

São Paulo, 04 de julho de 2023.

Aos

Investidores do CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Ref.: Proposta da Administradora acerca de matéria a ser submetida à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Prezado Investidor,

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo”), vem apresentar a V. Sas. a seguinte proposta, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária (“AGE” ou “Assembleia”), a ser realizada no dia **25 de julho de 2023, às 15h00**, na sede da Administradora, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 10º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, observada a legislação vigente e as disposições do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

Em 04 de julho de 2023, foi convocada a AGE (“Convocação”), que contará, dentre outros objetos, com a seguinte ordem do dia:

- I. A aprovação da distribuição primária da 5ª (quinta) emissão (“5ª Emissão”) de cotas do Fundo (“Cotas”), em série única, cuja oferta pública será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenadora líder da oferta da 5ª Emissão (“Coordenadora Líder”), podendo inclusive ser a Administradora, acima qualificada, ou outras empresas integrantes de seu grupo econômico, e também podendo contar com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pela Coordenadora Líder, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores (“Instituições Participantes da Oferta”), 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 Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160/22”), e demais normativos aplicáveis, sendo que as cotas objeto da 5ª 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”), nos termos da Convocação.
- II. A autorização à Administradora para, nos termos do parágrafo 1º do artigo 8º do Regulamento, concluir em nome do Fundo, nos termos informados nos Fatos Relevantes divulgados pela

Administradora em 26 e 27 de junho de 2023, as seguintes aquisições:

- a. No âmbito da Aquisição SPVJ, a aquisição dos imóveis gravados com ônus de alienação fiduciária em garantia das 281ª e 282ª séries, da 1ª emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., de forma que, caso autorizado, o Fundo passará a deter em seu patrimônio os imóveis alienados fiduciariamente; e
 - b. No âmbito da Aquisição MINT, a aquisição dos imóveis gravados com ônus de alienação fiduciária em garantia da 86ª série, da 4ª emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Isec Securitizadora S.A., da 357ª série, da 4ª emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização S.A., e da 97ª série, da 4ª emissão, da Isec Securitizadora S.A., de forma que, caso autorizado, o Fundo passará a deter em seu patrimônio imóveis alienados fiduciariamente.
- III. A autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia da Convocação, incluindo, sem limitação, (a) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas “a” a “p” da Convocação; (b) elaborar e 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 de cotas subscritas e integralizadas no âmbito da 5ª Emissão, assim como seu respectivo valor de integralização; e (d) submeter a Oferta a registro perante à CVM, B3 e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

As matérias aqui previstas dependem da 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 ordem do dia prevista na Convocação.

Os termos indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Convocação.

Proposta da Administradora:

Sobre o item (i) com o objetivo de dar continuidade ao processo de crescimento e de consolidação do Fundo, a Administradora propõe a aprovação da Oferta nas condições acima apresentadas, que a Administradora entende serem adequadas ao atual cenário do mercado. Além disso, os recursos captados serão investidos de acordo com a Política de Investimentos do Fundo, sendo parte importante do investimento as Aquisições, com o objetivo de proporcionar a seus investidores qualidade e remuneração adequada para o investimento realizado.

Em conformidade com o inciso I, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento do Fundo, o Valor de Emissão por Cota será de R\$ 123,51 (cento e vinte e três reais e cinquenta e um centavos) e foi precificado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês anterior à Convocação (junho de 2023), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de

cotas emitidas, em 30 de junho de 2023.

Sobre o item (ii), no dia 26 de junho de 2023, foram divulgados dois Fatos Relevantes, sendo um deles para informar sobre o envio da proposta para a Aquisição SPVJ ("Proposta Aquisição SPVJ"), e outro para informar sobre o envio da proposta para a Aquisição MINT ("Proposta Aquisição MINT" e, quando em conjunto com a Proposta Aquisição SPVJ, denominados como "Propostas"). Em continuidade, no dia 27 de junho de 2023, o Fundo divulgou mais um Fato Relevante que revelou com mais detalhes a Proposta Aquisição MINT, em razão da publicação pelo MINT, em 26 de junho de 2023, de fato relevante a respeito da Proposta Aquisição MINT.

As Propostas estão condicionadas à manutenção das premissas descritas nos Fatos Relevantes dos dias 26 e 27 de junho de 2023, a exclusivo critério do Fundo e à implementação das condições precedentes listadas nas Propostas, e eventualmente outras que o Fundo entenda necessárias durante a análise dos documentos da operação e negociação dos documentos definitivos e em acordo com o ajustado entre as partes, observado que o Fundo poderá renunciar a quaisquer dessas condições.

Parte da Aquisição MINT prevê o pré-pagamento de certificados de recebíveis imobiliários, bem como a Aquisição SPVJ prevê a manutenção de determinados certificados de recebíveis imobiliários com a assunção pelo Fundo de obrigações deles decorrentes. Desta forma a realização da Aquisição MINT e da Aquisição SPVJ poderão estar sujeitas a aprovações pelos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários acima indicados ("CRI"), com relação ao referido pré-pagamento e à transferência dos imóveis ao Fundo e manutenção de determinados CRI.

A Administradora avalia que as Aquisições tornar-se-ão benéficas para os cotistas uma vez que os imóveis de perfil técnico de alta qualidade e setores de atuação com aderência a estratégia do Fundo, agregarão aproximadamente 180 mil m² de área bruta locável em novas regiões do país. Ainda, ressalta-se o fato do preço de compra e venda definido com os vendedores em conjunto com a taxa remuneratória dos CRI, o qual está abaixo dos custos atuais de captação de operações semelhantes, melhorarão a estabilidade de geração de rendimentos do Fundo, bem como um potencial ganho no longo prazo.

Nesse sentido, buscando cumprir da melhor forma o seu dever fiduciário perante os cotistas do Fundo, a Administradora propõe que sejam aprovadas as Aquisições, com os ônus descritos na ordem do dia.

Somente poderão votar na Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM nº 472/08, com poderes específicos para o exercício do voto.

A participação dos cotistas pode ocorrer de forma presencial ou não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, podendo ser representados pela própria Administradora neste último caso.

Para participação na Assembleia de forma não presencial, as seguintes opções estarão disponíveis aos cotistas:

- Via agente de custódia: os cotistas poderão manifestar seu voto através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), por intermédio de seu agente de custódia, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os agentes de custódia encaminharão as informações sobre a respectiva Assembleia aos investidores sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto de seus investidores à Central Depositária da B3;
- Via Administradora: os cotistas poderão solicitar, no endereço eletrônico ri.imobiliario@cshg.com.br, o modelo de voto eletrônico ou de procuração, abrangendo as possíveis opções de deliberação, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto diretamente junto à Administradora.

Esta proposta da Administradora, bem como a Convocação, estão disponíveis para consulta em:

- 1) **Administradora**: <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/outros-documentos/hgru/> (neste *website*, localizar e acessar a Convocação e a Proposta da Administradora na seção “Assembleia Geral”);
- 2) **CVM**: www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos 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 a Convocação e a Proposta da Administradora); e
- 3) Fundos.NET: (a) www.cvm.gov.br – na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos 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 a Convocação e a Proposta da Administradora, ou (b) diretamente por meio do seguinte caminho de acesso <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29641226000153> e, na página principal, localizar a Convocação e a Proposta da Administradora.

Em caso de dúvidas, entre em contato através do endereço eletrônico ri.imobiliario@cshg.com.br.

Atenciosamente,

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