro de 2019.

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

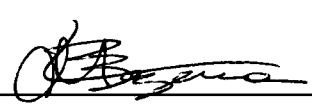
Nome:

Cargo:


Augusto Martins
Diretor

Nome:

Cargo:


Mônica de Paiva Bezerra Velasco
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 2ª 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.

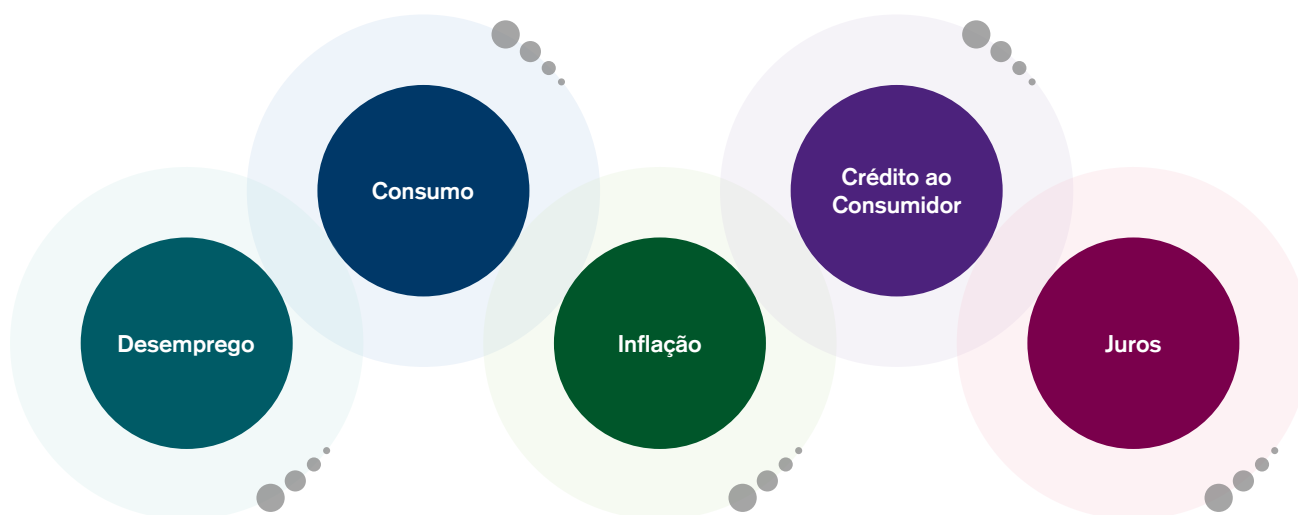
O objetivo deste Estudo é ratificar os critérios de aquisição e elegibilidade (“Critérios para Aquisição de Ativos”) no Anexo I, conforme previstos no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 2ª emissão do Fundo, conforme aprovada em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 30 de julho de 2019 (“2ª 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 2ª (Segunda) Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII* ou no *Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) 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

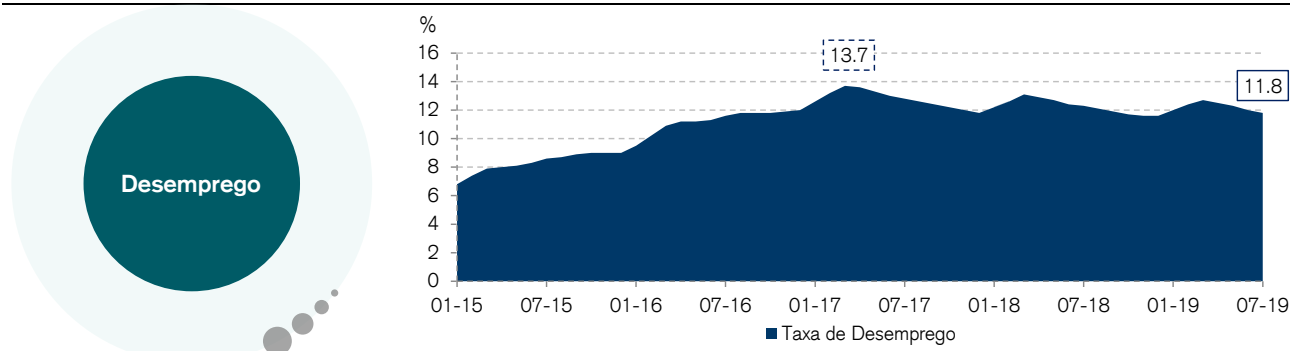


Fonte: CSHG & Credit Suisse Research, outubro de 2019

Na opinião da Administradora, o desempenho do mercado varejista é diretamente influenciado pelos vetores econômicos listados acima, que em conjunto com outros fatores como o os índices de confiança na economia e desempenho do Produto Interno Bruto (PIB), podem determinar o viés de crescimento ou deterioração do desempenho deste setor. Logo abaixo, mostraremos as tendências de cada um dos vetores listados acima e como eles possivelmente influenciam o mercado varejista.

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.

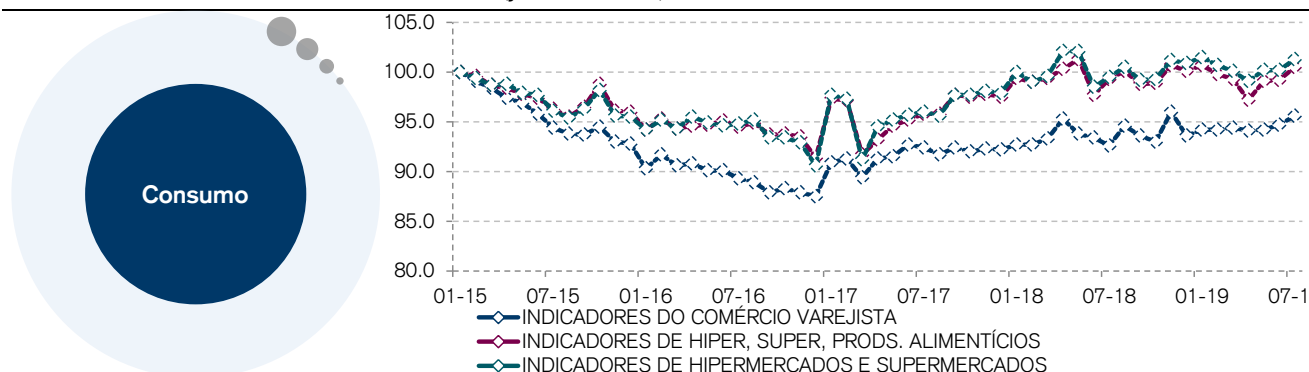
Gráficos – Taxa de desemprego entre janeiro de 2015 e julho de 2019



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE,) em julho de 2019.

Desconsiderando efeitos sazonais, a taxa de desemprego começou a reduzir lentamente a partir do início de 2017. Isto impulsiona a renda e o poder de consumo familiar no Brasil.

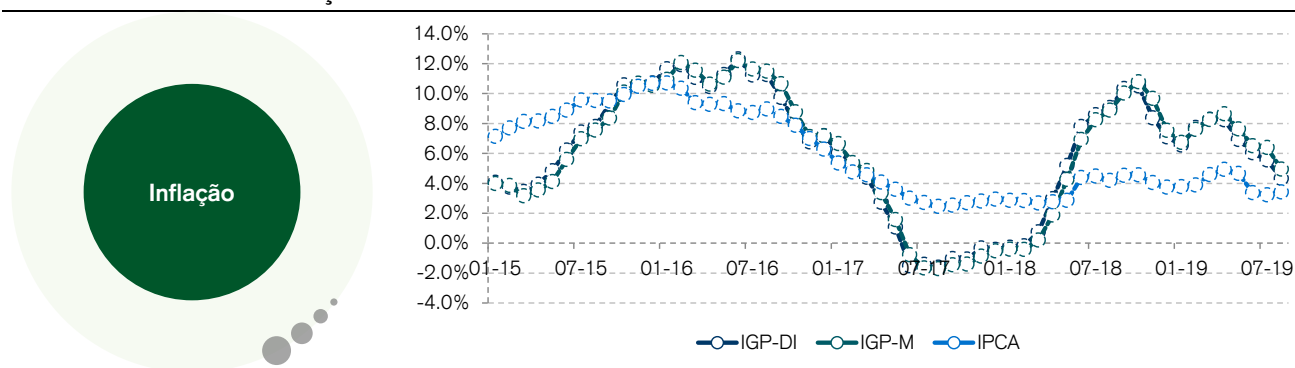
Gráficos - Volume de vendas – base fixa (jan-15 = 100)



Fonte: IBGE, em julho de 2019

Ao desmembrar o volume de vendas no comércio varejista, nota-se que a retomada do mercado foi mais pronunciada nos indicadores de hipermercados e supermercados.

Gráficos – Índices de inflação

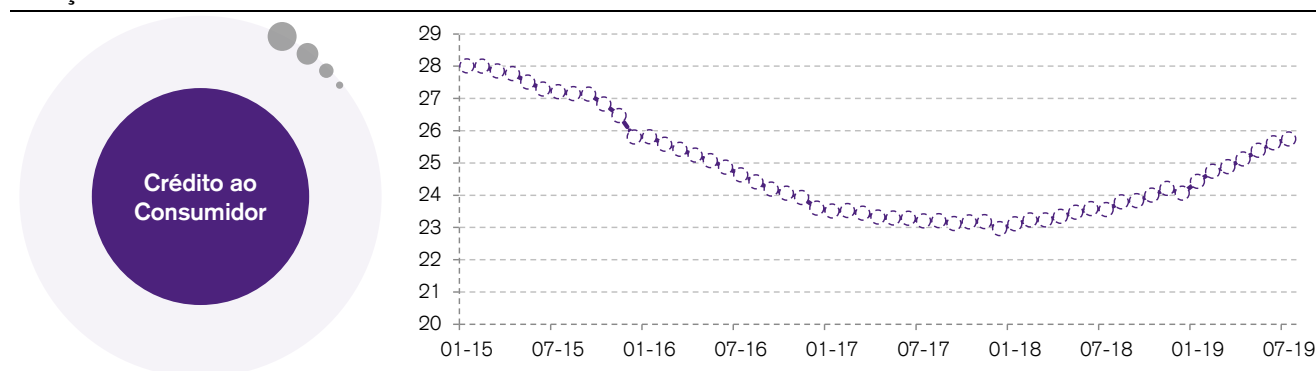


Fonte: IBGE e Fundação Getúlio Vargas (FGV), em agosto de 2019

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 leve retomada do consumo, a inflação continua estável, mantendo a atividade econômica ainda impulsionada. Tal fenômeno denota não só o controle das autoridades governamentais sobre a emissão de moeda, mas também, entre outros fatores, que o aumento no consumo não está desatrelado da capacidade de produção de bens do país, bem como que o aumento da empregabilidade não implicou, até o momento, em aumento nos custos de produção dos produtos que seja suficiente para influenciar os preços dos bens no mercado em geral.

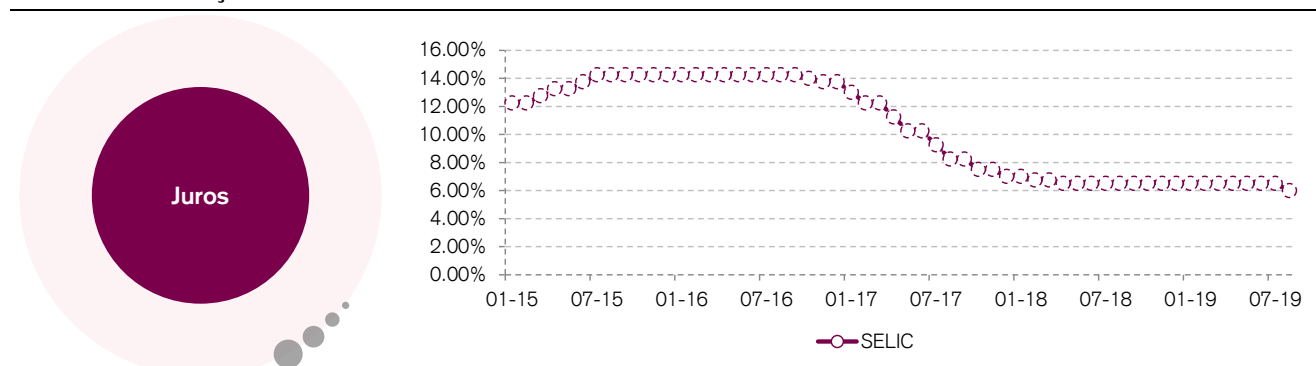
Gráficos – Endividamento das famílias com o Sistema Financeiro Nacional exceto crédito habitacional em relação à renda acumulada dos últimos doze meses



Fonte: Banco Central, em agosto de 2019.

Extremamente correlacionado com o gráfico abaixo, a manutenção dos juros em um patamar baixo impulsiona a produção de bens e emprego, bem como facilita o endividamento familiar, que quando sustentável, fortalece o consumo a nível nacional.

