

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

PROSPECTO DO

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ n.º 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 Híbrido 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., n.º 700, 11º andar, 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”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472”), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 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 n.º 61.809.182/0001-30 (“Administradora”).

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio de “Instrumento Particular de Constituição do 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 n.º 1.313.285, em 01 de fevereiro de 2018 (“Instrumento Particular de Constituição do Fundo”), conforme alterado por meio (i) do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento do CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII celebrado em 13 de março 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 n.º 1.316.101, em 14 de março de 2018 (“Instrumento de 1ª Alteração”); (ii) do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Instrumento Particular de Constituição do CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII celebrado em 20 de março 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 n.º 1.316.904, em 21 de março de 2018 (“Instrumento de 2ª Alteração”); e (iii) do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII celebrado em 17 de abril 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 n.º 1.318.917, em 18 de abril de 2018 (“Instrumento de 3ª Alteração”) cujo regulamento em vigor encontra-se como anexo ao Instrumento de 3ª Alteração (“Regulamento”). A primeira emissão de cotas do Fundo foi aprovada conforme deliberado pela Administradora por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, conforme alterado por meio do Instrumento de 1ª Alteração.

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

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 à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O Fundo realizou a distribuição pública da primeira emissão de Cotas, em série única, composta por 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 476”).

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, NA QUALIDADE DE COORDENADORA DA OFERTA (“COORDENADORA LÍDER DA 1ª OFERTA”), E PELA ADMINISTRADORA, NA QUALIDADE DE TAMBÉM DE COORDENADORA DA OFERTA, MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADAS DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO À ADMINISTRADORA.

AS COTAS FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476, as Cotas são negociadas no mercado secundário com investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

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 investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” nas páginas 45 a 58 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

A autorização para funcionamento do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua instituição administradora, de sua política de investimentos, do empreendimento que constituir seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas. O Fundo poderá vir a 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. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora ou de suas respectivas partes relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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.

NO ÂMBITO DA 1ª OFERTA DE COTAS, TODO COTISTA, AO SUBSCREVER AS COTAS DO FUNDO E INGRESSAR NO FUNDO, ATESTOU, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR 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 ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM, B3 E ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”). A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE

VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, 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 PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A data do presente Prospecto é 18 de julho de 2018.

CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ N.º 61.809.182/0001-30

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar, (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi

CEP: 04542-000, São Paulo, Estado de São Paulo

Administradora



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	8
1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO.....	13
1.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO	13
1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	14
1.4. DAS COTAS.....	17
1.5. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	20
1.6. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	20
1.7. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA	22
1.8. DA REMUNERAÇÃO	25
1.9. DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA.....	27
1.10. DA ASSEMBLEIA GERAL	27
1.11. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	33
1.12. DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	34
1.13. RENTABILIDADE MENSAL DO FUNDO ATÉ A PRESENTE DATA.....	35
1.14. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO.....	36
1.15. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ATUALMENTE INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	36
1.16. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO	39
1.17. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES	39
2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	41
2.1. Tributação do Fundo	41
2.2. Tributação dos Investidores	41
2.3. Tributação do IOF/Títulos e Valores Mobiliários	43
2.4. Tributação do IOF/Câmbio	43
3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	43
4. FATORES DE RISCO	44
4.1. Risco de o Fundo ser Genérico	44
4.2. Riscos de Liquidez da carteira do Fundo e das Cotas	44
4.3. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo	45
4.4. Risco relacionado às Pessoas Vinculadas	45
4.5. Risco de Concentração da Carteira do Fundo.....	46
4.6. Risco de Crédito.....	46
4.7. Risco de Desapropriação	46
4.8. Risco de Desastres naturais e Sinistro	46
4.9. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos ou Conjuntura Macroeconômica - Política Governamental e Globalização	47
4.10. Risco Tributário	47
4.11. Risco do Mercado Imobiliário e Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários.....	48
4.12. Informações contidas neste Prospecto.....	49
4.13. Informações contidas no Estudo de Viabilidade	49
4.14. Risco Operacional e Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo	49
4.15. Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários	50