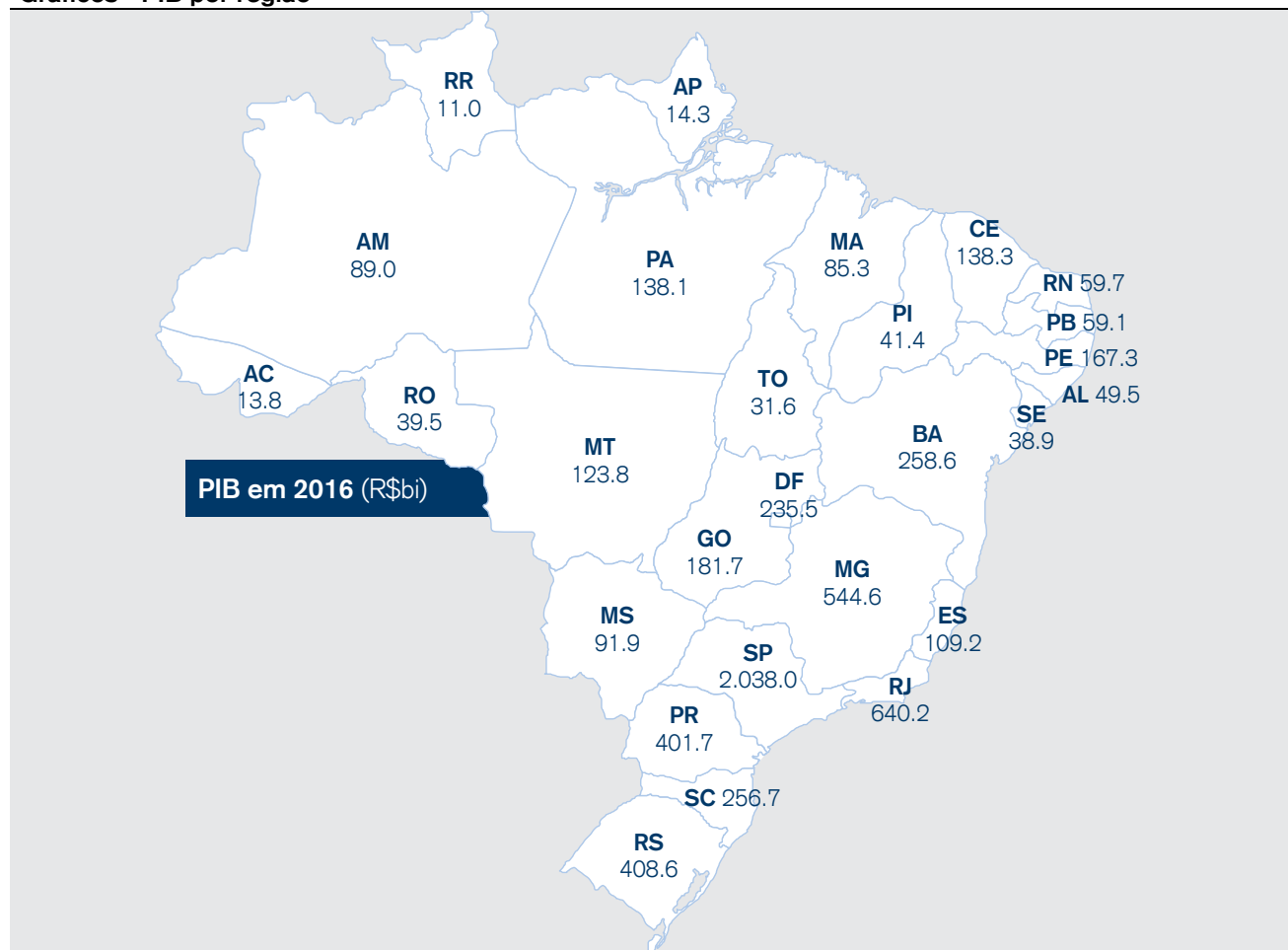
Gráficos – Evolução da taxa SELIC



Fonte: Banco Central, em agosto de 2019.

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.

Gráficos - PIB por região



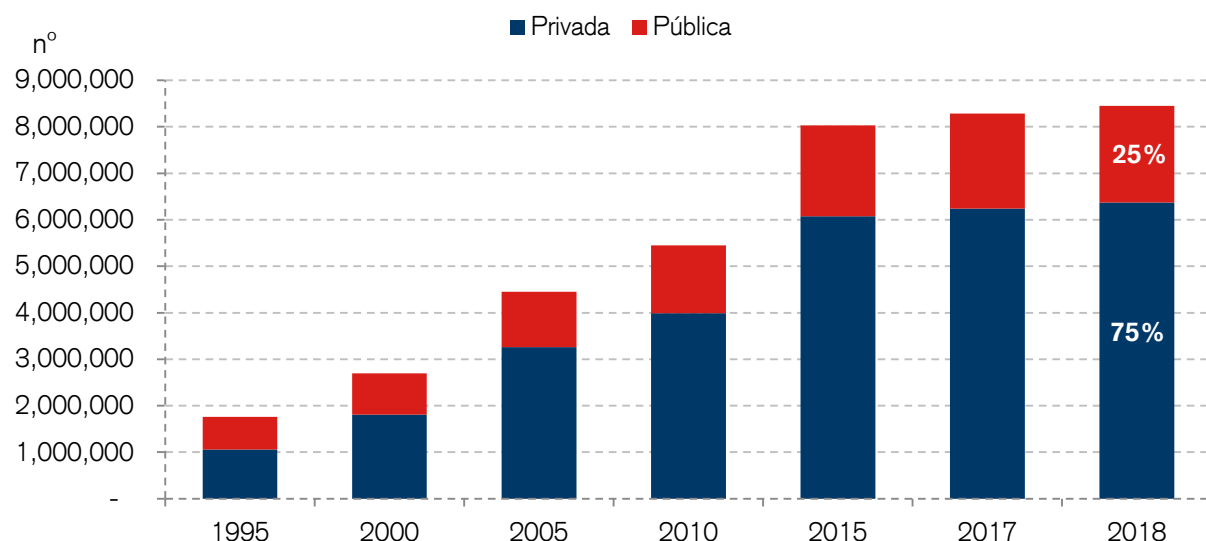
Fonte: IBGE, em 2016.

Os dados denotam que o setor de varejo segue em ritmo de recuperação desde o mês de janeiro de 2017. De acordo com o periódico Valor Econômico, na edição publicada em 12 de setembro de 2019, foi registrado o melhor início de segundo semestre dos últimos seis anos. O segmento de hipermercados, supermercados e produtos alimentícios registrou crescimento de 1,3% no período de junho-julho. Dessa forma, a Administradora acredita que, ante a possível retomada da economia como um todo e das empresas do setor, grandes pontos comerciais localizados em centros urbanos e econômicos serão privilegiados pela demanda intrínseca, e permanecerão atrativos como produto 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.

1.2. O mercado educacional

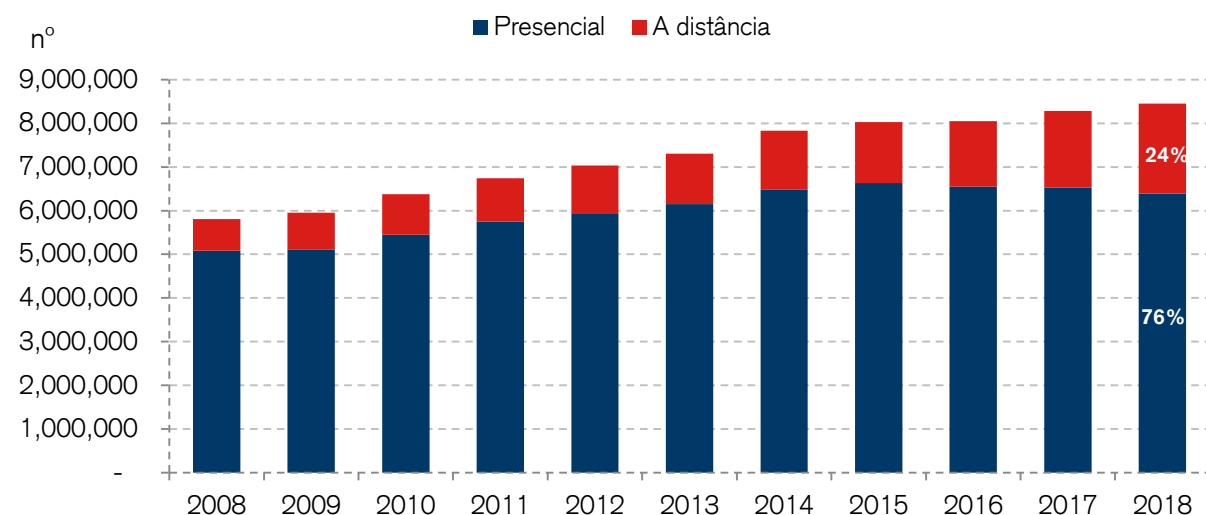
Gráficos – Evolução histórica do nº de matrículas entre instituições privadas e públicas



Fonte: Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP), em agosto de 2019.

Como mostra o gráfico acima, o mercado educacional no Brasil teve um crescimento acentuado nas últimas décadas. Os dados oficiais demonstram que o número de matrículas na educação superior continua crescendo, atingindo a marca de 8,45 milhões de alunos em 2018.

Gráficos – Evolução histórica do nº de matrículas entre ensino presencial e ensino à distância



Fonte: INEP, em agosto de 2019.

Apesar do alto crescimento do EAD (Ensino a distância), o ensino presencial também cresceu na última década. Entre 2008 e 2018, as matrículas de cursos de graduação a distância aumentaram 182,5%, enquanto na modalidade

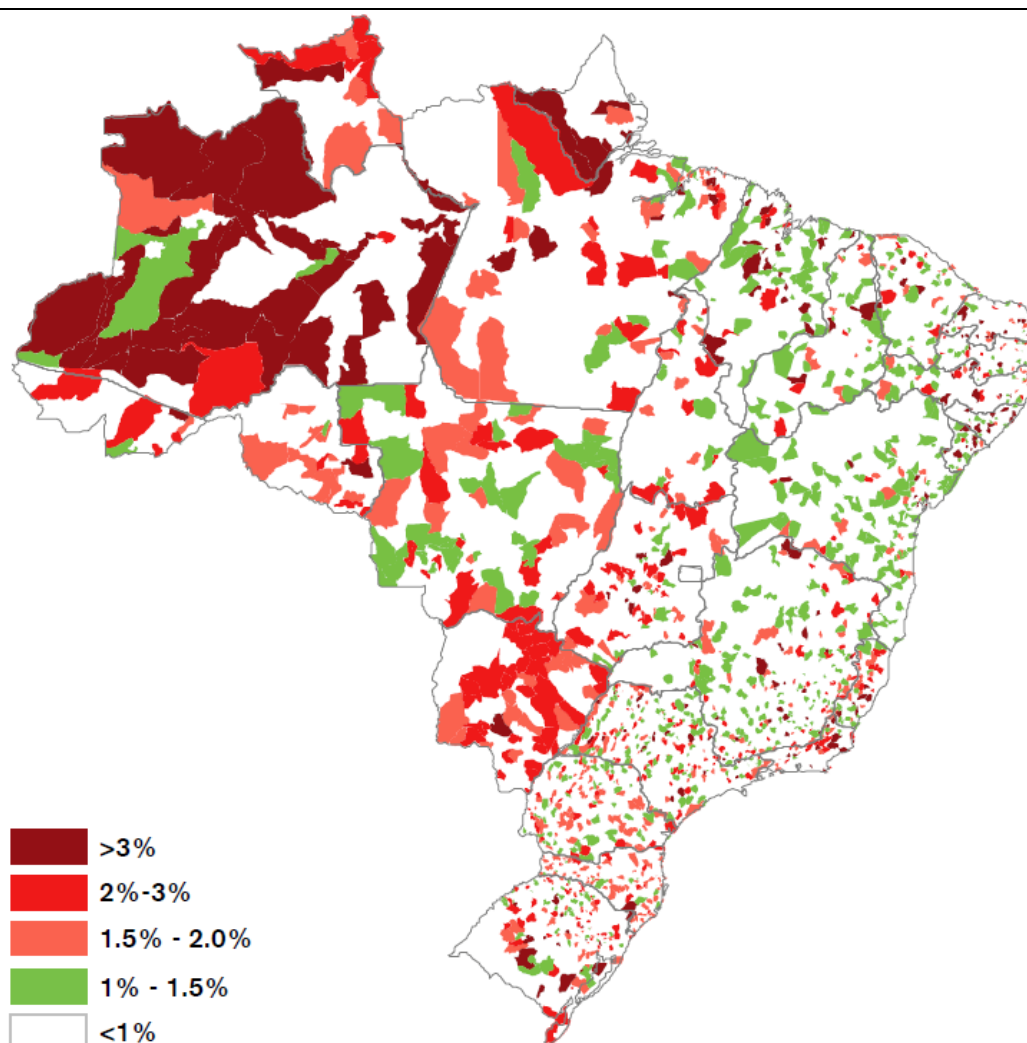
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores 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.

presencial o crescimento foi de 25,9% nesse mesmo período. Na opinião da Administradora, tais dados revelam que a tendência é de subsistência entre as duas modalidades de ensino, e não a substituição de uma pela outra.

Gráficos – % de nível de “canibalização” por cidade.

O nível de “canibalização” foi calculado pelo número de estudantes presenciais que migraram para o ensino à distância mais o número de estudantes à distância que migraram para o ensino presencial.

Dados obtidos através do Relatório Americas/Brazil - Equity Research - Education Services do Credit Suisse publicado em 24 de junho de 2019.

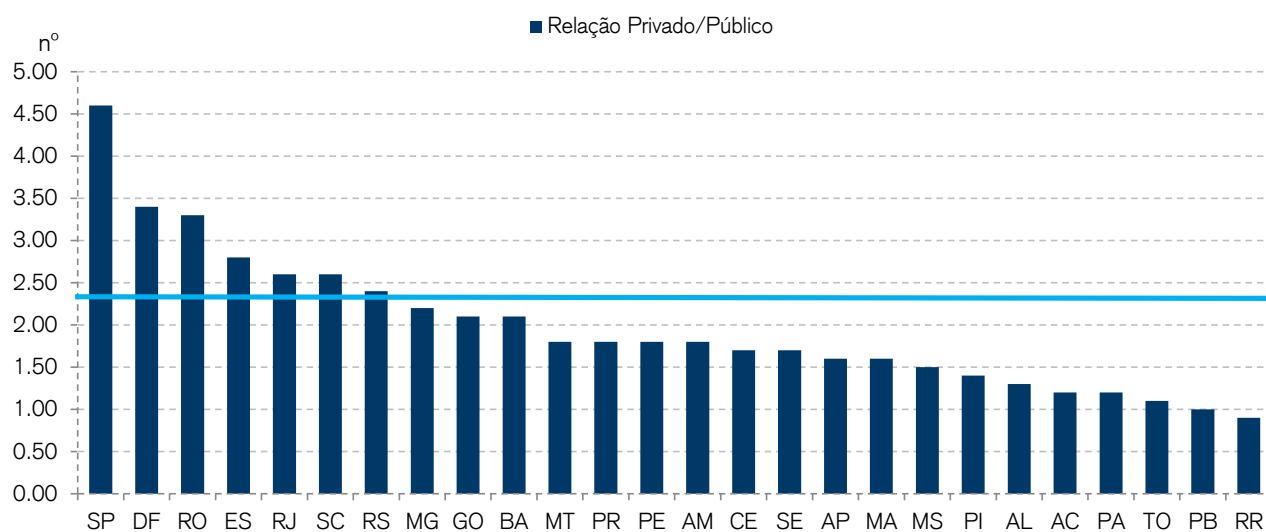


Fonte: Semesp, IBGE e estimativas Credit Suisse Research, em 2019.

Na opinião da Administradora, o índice de canibalização mostra que a migração de alunos do presencial para o ensino a distância é baixa, sendo ainda menor em grandes metrópoles e especialmente em estados com alto adensamento populacional e melhor infraestrutura.

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.

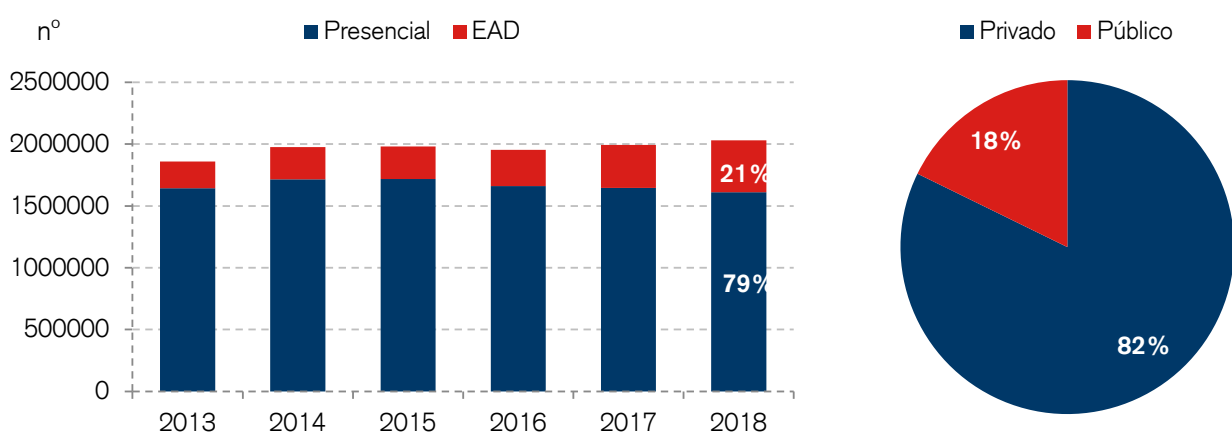
Gráficos - Relação de nº de matrículas na razão privado/público por estado



Fonte: INEP, em agosto de 2019.

Segundo o Censo da Educação Superior de 2018 divulgado pelo INEP, há 2,4 alunos matriculados na rede privada para cada aluno matriculado na rede pública. Além disso, o número de matrículas na rede privada continua crescendo ano após ano, atingindo 6,37 milhões de matrículas em 2018.

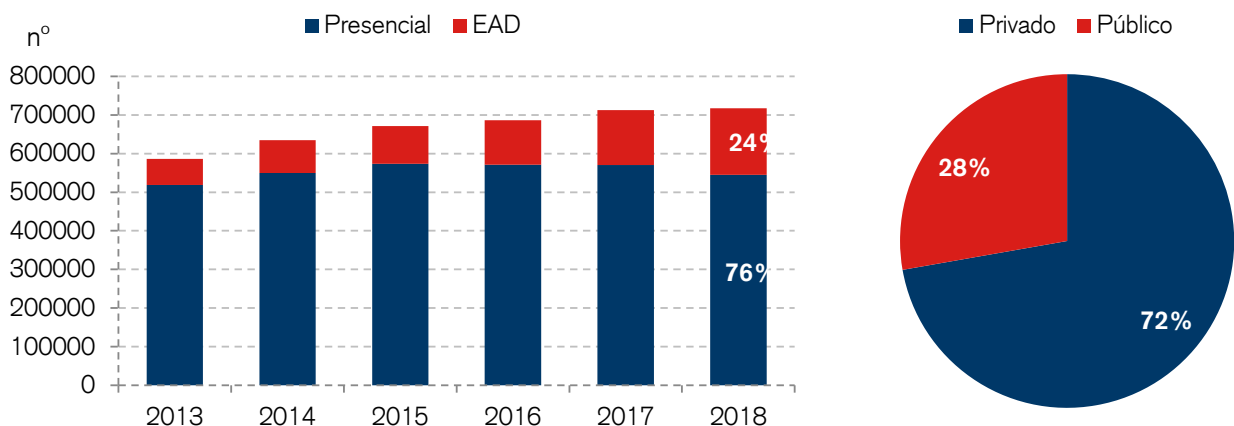
Gráficos – Evolução histórica do nº de matrículas no estado do São Paulo



Fonte: INEP, em agosto de 2019.

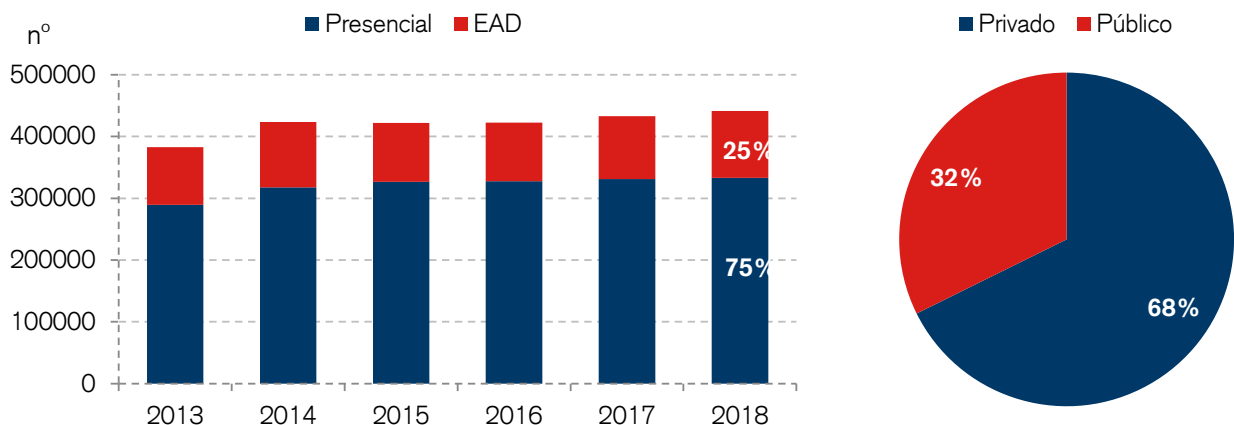
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores 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.

Gráficos – Evolução histórica do nº de matrículas no estado do Rio de Janeiro



Fonte: INEP, em agosto de 2019.

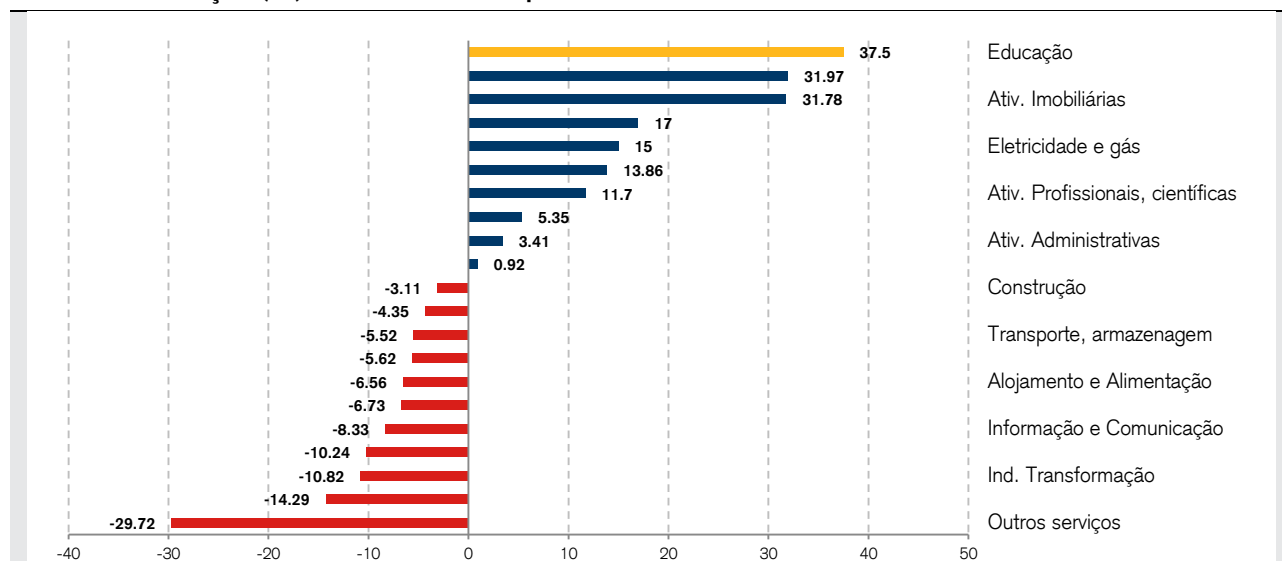
Gráficos – Evolução histórica do nº de matrículas no estado da Bahia



Fonte: INEP, em agosto de 2019.

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.

Gráficos – Variação (%) do número de empresas entre 2013 e 2017*



Fonte: IBGE, G1, em junho de 2019.* Unidades empresariais conforme Classificação Nacional de Atividades (CNAE), Ind.: Industria, Ativ.: Atividades.

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. Apresentação institucional da Credit Suisse Real Estate:

2.1. Credit Suisse Real Estate Global



- 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 47,2 bi sob gestão | +18 países Investimento alvo |
| + 1.300 empreendimentos | Desde 1938 Track record em Real Estate Global |

| | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|--|
| Credit Suisse Hedging-Griffo | Credit Suisse Global Real Estate | Cidades estrangeiras com Investimentos em Real Estate |
|---------------------------------|-------------------------------------|--|

Fonte: Credit Suisse (31/10/2018)

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.

2.2. Credit Suisse Real Estate Brasil



3. 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

3.1. 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:

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.

- I. Perfil técnico do imóvel: a composição do imóvel, proporção de áreas, acabamentos internos, número de ambientes, cobertura, piso, paredes, forro, etc;
- 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 2ª 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. Importante mencionar que o Fundo: (i) firmou o CCVA, abaixo definido, por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a totalidade das ações de duas Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) proprietárias, em conjunto, dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 no item 4, abaixo; (ii) firmou a Proposta Não Vinculante, abaixo definida, que lhe concedeu exclusividade para a negociação do Ativo Alvo identificado como A11 no item 4, abaixo, o qual deverá observar os Critérios para Aquisição de Ativos (conforme definido no Regulamento) e a política de investimentos do Fundo; e (iii) firmou o CVC, abaixo definido, por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições resolutivas, a adquirir o Ativo Alvo identificado como A12 no item 4, abaixo.

No âmbito da Oferta, é importante mencionar que a aquisição: (i) do Ativo Alvo identificado como A11 no item 4, abaixo está condicionada à celebração de instrumento definitivo de aquisição e à verificação de outras condições; (ii) dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 no item 4, abaixo está sujeita à verificação de condições precedentes à conclusão do negócio; e (iii) do Ativo Alvo identificado como A12 no item 4, abaixo, está sujeita à verificação de condições resolutivas. Assim, não é possível assegurar que o instrumento de aquisição do Ativo Alvo A11 será firmado e/ou que as condições precedentes/ resolutivas à aquisição dos Ativos Alvo A1 a A10 e do Ativo Alvo A12 serão verificadas e, portanto, que os Ativos Alvo serão efetivamente adquiridos pelo Fundo. Em tal situação os recursos captados poderão ser, total ou parcialmente, utilizados na aquisição de outros Ativos Imobiliários. Ainda, outros ativos podem ser adquiridos na medida em que a Administradora identifique e negocie outros empreendimentos.

3.2. 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:

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.

Augusto Martins



Gestor e Responsável pela área de Fundos Imobiliários

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.

Bruno Margato



Responsável por ativos de Logística e Industrial

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.

Sarita Costa, CFP®



Responsável pela controladoria dos Fundos Imobiliários

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 Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), tem MBA em Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e possui CFP (Certified Financial Planner).

Fonte: CSHG

3.3. 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.

4. Destinação dos Recursos da 2ª Emissão

O presente Estudo e as projeções aqui contidas podem ou não se concretizar a depender do volume de recursos captados com a Oferta e do êxito na negociação de cada um dos ativos. A Administradora pretende destinar os recursos obtidos com a 2ª Emissão na aquisição dos Ativos Alvo descritos abaixo, 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.