4.16. Riscos Relativos a Questões Ambientais e Urbanísticas	50
4.17. Risco de relacionado à compra de imóveis de propriedade ou domínio direto da União Federal utilizados por meio de aforamento ou ocupação	51
4.18. Risco relacionado à não recuperação de perdas causadas em razão de vícios não identificados em ativos adquiridos pelo Fundo	52
4.19. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	52
4.20. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.....	53
4.21. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.....	53
4.22. Cobrança dos ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	54
4.23. Risco relativo à não substituição da Administradora	54
4.24. Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros	54
4.25. Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções	55
4.26. Risco de Governança.....	55
4.27. Risco de Regularidade.....	55
4.28. Risco de Vacância	56
4.29. Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis	56
4.30. Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis	56
4.31. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	57
4.32. Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	57
4.33. Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público	58
4.34. Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários e de Aumento dos Custos de Construção	58
4.35. Risco de potencial conflito de interesse.....	58
5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA	58
5.1. Demonstrações Financeiras	58
6. DA ADMINISTRADORA.....	59
6.1. Breve Descrição da Administradora.....	59
6.2. Declarações da Administradora	60
7. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA	60
8. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO	60
8.1. Administradora	60
8.2. Coordenadora Líder da 1ª Emissão.....	61
8.3. Auditores Independentes responsáveis	61
8.4. Escriturador	61
9. RELACIONAMENTO.....	61
9.1.....	62
Relacionamento entre a Administradora com o Escriturador.	62
9.2. Relacionamento entre a Administradora com o Auditor Independente.	62
9.3. Relacionamento entre a Administradora com o Custodiante.	62
10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	62

11. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO	63
---	----

ANEXOS

Anexo I – Regulamento Vigente do Fundo	65
Anexo II – Estudo de Viabilidade	95
Anexo III – Laudo de Avaliação do Ativo do Fundo elaborado quando da sua aquisição	102

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 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em série única, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM n.º 476, sendo que a 1ª Emissão teve aplicação mínima por investidor de 10.000 (dez mil) cotas, observada ainda a possibilidade de distribuição parcial, atingindo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
Administradora	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
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, 105, Torre A Andar 6 Parte Andar 7 Parte Andar 8 Parte Andar 11 Parte Andar 12 Parte, Vila Sao Francisco (Zona Sul), São Paulo - SP, CEP 04711-904, responsável pelas demonstrações financeiras do Fundo.
Aviso ao Mercado	Aviso divulgado ao mercado nos termos dos art. 53 e 54-A da Instrução CVM n.º 400, na página da Administradora, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
Built-to-Suit	É a operação imobiliária na qual o inquilino indica as especificações do imóvel a ser adquirido, reformado ou construído sob encomenda e especificamente para atender às suas necessidades na condição de ocupante.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
Cotas	Cotas emitidas pelo Fundo.

Cotistas	Titulares de cotas de emissão do Fundo.
Custodiante	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio se Souza Aranha, 100, São Paulo-SP, CEP 04344-902, contatado pela Administradora para prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos integrantes da carteira do Fundo.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Quaisquer dias exceto: (i) sábados, domingos, feriados de âmbito nacional, feriados no Estado de São Paulo ou feriados na Cidade de São Paulo; e/ou (ii) aqueles em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
Escriturador	Itaú Unibanco 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 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 instituição financeira, inscrita no CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio se Souza Aranha, 100, São Paulo-SP, CEP 04344-902, contatado pela Administradora para prestação dos serviços de escrituração das Cotas.
Estudo de Viabilidade	Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo.
Fundo	CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Instrução CVM n.º 400	Instrução da CVM n.º 400, de 19 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 472	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de dezembro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 476	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 494	Instrução da CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011.
Instrução CVM n.º 505	Instrução da CVM n.º 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrumento de 1ª	Instrumento Particular de Primeira Alteração do Instrumento