Importante mencionar que:

- (i) o Fundo celebrou um *Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças* (“CCVA”), por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a totalidade das ações de duas SPEs, SPEs estas que, em conjunto, detêm 10 (dez) imóveis urbanos destinados à atividade varejista, descritos como A1 a A10 na tabela abaixo, locados em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, pelo prazo de 15 (quinze) anos e localizados nos estados de São Paulo e Paraná, pelo valor total de R\$ 577.135.136,00 (quinhentos e setenta e sete milhões, cento e trinta e cinco mil e cento e trinta e seis reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 24 de setembro de 2019. A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no CCVA, entre elas a conclusão da 2ª Emissão. As demais condições do negócio estabelecidas no CCVA, incluindo as condições de pagamento da aquisição, metragem, valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas poderão ser detalhadas pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar e estarão disponíveis no site da Administradora;
- (ii) o Fundo possui exclusividade para a negociação do Ativo Alvo identificado como A11 na tabela abaixo, o qual deverá observar os Critérios para Aquisição de Ativos (conforme definido no Regulamento) e a política de investimentos do

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.

Fundo. Devido a cláusula de confidencialidade prevista no contrato preliminar, não vinculante, celebrado com o proprietário do Ativo Alvo identificado como A11, abaixo (“Proposta Não Vinculante”), as demais características de tal Ativo Alvo, bem como maiores detalhamentos das condições da operação de aquisição, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão da sua aquisição; e

(iii) o Fundo firmou um *Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel* (“CVC”, que quando referido em conjunto com o CCVA, “Instrumentos de Aquisição”), por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições resolutivas, a adquirir a totalidade de um imóvel de perfil educacional localizado na cidade de Salvador – BA, identificado como A12 na tabela abaixo, pelo valor de R\$ 86.000.000,00 (oitenta e seis milhões de reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 16 de setembro de 2019. A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições resolutivas estabelecidas no CVC, entre elas as diligências jurídicas e técnicas a serem realizadas no imóvel por assessores contratados pelo Fundo., bem como a conclusão da 2ª Emissão. As demais condições do negócio estabelecidas no CVC, incluindo as condições de pagamento da aquisição, metragem, valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas poderão ser detalhadas pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar e estarão disponíveis no site da Administradora.

Conforme mencionado nas alíneas “i” a “iii”, acima, a conclusão/ realização das aquisições: (i) do Ativo Alvo identificado como A11 no item 4 deste Estudo está condicionada à celebração de instrumento definitivo de aquisição e à verificação de outras condições; (ii) dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 no item 4 deste Estudo está sujeita à verificação de condições precedentes à conclusão do negócio; e (iii) do Ativo Alvo identificado como A12 no item 4 deste Estudo, está sujeita à verificação de condições resolutivas.

Assim, caso o instrumento de aquisição do Ativo Alvo identificado como A11 não seja celebrado e/ou alguma das condições precedentes/ resolutivas dos Instrumentos de Aquisição dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 e do Ativo Alvo identificado como A12 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. Conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo 7º do Regulamento, 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 Imobiliários.

Para mais informações, vide o item 7.27. (‘Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo’), na página 110 do Prospecto.

NESSE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE: (I) OS POTENCIAIS NEGÓCIOS PODEM NÃO SER CONCRETIZADOS; E (II) 100% (CEM POR CENTO) DOS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA AINDA NÃO POSSUEM DESTINAÇÃO GARANTIDA E PODEM SER APLICADOS EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS NÃO ESPECIFICADOS E/OU EM ATIVOS FINANCEIROS.

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.

Varejo

Aluguel médio por m²: R\$ 23,9 por m²

Valor de aquisição por m²: R\$ 3,3 mil por m²

Cap Rate² médio: 8,8%

| A1 | Características do ativo | Características do Contrato de Locação |
|---|--|--|
| Volume: R\$ 83,8 milhões Cap Rate ² : 8,8 % Localização: SP – Campinas – Parque Imperador Rating ¹ do locatário: AA pela Fitch Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda. | Aluguel: R\$ 615 mil ABL ³ : 16 mil m² Garantia: Seguro Fiança | Contrato: Atípico Vencimento: 2034 Indexador: IPCA |
| A2 | Características do ativo | Características do Contrato de Locação |
| Volume: R\$ 52,0 milhões Cap Rate ² : 8,8 % Localização: SP – São Paulo - Belenzinho Rating ¹ do locatário: AA pela Fitch Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda. | Aluguel: R\$ 381 mil ABL ³ : 14 mil m² Garantia: Seguro Fiança | Contrato: Atípico Vencimento: 2034 Indexador: IPCA |
| A3 | Características do ativo | Características do Contrato de Locação |
| Volume: R\$ 48,2 milhões Cap Rate ² : 8,8 % Localização: PR – Curitiba - Mossunguê Rating ¹ do locatário: AA pela Fitch Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda. | Aluguel: R\$ 353 mil ABL ³ : 14 mil m² Garantia: Seguro Fiança | Contrato: Atípico Vencimento: 2034 Indexador: IPCA |
| A4 | Características do ativo | Características do Contrato de Locação |
| Volume: R\$ 55,0 milhões Cap Rate ² : 8,8 % Localização: PR – Curitiba - Atuba Rating ¹ do locatário: AA pela Fitch Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda. | Aluguel: R\$ 403 mil ABL ³ : 10 mil m² Garantia: Seguro Fiança | Contrato: Atípico Vencimento: 2034 Indexador: IPCA |

² Jargão estrangeiro cuja tradução mais próxima é "índice de capitalização", seu cálculo é obtido pela divisão do aluguel anual do imóvel por seu custo de aquisição.

³ Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.

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.

| A5 | Características do ativo | Características do Contrato de Locação |
|---|---|--|
| Volume: R\$ 42,8 milhões <i>Cap Rate</i> ² : 8,8 % Localização: SP – São José dos Campos – Jardim Alvorada <i>Rating</i> ¹ do locatário: AA pela Fitch | Aluguel: R\$ 314 mil ABL ³ : 8 mil m ² Garantia: Seguro Fiança | Contrato: Atípico Vencimento: 2034 Indexador: IPCA |
| Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda. | | |

| A6 | Características do ativo | Características do Contrato de Locação |
|--|--|--|
| Volume: R\$ 59,9 milhões <i>Cap Rate</i> ² : 8,8 % Localização: SP – São Paulo - Indianópolis <i>Rating</i> ¹ do locatário: AA pela Fitch | Aluguel: R\$ 439 mil ABL ³ : 24 mil m ² Garantia: Seguro Fiança | Contrato: Atípico Vencimento: 2034 Indexador: IPCA |
| Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda. | | |

| A7 | Características do ativo | Características do Contrato de Locação |
|---|---|--|
| Volume: R\$29,8 milhões <i>Cap Rate</i> ² : 8,8 % Localização: SP – Cotia – Granja Viana <i>Rating</i> ¹ do locatário: AA pela Fitch | Aluguel: R\$ 219219 mil ABL ³ : 24 mil m ² Garantia: Seguro Fiança | Contrato: Atípico Vencimento: 2034 Indexador: IPCA |
| Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda. | | |

| A8 | Características do ativo | Características do Contrato de Locação |
|--|--|--|
| Volume: R\$ 57,8 milhões <i>Cap Rate</i> ² : 8,8 % Localização: SP – São Bernardo do Campo - Centro <i>Rating</i> ¹ do locatário: AA pela Fitch | Aluguel: R\$ 424424mil ABL ³ : 24 mil m ² Garantia: Seguro Fiança | Contrato: Atípico Vencimento: 2034 Indexador: IPCA |
| Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda. | | |

| A9 | Características do ativo | Características do Contrato de Locação |
|--|--|--|
| Volume: R\$ 62,2 milhões <i>Cap Rate</i> ² : 8,8 % Localização: SP – São Paulo – Vila Guilherme <i>Rating</i> ¹ do locatário: AA pela Fitch | Aluguel: R\$ 456 mil ABL ³ : 30 mil m ² Garantia: Seguro Fiança | Contrato: Atípico Vencimento: 2034 Indexador: IPCA |
| Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda. | | |

| A10 | Características do ativo | Características do |
|------------|---------------------------------|---------------------------|
|------------|---------------------------------|---------------------------|

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.

Contrato de Locação

| | | |
|--|---|--|
| Volume: R\$ 85,7 milhões <i>Cap Rate</i> ² : 8,8 % Localização: SP – São Paulo – Vila Butantã <i>Rating</i> ¹ do locatário: AA pela Fitch | Aluguel: R\$ 628 mil ABL ³ : 13 mil m ² Garantia: Seguro Fiança | Contrato: Atípico Vencimento: 2034 Indexador: IPCA |
| Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda. | | |

Fonte: CSHG

Educacional

Aluguel médio por m²: R\$ 32,0 por m²

Valor de aquisição por m²: R\$ 3,6 mil por m²

***Cap Rate*² médio:** 10,6%

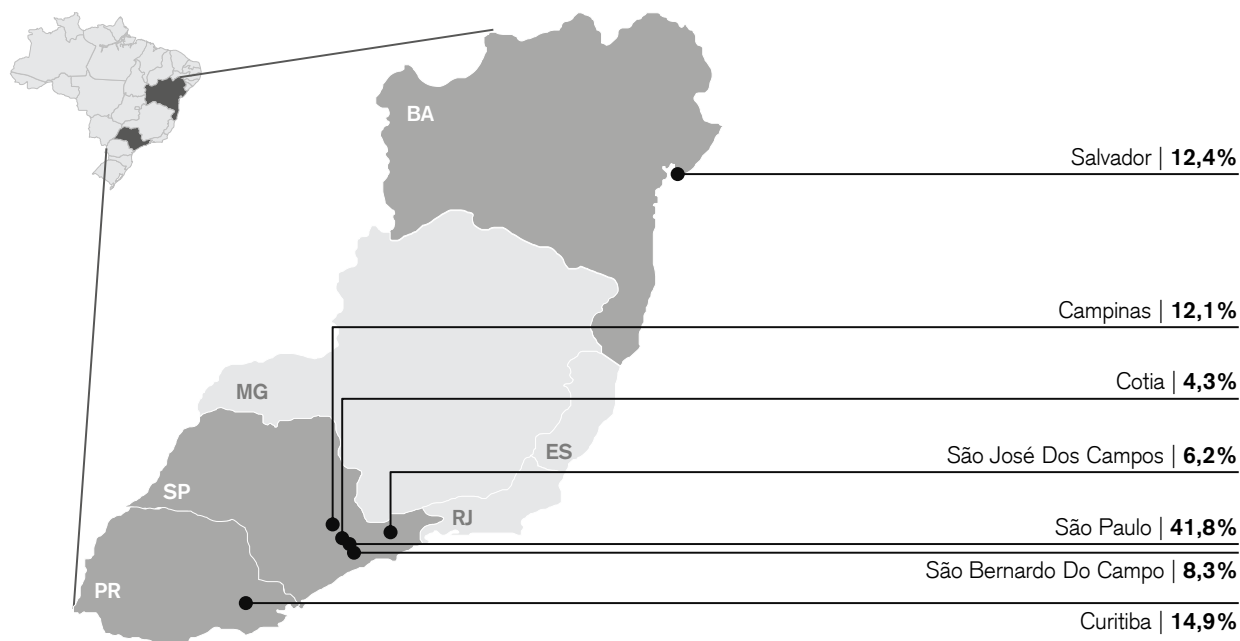
| A11 | Características do ativo | Características do Contrato de Locação |
|--|--|--|
| Volume: R\$ 30,3 milhões <i>Cap Rate</i> ² : 8,9 % Localização: SP – São Paulo <i>Rating</i> ¹ do locatário: A+(bra) pela Fitch | Aluguel: R\$ 226 mil ABL ³ : 5 mil m ² Garantia: Corporativa | Contrato: Atípico Vencimento: 2028 Indexador: IPCA |

| A12 | Características do ativo | Características do Contrato de Locação |
|--|---|---|
| Volume: R\$ 86 milhões <i>Cap Rate</i> ² : 11,2 % Localização: BA – Salvador - Stiep <i>Rating</i> ¹ do locatário: brAAA pela S&P Locatário: IREP – Sociedade de Ensino Superior, Médio e Fundamental Fiadora: Estácio Participações S.A. | Aluguel: R\$ 802 mil ABL ³ : 27 mil m ² Garantia: Corporativa | Contrato: Típico Vencimento: 2027 Indexador: IPCA |

Fonte: CSHG, Fitch e S&P em 2018.

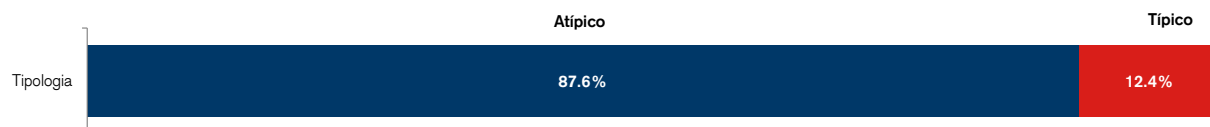
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores 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.

Distribuição geográfica (% dos Ativos Alvo)



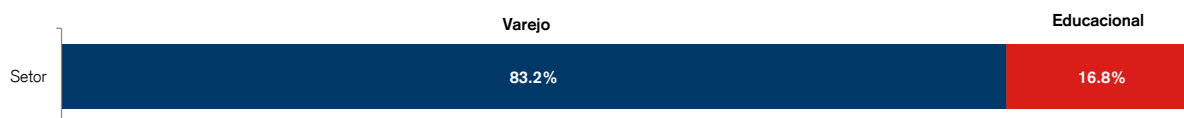
Fontes: CSHG

Tipologia dos Contratos de Locação (% dos Ativos Alvo)



Fontes: CSHG

Setor de atuação dos locatários (% dos Ativos Alvo)



Fontes: CSHG

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.

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.

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.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DO ATIVO IDENTIFICADO COMO A11 OU DE UM OU MAIS IMÓVEIS DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ 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. O PAGAMENTO PELA AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS ALVO SERÁ REALIZADO COM RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA E APÓS O SEU ENCERRAMENTO.

NA DATA DESTA ESTUDO, EXCETO PELA CELEBRAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE AQUISIÇÃO E DA PROPOSTA NÃO VINCULANTE, 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.

5. 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.

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.

| 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 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 indexificação 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:

| 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

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.

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.

6. Metodologia e premissas consideradas para análise de viabilidade da 2ª Emissão

O presente Estudo também leva em consideração a projeção do resultado do Fundo para os próximos três anos, divididos em anos.

A análise considera o resultado atual do Fundo, fruto das receitas e despesas prévias à realização da 2ª 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 2ª Emissão (**Resultado Consolidado**).

As premissas abaixo listadas serviram como suporte para as projeções realizadas.

6.1. Premissas Macroeconômicas

- (i) Quando aplicável, foi considerado CDI de 5,50% ao ano;
- (ii) Quando aplicável, indexadores de inflação foram considerados iguais a 3,80%;

6.2. Premissas de Receitas

6.2.1. 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 do Empreendimento Ibmec, assim como aluguéis obtidos por meio de pesquisas de empresas especializadas de mercado. Ressaltamos que a projeção das receitas das locações é nominal, bem como não foi considerado nenhum ganho real, com revisão do valor do Contrato de Locação do Empreendimento Ibmec, 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 do locatário (Ibmec); (ii) as negociações atualmente em

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.

curso - relacionadas à prevenção de vacância; e (iii) as negociações e estratégias adotadas em relação à reciclagem do *portfolio* do Fundo.

6.2.2. Outras Receitas

Neste item foram consideradas as receitas advindas da parcela dos recursos do Fundo não alocadas no Empreendimento Ibmecc e nos demais investimentos prévios à 2ª Emissão, direcionadas para instrumentos de investimento, em conformidade com o Artigo 7º do Regulamento que dispõe sobre a sua política de investimentos e com as premissas macroeconômicas previamente definidas. Neste Estudo consideramos que, uma vez investidos os recursos da Oferta nos Ativos Alvo (ou, ainda, em Ativos 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 acrescidos do montante dos recursos da Oferta não alocados em imóveis.

6.2.3. Receitas dos novos empreendimentos imobiliários

A estimativa das receitas provenientes dos ativos a serem incorporados pela carteira do Fundo com os recursos advindos da 2ª Emissão foi realizada através da análise da rentabilidade esperada dos Ativos Alvo que o Fundo pretende adquirir com os recursos da Oferta ou ainda, considerando a aquisição de outros Ativos Imobiliários, sendo que, nessa segunda situação, o Estudo leva em conta as últimas transações públicas realizadas pelo setor de imóveis urbanos e outros parâmetros de mercado publicados por empresas especializadas.

Foi considerado que os investimentos nos Ativos Alvo ou nos Ativos Imobiliários, conforme o caso, serão realizados de acordo com a política de investimentos do Fundo.

6.2.4. 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 6.4. deste Estudo, foi considerado que o mercado precificará a cota do Fundo de acordo com retorno das cotas adquiridas na 2ª Emissão, considerando o Custo Unitário de Distribuição, sobre os rendimentos de R\$ 0,68 pagos por cota no mês de agosto de 2019, o que resulta no *Yield*⁴ de 7,4%.

6.3. Premissas de Despesas

6.3.1. 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

⁴ *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.

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).

6.3.2. 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.

6.3.3. Outras despesas

Baseando-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas constante no valor de aproximadamente 0,1% (um 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;
- (ix) Advogados;
- (x) Outros.

6.4. Fluxo de Caixa Projetado

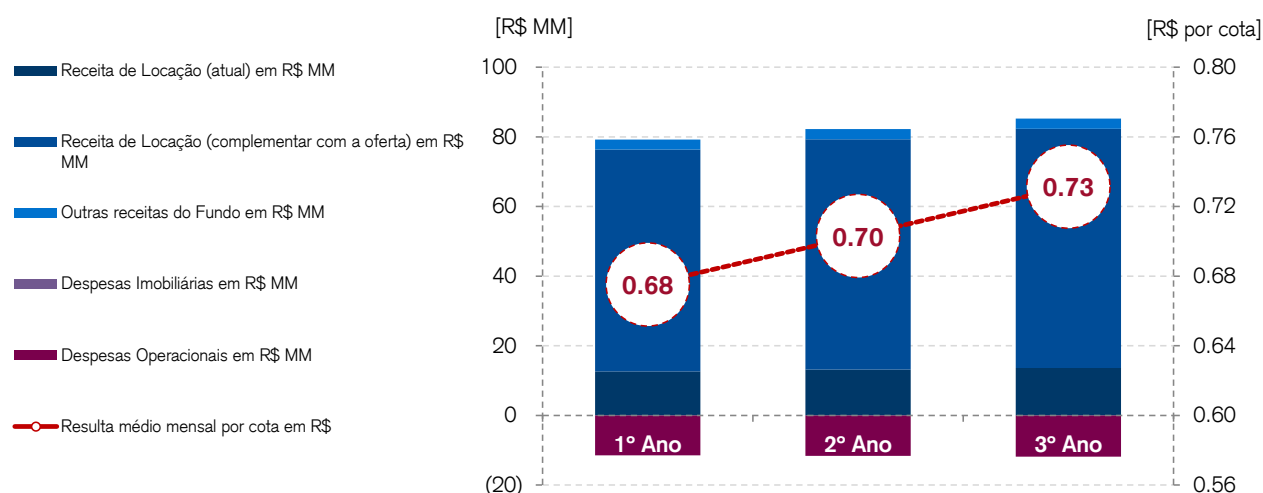
Projetamos o Fluxo de Caixa a partir de janeiro de 2020 até o final de janeiro de 2023 considerando as premissas e metodologias explicadas nesse Estudo. A tabela de projeção considera os próximos 3 anos divididos anualmente.

| Cenário 1: aquisição da totalidade dos Ativos Alvo, utilizando somente o Valor da Oferta | 1º Ano | 2º Ano | 3º Ano |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Receita de Locação (atual) em R\$ MM | 12,7 | 13,1 | 13,6 |
| Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM | 63,7 | 66,1 | 68,6 |
| Outras receitas do Fundo em R\$ MM | 3,0 | 3,1 | 3,1 |
| Total de Receitas em R\$ MM | 79,4 | 82,4 | 85,4 |

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.

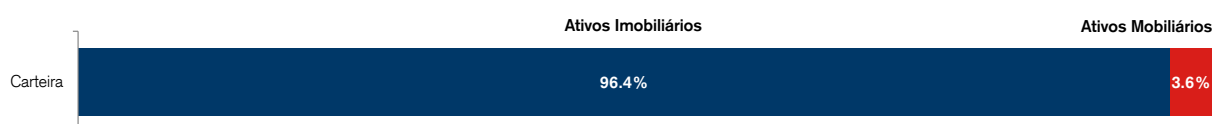
| | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Despesas Imobiliárias em R\$ MM | 0 | 0 | 0 |
| Despesas Operacionais em R\$ MM | (11,5) | (11,7) | (11,8) |
| Total de Despesas em R\$ MM | (11,5) | (11,7) | (11,8) |
| Resultado em R\$ MM | 67,9 | 70,7 | 73,6 |
| Resulta médio mensal por cota em R\$ | 0,68 | 0,70 | 0,73 |
| Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal | 116,51 | 121,15 | 126,11 |
| Preço Estimado da Cota ** no rendimento real | 111,81 | 111,81 | 111,82 |
| TIR⁵ Nominal Bruta * | 12,9% | 12,3% | 12,1% |
| TIR⁵ Real Bruta* | 8,4% | 7,9% | 7,8% |

Fonte: CSHG



Fonte: CSHG

Carteira do Fundo (% dos Ativos)



Fontes: CSHG

⁵ TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando o retorno ajustado das cotas sobre o preço da cota na 2ª Emissão.

* TIR Nominal Bruta: Retorno nominal do período; TIR Real Bruta: Retorno real do período. ** Preço Estimado da Cota: foi calculado considerando o rendimento anualizado do mês em um *Yield* de 7,4%.

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.

Setor de atuação dos locatários (% dos Ativos)



Fontes: CSHG

Cenário 2: aquisição da totalidade dos Ativos Alvo adicionalmente a um ativo imobiliário de R\$ 145 milhões de *cap rate*² 8,1%, utilizando o Valor da Oferta acrescido do Lote Adicional, aproximadamente R\$ 882 milhões

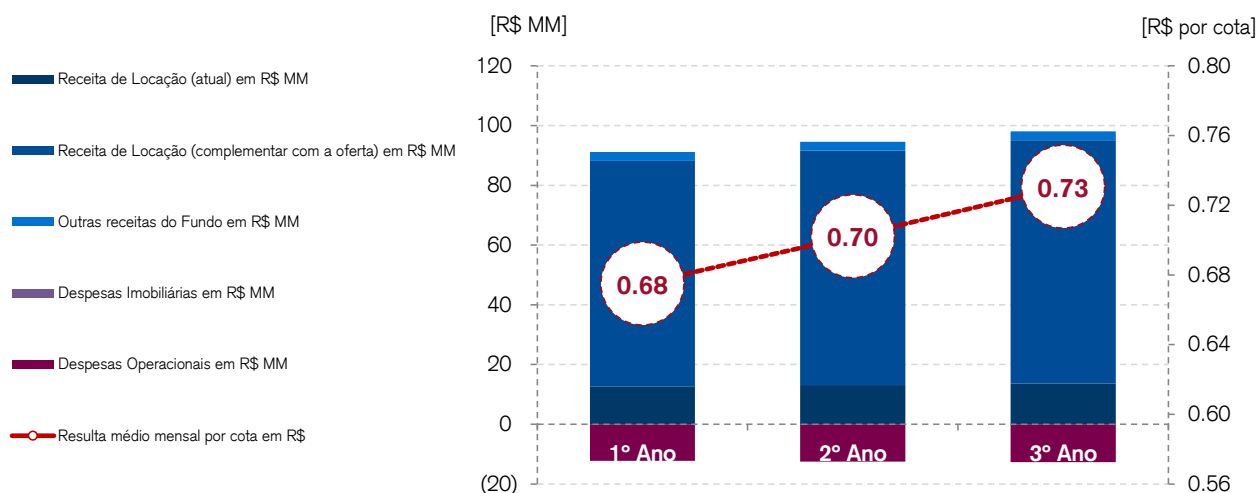
| | 1º Ano | 2º Ano | 3º Ano |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Receita de Locação (atual) em R\$ MM | 12,7 | 13,1 | 13,6 |
| Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM | 75,6 | 78,4 | 81,4 |
| Outras receitas do Fundo em R\$ MM | 2,9 | 3,0 | 3,0 |
| Total de Receitas em R\$ MM | 91,1 | 94,6 | 98,1 |
| Despesas Imobiliárias em R\$ MM | 0 | 0 | 0 |
| Despesas Operacionais em R\$ MM | (12,2) | (12,5) | (12,7) |
| Total de Despesas em R\$ MM | (12,2) | (12,5) | (12,7) |
| Resultado em R\$ MM | 78,9 | 82,1 | 85,4 |
| Resulta médio mensal por cota em R\$ | 0,68 | 0,70 | 0,73 |
| Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal | 116,27 | 120,86 | 125,76 |
| Preço Estimado da Cota ** no rendimento real | 111,62 | 111,50 | 111,51 |
| TIR⁶ Nominal Bruta * | 12,7% | 12,1% | 12,0% |
| TIR⁵ Real Bruta* | 8,2% | 7,8% | 7,7% |

Fonte: CSHG

⁶ TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando o retorno ajustado das cotas sobre o preço da cota na 2ª Emissão.

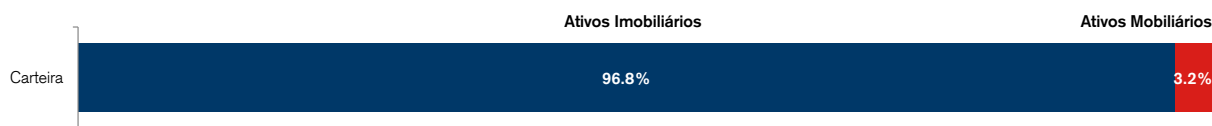
* TIR Nominal Bruta: Retorno nominal do período; TIR Real: Retorno real do período. ** Preço Estimado da Cota: foi calculado considerando o rendimento anualizado do mês em um *Yield* de 7,4%.

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

Carteira do Fundo (% dos Ativos)



Fontes: CSHG

7. Conclusões

A Oferta pública de cotas da 2ª Emissão do Fundo está diretamente ligada à aquisição dos Ativos Alvo objeto dos Instrumentos de Aquisição, assim como do andamento das negociações da Administradora com o proprietário do Ativo Alvo objeto da Proposta Não Vinculante. 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, tão logo os recursos sejam alocados nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação e/ou cuja alienação foi direta ou indiretamente prometida ao Fundo.

Ainda, conforme descrito acima, é importante mencionar que a aquisição: (i) do Ativo Alvo identificado como A11 no item 4 deste Estudo está condicionada à celebração de instrumento definitivo de aquisição e à verificação de outras condições; (ii) dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 no item 4 deste Estudo está sujeita à verificação de condições precedentes à conclusão do negócio; e (iii) do Ativo Alvo identificado como A12 no item 4 deste Estudo, está sujeita à verificação de condições resolutivas. Assim, não é possível assegurar que o instrumento de aquisição do Ativo Alvo A11 será firmado e/ou que as condições precedentes/ resolutivas à aquisição dos Ativos Alvo A1 a A10 e do Ativo Alvo A12 serão verificadas e, portanto, que os Ativos Alvo serão efetivamente adquiridos pelo Fundo. Em quaisquer dessas situações, os recursos captados poderão ser, total ou parcialmente, utilizados na aquisição de outros Ativos Imobiliários. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios podem não ser concretizados; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta podem ser aplicados em Ativos Imobiliários não especificados e/ou em Ativos Financeiros.

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 2ª Emissão. O presente Estudo não considera

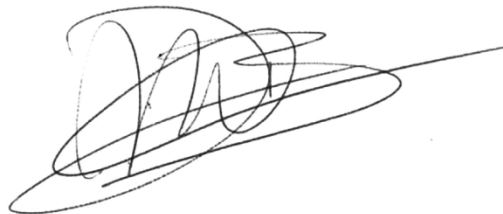
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores 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.

eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

São Paulo, 03 de outubro de 2019.



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. Demonstrações Financeiras do Último Exercício e Informações Trimestrais

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

(Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo
Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2018**

Conteúdo

| | |
|---|-----------|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 3 |
| Balanço patrimonial | 6 |
| Demonstrações dos resultados | 7 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido | 8 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto | 9 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 10 |



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário – FII

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 27 de abril de 2018 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para período de 27 de abril de 2018 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

| Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (Nota explicativa nº 6) | |
|---|--|
| Principal assunto de auditoria | Como nossa auditoria conduziu esse assunto |
| Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 129.000 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria. | Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: <ul style="list-style-type: none"> – avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos; – análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e – avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 27 de abril de 2018 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2018.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.


Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período de 27 de abril de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 1º de março de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/O-6



Marco Antonio Pontieri
Contador CRC 15P153569/O-0

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais)

| Ativo | Nota explicativa | 2018 | % PL | Passivo | Nota explicativa | 2018 | % PL |
|--|------------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|--------------|-------------|
| <u>Circulante</u> | | <u>1.187</u> | <u>0,77</u> | <u>Circulante</u> | | <u>1.986</u> | <u>1,29</u> |
| Disponibilidades | | 5 | 0,00 | Rendimentos a distribuir | 8 | 1.170 | 0,76 |
| Aplicações financeiras de natureza não imobiliária | | | | | | | |
| Cotas de Fundos de Investimento | 4 | 198 | 0,13 | Provisões e contas a pagar | 7 | 816 | 0,53 |
| | | 198 | 0,13 | Taxa de administração | 7 | 111 | 0,07 |
| Aluguéis a receber | 5 | 984 | 0,64 | Taxa de performance | 7 | 427 | 0,28 |
| | | | | Impostos a Recolher | | 278 | 0,18 |

Valores de imóveis a pagar

| | | | | | | | |
|--|---|----------------|---------------|-----------------------------------|---|----------------|---------------|
| <u>Não Circulante</u> | | <u>154.664</u> | <u>100,52</u> | | | <u>153.865</u> | <u>100,00</u> |
| <u>Realizável a Longo Prazo</u> | | <u>25.664</u> | <u>16,68</u> | | | <u>150.000</u> | <u>97,49</u> |
| Aplicações financeiras de natureza não imobiliária | | <u>2.137</u> | <u>1,39</u> | | | <u>(3.837)</u> | <u>(2,50)</u> |
| Letras Financeiras do Tesouro - LFT | 4 | 2.137 | 1,39 | | | <u>5.533</u> | <u>3,60</u> |
| Aplicações financeiras de natureza imobiliária | | <u>23.527</u> | <u>15,29</u> | | | <u>9.774</u> | <u>6,35</u> |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário | 4 | 16.846 | 10,95 | <u>Patrimônio líquido</u> | 9 | <u>153.865</u> | <u>100,00</u> |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI | 4 | 6.681 | 4,34 | Cotas subscritas | | <u>(3.837)</u> | <u>(2,50)</u> |
| Investimento | | <u>129.000</u> | <u>83,84</u> | (-) Gastos com colocação de cotas | | <u>5.533</u> | <u>3,60</u> |
| Propriedades para Investimento | | <u>129.000</u> | <u>83,84</u> | Ajuste a valor justo | 6 | <u>9.774</u> | <u>6,35</u> |
| Imóveis Acabados | 6 | 129.000 | 83,84 | Lucros acumulados | | <u>(7.605)</u> | <u>(4,94)</u> |
| | | | | (-) Distribuição de rendimentos | 8 | | |
| <u>Total do ativo</u> | | <u>155.851</u> | <u>101,29</u> | <u>Total do passivo</u> | | <u>155.851</u> | <u>101,29</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

6

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstrações dos resultados**Período de 27 de abril (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2018***(Valores em milhares de Reais)*

| Composição do resultado do período | Nota explicativa | 2018 |
|--|-------------------------|----------------|
| Propriedades para investimento | | |
| Receitas de aluguéis | 5 | 7.875 |
| Receitas com multas contratuais de aluguéis | | |
| (-) PDD de aluguéis a receber | 5 | |
| Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento | 6 | 5.488 |
| Lucro nas vendas de propriedade para investimento | 6 | |
| Despesa com imóveis para renda | | |
| Despesa com comercialização de imóveis | | |
| Despesas com tributos | | (272) |
| (-) PDD reembolso de despesas | 5 | |
| Ajuste de cauções e outras garantias | | |
| Custo de aquisição de investimentos - "SPE" | | 30 |
| Custo de aquisição de imóveis para renda | | |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | | 13.121 |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | 3.379 |
| Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI | | 435 |
| Valorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI | | 412 |
| Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI | | 389 |
| Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI | | |
| Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI | | |
| Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII | | 1.357 |
| Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII | | 258 |
| Lucro com certificados recebíveis imobiliários - CRI | | |
| IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII | | (48) |
| Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII | | 576 |
| Outros ativos financeiros | | 383 |
| Receita com cotas de fundos de renda fixa | | 347 |
| Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT | | 36 |
| Lucro/Prejuízo na venda de letras financeiras do tesouro - LFT | | |
| Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras financeiras do tesouro - LFT | | |
| Outras despesas | | (1.576) |
| Taxa de administração | 14 | (1.348) |
| Consultoria imobiliária/jurídica | 14 | (82) |
| Auditoria e custódia | 14 | (76) |
| Taxa de fiscalização CVM | 14 | (12) |
| CETIP | 14 | (20) |
| Custo de distribuição de cotas - 1ª emissão | 14 | |
| Outras despesas | 14 | (38) |
| Lucro líquido do período | | 15.307 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ nº 29.641.226/0001-53
 Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
 CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 27 de abril (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2018
(Valores em milhares de Reais)

| | Nota explicativa | Cotas subscritas | Gastos com colocação de cotas | Ajuste de avaliação a valor justo | Lucros Acumulados | (-)Distribuição de rendimentos | Total |
|---|---------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------|
| Saldos em 27 de abril de 2018 | | 150.000 | - | - | - | - | 150.000 |
| Gastos com colocação de cotas | | - | (3.837) | - | - | - | (3.837) |
| Lucro líquido do período | | - | - | - | 15.307 | - | 15.307 |
| Ajuste de avaliação a valor justo | 6 | - | - | 5.533 | (5.533) | - | - |
| Apropriação de rendimentos | 8 | - | - | - | - | (7.605) | (7.605) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2018 | | 150.000 | (3.837) | 5.533 | 9.774 | (7.605) | 153.865 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto**Período de 27 de abril (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2018***(Valores em milhares de Reais)*

| | |
|--|------------------|
| | 2018 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | |
| Recebimento de aluguéis | 7.011 |
| Recebimento de multa e juros de aluguéis | |
| Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI | 707 |
| Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliário - LCI | |
| Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI | 347 |
| Atualização das cauções recebidas | |
| Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII | 576 |
| Recebimento de dividendos - "SPE" | |
| Penhor | |
| Pagamento de taxas condominiais | |
| Pagamento de tributos | |
| Pagamento da remuneração da administração | (810) |
| Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica | (78) |
| Pagamento de outros gastos operacionais | (119) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | 7.634 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | |
| Aquisição de imóveis para renda | |
| Custo de aquisição de imóveis para renda | (2.163) |
| Benfeitorias em imóveis para renda | |
| Aquisição de investimentos - "SPE" | (121.439) |
| Custo de aquisição de investimentos - "SPE" | |
| Recebimento de retorno de capital - "SPE" | |
| Venda de imóveis para renda | |
| Taxa de comercialização imóveis para renda | |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII | (28.001) |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII | 12.512 |
| Lucro sobre venda fundos de investimento imobiliários - FII (líquido de IRRF) | 193 |
| Lucro sobre venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IRRF) | 13 |
| Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI | 141 |
| Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI | (12.652) |
| Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI | 6.274 |
| Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI | 86 |
| Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI | |
| Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI | |
| Adiantamento de Comissão sobre a venda de imóvel | |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário | |
| Lucro sobre a venda de imóveis | |
| Venda de letras financeiras do tesouro - LFT | 2.180 |
| Aquisição de letras financeiras do tesouro - LFT | (4.302) |
| Caixa líquido das atividades de investimentos | (147.158) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | |
| Integralização de quotas | 150.000 |
| Custo de distribuição de cotas - 1ª emissão | (3.838) |
| Rendimentos pagos | (6.435) |
| Gastos com colocação de cotas | |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | 139.727 |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | 203 |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período (nota explicativa nº 3a) | - |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período (nota explicativa nº 3a) | 203 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 27 de abril de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, voltado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento. Desde o seu início e até que o CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII apresentasse Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução CVM nº 476, só poderiam participar do fundo, investidores profissionais e qualificados. Após a apresentação do Prospecto, ocorrida em 19 de julho de 2018, passou a ser destinado ao Público em Geral.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 14 de março de 2018, a qual foi iniciada em 28 de março de 2018 e encerrada em 27 de abril de 2018, após distribuição de 150.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 14 de fevereiro de 2018.

O objetivo do Fundo é 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 gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 1º de março de 2019.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez, deduzido da caução dada pelos locatários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

São representadas por cotas de fundos de investimento e Letras Financeiras do Tesouro ("LFT")

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

Certificados de Recebíveis Imobiliários: Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento imobiliário: Negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.

c. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele. Abaixo encontram-se as explicações das técnicas mencionadas:

- Cotas de Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.
- Letras Financeiras do Tesouro - LFT: são avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA.
- Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão : são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.
- Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados 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 exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

f. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas nº 3 (b) e nº 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2018 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

| Fundo | 2018 | |
|---|-------------------|--------------|
| | Quantidade | Valor |
| Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento | 4.395,895 | 198 |
| Total | 4.395,895 | 198 |

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

Letras Financeiras do Tesouro ("LFT")

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui a seguinte composição de Letras Financeiras do Tesouro:

a) Títulos para negociação

| Faixa de Vencimento / Título | Títulos Públicos | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | Custo | Valor Mercado |
| Acima 365 dias (*) | 2.122 | 2.137 |
| Letra Financeira do Tesouro | 2.122 | 2.137 |
| Total Títulos Para Negociação | 2.122 | 2.137 |
| Total Carteira Renda Fixa | 2.122 | 2.137 |

(*) prazo a decorrer da data de balanço até o vencimento

De caráter imobiliário

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

| | | | 2018 | | |
|--|--------|-------------------------------|----------------|---------------|-----------|
| Fundos listados em bolsa de valores | Ticker | Segmento de atuação (*) | Quantidade | Valor | % (**) |
| BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII | BBPO11 | Lajes Corporativas | 91.412 | 12.787 | 0,57% |
| Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário | HGBS11 | Shoppings | 11.600 | 2.761 | 0,22% |
| Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII | KNCR11 | Titulos e Valores Mobiliários | 12.247 | 1.298 | 0,04% |
| Total | | | 115.259 | 16.846 | |

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui a seguinte composição:

| Título | Securitizadora | Vencimento | Juros | Rating | Atualização Monetária | Quantidade | Valor Contábil em 2018 |
|-----------------|--------------------------|------------|------------|--------|-----------------------|------------|------------------------|
| 4ª EM-17ª Serie | ISEC Securitizadora S.A. | 20/10/2028 | 8,50% a.a. | N/A | IPCA | 653 | 6.681 (i) |
| Total | | | | | | | 6.681 |

- (i) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, sem garantia real ou fidejussória, pela Isec Securitizadora S.A. e decorrentes da CCB (Cédula de Crédito Bancário) nº 5027, emitida pela Rio Ave Investimento Ltda. em favor da BR Partners Banco de Investimento S.A., em 20 de abril de 2018, no valor de R\$ 86.109. As garantias da operação são: o Aval, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e o Fundo de Reserva assim como eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar o adimplemento total ou parcial das obrigações garantidas.

Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui a seguinte composição:

| Imóvel | 27/04/2018 | Movimentação em 2018 | | | 31/12/2018 |
|---------------------|------------|----------------------|---------------------------|--|------------|
| | Valor | Aquisição da SPE | Custo de aquisição da SPE | Transferência da SPE para imóvel em 27/09/2018 | Valor |
| SPE Jardim Oceânico | - | 121.300 (i) | 49 | (121.349) | - |
| Total | - | 121.300 | 49 | (121.349) | - |

- (i) O fato relevante divulgado em 9 de maio de 2018, informou que no momento da assinatura do termo e efetivo recebimento das ações da Jardim Oceânico, o Fundo efetivou o pagamento do valor de R\$ 121.318, sendo que o valor de R\$ 18 foi creditado ao vendedor como compensação pelo saldo de caixa existente na SPE, revertido em favor do Fundo, e por outras obrigações da SPE, que serão pagas pelo Fundo, mas incidem sobre o período em que o vendedor era o único acionista da SPE. Excluídas tais compensações, o valor da aquisição correspondeu a quantia de R\$ 121.300.

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo não possui investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE). Conforme demonstrado na nota explicativa nº 6, em 27 de setembro de 2018 ocorreu a movimentação da SPE Jardim Oceânico para Imóvel.

5 Contas a receber

Aluguéis a receber - compreendem aluguéis a receber e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui o montante de R\$ 984 referente a contas a receber de aluguéis a vencer.

6 Propriedades para investimento

Os valores justos das propriedades para investimento, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE), emitidos em dezembro de 2018. Os métodos adotados foram o de capitalização direta, fluxo de caixa descontado e o método de comparativos diretos de dados de mercado.

| Imóvel | Taxa de desconto % a.a. | Taxa de capitalização % a.a. | Período de análise |
|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Edifício Jardim Oceânico | 9,00% - 10,00% | 8,50% - 9,50% | 10 anos |

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. é uma empresa sediada na Avenida das Nações Unidas, 14.171 - Rochaverá, Crystal Tower - 18º andar, São Paulo, SP. A CBRE (CB Richard Ellis) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e atua em todo território nacional e internacional, está preparada para atender investidores, incorporadores e construtoras como ocupantes e proprietários em todas as fases de trabalho, inclusive na avaliação de imóveis.

a. Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

| Imóvel | 27/04/2018 | | Movimentação em 2018 | | | 31/12/2018 |
|--------------------------|-------------|--|------------------------------|-----------------------------|-------------|----------------|
| | Valor Justo | Transferência da SPE para imóvel em 27/09/2018 | Custo de aquisição de imóvel | Resultado com (re)avaliação | Benfeitoria | Valor Justo |
| Edifício Jardim Oceânico | - | 121.349 | 2.163 | 5.488 | - | 129.000 |
| Total | - | 121.349 | 2.163 | 5.488 | - | 129.000 |

b. Descrição das propriedades para investimento

Edifício Jardim Oceânico (participação no empreendimento: 100%): adquirido em maio de 2018, com área locável de 8.040 m², situado na Avenida Armando Lobardi, nº 940, Barra da Tijuca, na Capital do Estado do Rio de Janeiro.

c. Coberturas de seguros

Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis para renda encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7 Remuneração da administradora

Taxa de administração

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 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão, 0,90% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo;

II. após o Fundo estar listado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,90% 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 (quinhentos milhões de reais); ou

III. após o Fundo estar listado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,80% 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 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais); ou

IV. após o Fundo estar listado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,70% 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 (um bilhão de reais).

A taxa de administração é calculada diariamente e paga mensalmente até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período de 27 de abril de 2018 a 31 de dezembro de 2018, foi apropriada a importância de R\$ 921 a título de taxa de administração.

Taxa de performance

O Fundo pagará à Administradora, ainda, a título de taxa de performance, 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% 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 é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e é 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 primeiro período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 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.

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

No período de 27 de abril de 2018 a 31 de dezembro de 2018, foi apropriada a importância de R\$ 427 a título de taxa de performance.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| Distribuição de rendimentos | 2018 |
|---|-------------|
| Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais no período | 7.981 |
| Resultado mínimo a distribuir - 95% | 7.582 |
| Rendimentos apropriados no período | 7.605 |
| Pagamento no período (valores brutos) | |
| Resultado do período distribuído | 6.435 |
| Total pago no período | 6.435 |
| Resultados do período a distribuir | 1.170 |

9 Patrimônio Líquido

Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14 de março de 2018, correspondente a 1.500.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 150.000, em 27 de abril de 2018.

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido está dividido por 1.500.000 cotas, com valor unitário de R\$ 102,576374, totalizando R\$ 153.865.

10 Condições para emissões e amortizações

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 (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 10.000 (dez 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 (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.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo e 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 (quinhentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”).

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) ao 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 máximo de 10 (dez) dias, contados da data do Anúncio de Início de 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.

No período houve emissão de 1.500.000 novas cotas no montante de R\$ 150.000.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

No período de 27 de abril de 2018 a 31 de dezembro de 2018, não houve amortizações de cotas do Fundo.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGRU11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

| Data | Valor da cota em 2018 |
|-------------|----------------------------------|
| 30/04/2018 | - |
| 31/05/2018 | - |
| 30/06/2018 | - |
| 31/07/2018 | 107,00 |
| 31/08/2018 | 102,70 |
| 28/09/2018 | 101,99 |
| 31/10/2018 | 100,02 |
| 30/11/2018 | 101,50 |
| 31/12/2018 | 104,90 |

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período de 27 de abril de 2018 a 31 de dezembro de 2018 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 10,20%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período de 27 de abril de 2018 a 31 de dezembro de 2018 (apurado considerando-se rendimento distribuído no período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 5,07%.

14 Encargos debitados ao Fundo

| | 2018 | |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
| | Valores | % (*) |
| Taxa de administração | 1.348 | 0,91 |
| Consultoria imobiliária/jurídica | 82 | 0,06 |
| Auditoria e custódia | 76 | 0,05 |
| Taxa de fiscalização CVM | 12 | 0,01 |
| CETIP | 20 | 0,01 |
| Outras despesas | 38 | 0,03 |
| Total despesas administrativas | 1.576 | 1,07 |

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período de 27 de abril de 2018 a 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 147.841.

15 Tributação

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário. Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei 12.024/09.

Dos Cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que possuam, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. O benefício mencionado 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 de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. A isenção é reconhecida também em relação a pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

18 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7, o Fundo operou transações de compra e venda de títulos por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários no período de 27 de abril de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

Cotas de fundo de investimento imobiliário

| Parte relacionada | Natureza do relacionamento | Título | Tipo de transação | Montante das transações | Corretagens |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------|-------------------|-------------------------|-------------|
| Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM. | Instituição Administradora | Cotas de FII | Compra Venda | 27.966 12.770 | 28 13 |

19 Mensuração ao Valor Justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

| Ativos | 2018 | | | Consolidado |
|---|---------------|--------------|----------------|----------------|
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Saldo total |
| Cotas de Fundos de Investimento | 198 | - | - | 198 |
| Letras Financeiras do Tesouro | 2.137 | - | - | 2.137 |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário | 16.846 | - | - | 16.846 |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI | - | 6.681 | - | 6.681 |
| Propriedades para Investimento | - | - | 129.000 | 129.000 |
| Total do ativo | 19.181 | 6.681 | 129.000 | 154.862 |

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 *Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo*

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.

20.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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 prejudicados 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.

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.

20.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, 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, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

20.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

20.2.1 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.

20.2.2 Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)

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;
- (i) 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.
- (ii) 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.

20.2.3 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

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 próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

20.2.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

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, conseqüentemente, 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.

20.2.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

20.2.6 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 de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

20.2.7 Risco de 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.

20.2.8 Risco de sinistro

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.

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 condição financeira do Fundo.

20.2.9 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. 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.

20.3 Riscos relativos ao Fundo

20.3.1 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, conseqüentemente, 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.

20.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no 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 tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas 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.

20.3.3 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a regulamentação 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo 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 reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode 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.

20.3.4 Risco tributário

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

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 ao Administrador, 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 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. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

20.3.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- (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.
- (ii) 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.
- (iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

20.3.6 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades 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, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

20.3.7 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo, de acordo com a sua política de investimento, não tem como escopo primordial diversificar seus ativos. Portanto, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à concentração da sua carteira. Quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas no empreendimento imobiliário poderão representar efeitos adversos relevantes na condição financeira do Fundo.

20.3.8 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.

20.4 Gerenciamento de riscos

20.4.1 Risco de crédito

A administradora para reduzir o risco de Crédito executa um série de controles, entre eles o controle de exposição por emissor dos ativos com limites pré definidos por um comitê, e para cada produto novo, ele é submetido ao comitê para a análise do riscos envolvidos.

20.4.2 Risco de liquidez

A administradora prima por ativos líquidos, de acordo com o princípio de preservação de patrimônio adotado, visando assim agilidade de reposicionamento no mercado em um momento de maior volatilidade.

20.4.3 Risco de mercado

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros, nos quais investimos, através da marcação a mercado dos ativos presentes nas carteiras e comitês trimestrais com a equipe de gestão e operacional contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress etc.

20.4.4 Risco operacional

Apesar dos processos e serviços serem altamente interligados e supervisionados por pessoas com experiência em mercado financeiro, existe, na CSHG, a área de Legal Entity Management responsável pelo mapeamento e fluxograma das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los e minimizar possíveis riscos. Para tanto, eventuais erros operacionais e falhas são detectados imediatamente para que as devidas providências sejam tomadas no mesmo momento.

Com este objetivo, disponibilizamos a todos os nossos colaboradores, em nossa intranet, um Manual de Procedimentos Internos no qual os objetivos e responsabilidades das funções de Back-Office e Front-Office estão definidos. Além disso, as áreas Jurídico, Compliance e Legal Entity Management são responsáveis pelo cumprimento das normas, certificando a observância das exigências legais e regulatórias, permitindo que a instituição atue preventivamente em relação a seus riscos operacionais.

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e reports relativos às suas atividades e escalar imediatamente para seus superiores quaisquer problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido, que possam impactar as informações a serem reportadas.

Além disso, cada gestor deve identificar os relatórios periódicos relativos à sua área de atuação; supervisionar a produção dos relatórios periódicos, garantindo que não haja erros na elaboração das informações e desenhar procedimentos para registrar e manter seus respectivos arquivos organizados.

21 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22 Alterações estatutárias

O fato relevante divulgado em 22 de outubro de 2018 informou aos cotistas e ao mercado em geral que o Sr. Augusto Martins assumirá como diretor responsável pela área de Fundos Imobiliários da CSHG, em substituição ao Sr. Bruno Laskowsky.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável

[Imprimir](#)

Informe Trimestral de FII

| | | | |
|--|--|--|------------------------------|
| Nome do Fundo: | CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII | CNPJ do Fundo: | 29.641.226/0001-53 |
| Data de Funcionamento: | 27/04/2018 | Público Alvo: | Investidores em Geral |
| Código ISIN: | BRHGRUCTF002 | Quantidade de cotas emitidas: | 1.500.000,00 |
| 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 JR, 700, 11º andar- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04542000 | Telefones: | (11) 3701-8600 |
| Site: | www.cshg.com.br | E-mail: | list.imobiliario@cshg.com.br |
| Competência: | 02/2019 | Data de Encerramento do Trimestre: | 30/06/2019 |
| O Fundo se enquadra na definição da nota "6": | Não | | |

| | | | | | | | |
|------------------|--|---|---|--|--|--|--|
| 1. | Informações por tipo de ativo | | | | | | |
| 1.1 | Direitos reais sobre bens imóveis | | | | | | |
| 1.1.1 | Terrenos | | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | | |
| 1.1.2 | Imóveis | | | | | | |
| 1.1.2.1 | Imóveis para renda acabados | | | | | | |
| 1.1.2.1.1 | Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes') | % de Vacância | % de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso) | % em relação às receitas do FII | Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel | % em relação às receitas oriundas do imóvel | % em relação às receitas do FII |
| | IBMEC - RJ Av. Armando Lombardi, 940 - Barra da Tijuca - RJ Área (m2): 8.040,00 Nº de unidades ou lojas: 1 | 0,0000% | 0,0000% | 79,3499% | Educacional | 100,0000% | 79,3499% |
| 1.1.2.1.2 | Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento | % de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados) | | | % de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII) | | |
| | Até 3 meses | 0,0000% | | | 0,0000% | | |
| | De 3 meses e 1 dia a 6 meses | 0,0000% | | | 0,0000% | | |
| | De 6 meses e 1 dia a 9 meses | 0,0000% | | | 0,0000% | | |

| | | | | | | |
|-----------|---|---|---|--------------------|-------------------|--------------------|
| | De 9 meses e 1 dia a 12 meses | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| | De 12 meses e 1 dia a 15 meses | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| | De 15 meses e 1 dia a 18 meses | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| | De 18 meses e 1 dia a 21 meses | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| | De 21 meses e 1 dia a 24 meses | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| | De 24 meses e 1 dia a 27 meses | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| | De 27 meses e 1 dia a 30 meses | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| | De 30 meses e 1 dia a 33 meses | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| | De 33 meses e 1 dia a 36 meses | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| | Acima de 36 meses | 100,0000% | 79,3499% | | | |
| | Prazo indeterminado | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| 1.1.2.1.3 | Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste | % de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados) | % de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII) | | | |
| | IGP-M | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| | INPC | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| | IPCA | 100,0000% | 79,3499% | | | |
| | INCC | 0,0000% | 0,0000% | | | |
| 1.1.2.1.4 | Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes): Contrato atípico, com reajuste anual por índice e multa equivalente ao fluxo remanexcente do contrato de locação. | | | | | |
| 1.1.2.1.5 | Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes)²: | | | | | |
| | Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome) | Características contratuais | | | | |
| | - | - | | | | |
| 1.1.2.1.6 | Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria: Gerenciamento das vigências das apólices. Para cotação dos valores em risco do imóvel é considerado o laudo de avaliação feito por empresa independente. Análise de risco para fins de cobertura. | | | | | |
| 1.1.2.2 | Imóveis para renda em construção | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 1.1.2.3 | Imóveis para Venda Acabados | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 1.1.2.4 | Imóveis para Venda em Construção | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 1.1.3 | Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 1.2 | Ativos financeiros | | | | | |
| 1.2.1 | Fundos de Investimento Imobiliário - FII | | | | | |
| | Fundo | CNPJ | Quantidade | Valor (R\$) | | |
| | BB PROGRESSIVO II - FII | 14.410.722/0001-29 | 58.098,00 | 8.482.308,00 | | |
| | CSHG BRASIL SHOPPING FII | 08.431.747/0001-06 | 8.664,00 | 2.234.358,96 | | |
| | XP MALLS FUNDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIO | 28.757.546/0001-00 | 44.621,00 | 4.927.050,82 | | |
| 1.2.2 | Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) | | | | | |
| | Companhia | CNPJ | Emissão | Série | Quantidade | Valor (R\$) |
| | ISEC SECURITIZADORA S.A. | 08.769.451/0001-08 | 4ª Emissão | Série nº 17 | 653,00 | 6.697.343,84 |
| 1.2.3 | Letras de Crédito Imobiliário (LCI) | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 1.2.4 | Letra Imobiliária Garantida (LIG) | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 1.2.5 | Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 1.2.6 | Ações | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 1.2.7 | Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 1.2.8 | Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 1.2.9 | Fundo de Investimento em Ações (FIA) | | | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | |
|--------|---|---|-------------------------------|
| 1.2.10 | Fundo de Investimento em Participações (FIP) | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 1.2.11 | Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 1.2.12 | Outras cotas de Fundos de Investimento | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 1.2.13 | Outros Ativos Financeiros | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 1.3 | Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez | | |
| | Informações do Ativo | Valor (R\$) | |
| | Disponibilidades | 4.999,97 | |
| | Títulos Públicos | 959.161,02 | |
| | Títulos Privados | 0,00 | |
| | Fundos de Renda Fixa | 3.116.078,16 | |
| 2. | Aquisições e Alienações | | |
| 2.1 | Terrenos | | |
| 2.1.1 | Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes) | % do Terreno em relação ao total investido | % do Terreno em relação ao PL |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 2.1.2 | Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes) | % do Terreno em relação ao total investido à época da alienação | % do Terreno em relação ao PL |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 2.2 | Imóveis | | |
| 2.2.1 | Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes) | % do Imóvel em relação ao total investido | Categoria (Renda ou Venda) |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 2.2.2 | Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes) | % do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação | % do Imóvel em relação ao PL |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 3. | Outras Informações | | |
| 3.1 | Rentabilidade Garantida | | |
| 3.1.1 | Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade³ | % garantido relativo | Garantidor |
| | Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes) | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 3.1.2 | Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |

| Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro | | Valor(R\$) | |
|---|---|---------------------|-------------------------------|
| | | Contábil | Financeiro⁴ |
| A | Ativos Imobiliários | | |
| | Estoques: | | |
| | (+) Receita de venda de imóveis em estoque | 0 | 0 |
| | (-) Custo dos imóveis em estoque vendidos | 0 | 0 |
| | (+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque | 0 | 0 |
| | Resultado líquido de imóveis em estoque | 0 | 0 |
| | Propriedades para investimento: | | |
| | (+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento | 3.088.846,37 | 3.050.553,97 |
| | (-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento | 0 | 0 |
| | (+) Receitas de venda de propriedades para investimento | 0 | 0 |
| | (-) Custo das propriedades para investimento vendidas | 0 | 0 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento | 0 | 0 |
| | Resultado líquido de imóveis para renda | 3.088.846,37 | 3.050.553,97 |
| | Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"): | | |
| | (+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM | 563.431,85 | 597.025,31 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM | 228.218,82 | 0 |

| | | | |
|--------------------------|---|---------------------|---------------------|
| | (+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM | 181.684,61 | 182.350,64 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM | 0 | 0 |
| | Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM | 973.335,28 | 779.375,95 |
| | Resultado líquido dos ativos imobiliários | 4.062.181,65 | 3.829.929,92 |
| B | Recursos mantidos para as necessidades de liquidez | | |
| | (+) Receitas de juros de aplicações financeiras | 23.518,94 | 23.518,94 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras | 0 | 0 |
| | (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras | -2.376,85 | -7.468,32 |
| | Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez | 21.142,09 | 16.050,62 |
| C | Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos | 0 | 0 |
| D | Outras receitas/despesas | | |
| | (-) Taxa de administração | -371.171,25 | -372.610,18 |
| | (-) Taxa de desempenho (performance) | -197.688,67 | -213.404,52 |
| | (-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472 | 0 | 0 |
| | (-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472 | 0 | 0 |
| | (-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472 | 0 | 0 |
| | (-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII | -14.063,49 | -14.057,13 |
| | (-) Auditoria independente | -9.090,15 | 0 |
| | (-) Representante(s) de cotistas | 0 | 0 |
| | (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM) | -15.972,06 | -14.434,97 |
| | (-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII | -1.545,1 | -1.545,1 |
| | (-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente) | 0 | 0 |
| | (-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII | 0 | 0 |
| | (-) Despesas com avaliações obrigatórias | 0 | 0 |
| | (-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista | 0 | 0 |
| | (-) Despesas com o registro de documentos em cartório | -142,4 | -69,44 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas | -764,29 | -764,29 |
| | Total de outras receitas/despesas | -610.437,41 | -616.885,63 |
| E = A + B + C + D | Resultado contábil/financeiro trimestral líquido | 3.472.886,33 | 3.229.094,91 |

| Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre* | | Valor(R\$) |
|---|---|----------------------|
| F = ΣE | Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente | 6.415.715,56 |
| G = 0,95 x F | 95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93) | 6.094.929,782 |
| H | (-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em // | 0 |
| | (-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em // | 0 |
| | (-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em // | 0 |
| | (-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em // | 0 |
| I | (+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ / resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ . | 25.070,22 |
| J = G - ΣH + I | Rendimentos declarados | 6.120.000,002 |
| K | (-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre | -5.100.000 |
| L = J - K | Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre | 1.020.000,002 |
| M = J/F | % do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre | 95,3908% |

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

| | |
|----|---|
| 1. | Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento. |
| 2. | Nos casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos. |
| 3. | No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou |

| | |
|----|---|
| | endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista. |
| 4. | O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas. |
| 5. | Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro. |
| 6. | <p>Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes. |
| 7. | Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre. |

Anexo VI. 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: | 27/04/2018 | Público Alvo: | Investidores em Geral |
| Código ISIN: | BRHGURCTF002 | Quantidade de cotas emitidas: | 1.500.000,00 |
| 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: | www.cshg.com.br | E-mail: | list.imobiliario@cshg.com.br |
| Competência: | 09/2019 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|--|--------------------|--|----------------|
| 1.1 | Gestor: - | -./- | - | - |
| 1.2 | Custodiante: ITAÚ UNIBANCO S.A. | 60.701.190/0001-04 | PC ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA 100 - TORRE OLAVO SETUBAL | (11) 4004-4828 |
| 1.3 | Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES | 57.755.217/0001-29 | RUA ARQUITETO OLAVO REDIG DE CAMPOS, 105 ED EZ TOWER - TORRE A | (11) 3940-1500 |
| 1.4 | Formador de Mercado: - | -./- | - | - |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: - | -./- | - | - |
| 1.6 | Consultor Especializado: - | -./- | - | - |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: - | -./- | - | - |
| 1.8 | Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada. | | | |
| 2. | Investimentos FII | | | |
| 2.1 | Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada. | | | |
| 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 busca possibilidades de ampliação de seu patrimônio. | | | |
| 4. | Análise do administrador sobre: | | | |
| 4.1 | Resultado do fundo no exercício findo O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelo empreendimento que compõe o seu patrimônio imobiliário e a rentabilidade auferida pelos investimentos em ativos financeiros. Durante o exercício de 2019, até 30 de setembro de 2019, o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 9.180.000,00, equivalente a R\$ 6,12 por cota. De acordo com a Lei 11.196, o Fundo enquadra-se na relação dos Fundos com isenção de IR. O cotista (pessoa física) que detém participação inferior a 10% tem direito a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo mensalmente. | | | |
| 4.2 | Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Em 2019, o setor de empreendimentos urbanos apresenta melhora em relação a anos anteriores em questão de vacância e aluguel médio contratado. | | | |

| | Vale ressaltar que o Fundo possui um único imóvel destinado a um único inquilino atualmente bem estabelecido no imóvel. | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|---|---|--|--|---|--------------------------------|-------------|-----------------------|----------------|-----|-------|
| 4.3 | Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira A equipe de gestão visará fortemente a alocação em novos investimentos imobiliários urbanos, conforme a política de investimento do Fundo, buscando a ampliação do seu patrimônio. Por outro lado, a equipe de gestão terá foco no relacionamento com o atual inquilino e na gestão de caixa ativa e diligente a fim de melhorar o resultado do fundo. No dia 2 de setembro de 2019, o Fundo realizou Assembleia Geral de Cotistas em que foram deliberadas, resumidamente, as seguintes alterações no Regulamento do Fundo relativas a sua Política de Investimentos: i. A adequação do Art. 7º, Parágrafo 1º, para esclarecer que o prazo de 180 dias para realização de investimentos é contado do encerramento de cada oferta de cotas; ii. A adequação do Anexo I, para deixar clara a possibilidade de o Fundo adquirir ativos de forma direta ou indireta, esclarecer que os critérios para aquisição de ativos serão analisados no momento de cada aquisição e que os contratos de locação devem ser preferencialmente de longo prazo ou “atípicos” e excluir o trecho que determina que os imóveis devam estar, no momento da aquisição, “em bom estado de conservação”. | | | | | | | | | | | | |
| 5. | Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos | | | | | | | | | | | | |
| 6. | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IRA - JARDIM OCEÂNICO</td><td>129.000.000,00</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr> </tbody> </table> | | | 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 - JARDIM OCEÂNICO | 129.000.000,00 | SIM | 0,00% |
| 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 - JARDIM OCEÂNICO | 129.000.000,00 | SIM | 0,00% | | | | | | | | | | |
| 6.1 | Crítérios 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: - | | | | | | | | | | | | |
| 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 MAGALHÃES JUNIOR, 700 - ITAIM BIBI - SÃO PAULO - SP - 11º ANDAR https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam | | | | | | | | | | | | |
| 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 MAGALHÃES JUNIOR, 700 - ITAIM BIBI - SÃO PAULO - SP - 12º ANDAR 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. No 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 e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso. Por fim, na hipótese de voto à distância, para comunicação física e escrita, 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 reconhecido pelo Administrador. | | | | | | | | | | | | |
| 10.3 | Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. Desde que previsto em Convocação, os cotistas poderão exercer o seu voto de forma eletrônica, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação vigente e as regras previstas na respectiva Convocação de Assembleia Geral de Cotistas. Para tanto, os cotistas que desejarem exercer o seu voto de forma eletrônica deverão seguir o procedimento abaixo: (a) Imprimir o formulário de voto a ser disponibilizado no endereço eletrônico da Administradora, preencher o referido formulário com os seus dados pessoais, indicar uma opção de voto para cada item objeto de deliberação constante do formulário e assiná-lo; (b) Se pessoa física, digitalizar um documento de identificação nacionalmente aceito, no qual conste, necessariamente, o número do CPF, de forma a permitir à Administradora a sua identificação; (c) Se pessoa jurídica ou fundo de investimento, digitalizar os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is); e (d) Enviar os documentos indicados nos itens (a) a (c) acima, conforme aplicáveis, para o mailing da Administradora a ser disponibilizado na Convocação da Assembleia Geral de Cotistas. Serão reconhecidos como válidos os votos eletrônicos enviados na forma acima até dois dias úteis antes da Assembleia Geral de Cotistas. Ao se manifestar por meio de correio eletrônico, o cotista concorda em adotar o fluxo de informação eletrônica para fins do voto. | | | | | | | | | | | | |
| 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% 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% ao ano sobre o valor de mercado do fundo, enquanto o FUNDO detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000.000,00; 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% ao ano sobre o valor de mercado do fundo, enquanto o fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 e inferior a R\$ 1.000.000.000,00; 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% | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|---|-----------------------------|--|---|---|------------------------|
| ao ano sobre o valor de mercado do fundo, enquanto o fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00. 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. Obs: O valor pago abaixo refere-se aos valores pagos de Janeiro até Setembro. | | | | | |
| Valor pago no ano de referência (R\$): | | % sobre o patrimônio contábil: | | % sobre o patrimônio a valor de mercado: | |
| 1.105.040,88 | | 0,71% | | 0,65% | |
| 12. Governança | | | | | |
| 12.1 Representante(s) de cotistas | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 12.2 Diretor Responsável pelo FII | | | | | |
| Nome: | Augusto Afonso Martins | | Idade: | 37 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: | 0,00 | | Quantidade de cotas do FII compradas no período: | 0,00 | |
| 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 | 03/2017 a 10/2018 | Diretor co-responsável pela área de investimentos imobiliários | | Gestora de recursos | |
| 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 | 3.138,00 | 1.089.888,00 | 72,66% | 99,36% | 0,64% |
| Acima de 5% até 10% | 2,00 | 207.427,00 | 13,83% | 0,00% | 100,00% |
| Acima de 10% até 15% | 1,00 | 202.685,00 | 13,51% | 0,00% | 100,00% |
| 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 | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 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 pelo Administrador qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou do Administrador 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 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 BM&FBovespa, e também através do site do Administrador, no endereço https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam Adicionalmente, o Administrador adota segregação física da sua área de administração de fundos imobiliários em relação às áreas responsáveis por outras atividades e linhas de negócio. Neste sentido, o acesso a | | | | | |

| | |
|------|---|
| | sistemas e arquivos, inclusive em relação à guarda de documentos de caráter confidencial, é restrito à equipe dedicada pela administração de tais fundos, sendo possível o compartilhamento de informações às equipes jurídicas e de compliance que atendam tal área de negócio. Adicionalmente, o Administrador tem como política interna a exigência de termos de confidencialidade com todos os seus funcionários, no momento de sua contratação. |
| 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. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no endereço: https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam . |
| 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. - |
| 16. | Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Fundo não possui chamada de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas mediante aprovação da 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 |
|----|---|