Alteração	Particular de Constituição e do Regulamento do CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII celebrado em 13 de março de 2018 o qual foi devidamente registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o n.º 1.316.101, em 14 de março de 2018.
Instrumento de 2ª Alteração	Instrumento Particular de Segunda Alteração do Instrumento Particular de Constituição do CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, o qual foi devidamente registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o n.º 1.316.904, em 21 de março de 2018.
Instrumento de 3ª Alteração	Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, o qual foi devidamente registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o n.º 1.318.917 em 18 de abril de 2018.
Instrumentos de Alteração	Instrumento de 1ª Alteração, Instrumento de 2ª Alteração e Instrumento de 3ª Alteração, em conjunto.
Investidores	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.
Pessoas Vinculadas	Em conformidade com o artigo 55 da Instrução CVM nº 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, serão consideradas “ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”: (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 grau; (ii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora diretamente envolvidos na estruturação do Fundo; (iii) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora; (iv) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas à Administradora, desde que diretamente envolvidos no Fundo (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (vii) fundos de investimento cuja maioria das Cotas pertença a

	peessoas mencionadas no itens (ii) a (v) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
Prospecto	É o presente Prospecto.
Regulamento	Regulamento do Fundo, datado de 17 de abril de 2018, que se encontra devidamente registrado 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o n.º 1.318.917, em 18 de abril de 2018, conforme alterado pelos Instrumentos de Alteração.
<i>Sale and Leaseback</i>	É a operação imobiliária que envolve a venda do imóvel para o locador, enquanto esse mesmo imóvel é imediatamente arrendando para própria empresa que o vendeu; em tais contratos, normalmente, o locatário permanece mantendo total controle operacional das instalações, mediante o pagamento de aluguel.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

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

1.1. HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS

1.1.1. O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, conforme alterado por meio do Instrumento de 1ª Alteração; (ii) do Instrumento de 2ª Alteração; e (iii) do Instrumento de 3ª Alteração, cujo Regulamento em vigor encontra-se como anexo ao Instrumento de 3ª Alteração.

1.1.2. 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.

1.1.3. De acordo com o Instrumento Particular de Constituição do Fundo, conforme alterado pelo Instrumento de 1ª Alteração, foi deliberada a 1ª emissão, de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em série única, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução da CVM n.º 476, sendo que a 1ª Emissão teve aplicação mínima por investidor de 10.000 (dez mil) Cotas, observada ainda a possibilidade de distribuição parcial fosse atingido o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

1.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

1.2.1. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668”), pela Instrução CVM nº 472 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 de risco no longo prazo.

1.2.2. O Fundo está inscrito no CNPJ sob o n.º 29.641.226/0001-53 e tem sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., n.º 700, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04542-000, São Paulo, Estado de São Paulo, sede da Administradora.

1.2.3. 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.

1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

1.3.1. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora segundo uma política de investimentos do Fundo, 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.

1.3.2. A política de investimentos a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação de recursos do Fundo na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade *Built-to-Suit* ou *Sale and Leaseback* na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”) ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, notadamente os “Imóveis”, que atendam aos critérios de enquadramento constantes do anexo I do Regulamento, os “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade.

1.3.3. 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.

1.3.4. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando atender os objetivos acima e observada esta política de investimentos e os critérios constantes do Regulamento, incluindo no Anexo I, poderá se dar por meio da aquisição de:

I. Quaisquer direitos sobre imóveis;

II. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;

III. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

IV. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”);

V. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;

VI. Cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VII. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da 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”).

1.3.5. O Fundo terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para realizar os investimentos nos ativos previstos do Artigo 7º do Regulamento.

1.3.6. 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.

1.3.7. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

I. Realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;

II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo;

III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do Fundo, nas formas previstas no artigo 7º do Regulamento 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 do Regulamento e das condições de mercado.

1.3.8. 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 do Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas do Fundo, na forma do Regulamento.

1.3.9. 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.

1.3.10. 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.

1.3.11. 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.

1.3.12. Nos termos previstos no Anexo I e no Parágrafo 1º do Art. 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.

1.3.13. O Fundo poderá alienar livremente os ativos integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

1.3.14. Observando-se o disposto no Regulamento na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Artigo 7º do 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.

1.3.15. 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.

1.4. DAS COTAS

1.4.1. As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

1.4.2. 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.

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

1.4.4. O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

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

1.4.6. 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.

1.4.7. 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.

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

1.4.8.1. 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 subitem 1.4.8.3 abaixo e observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472/08, bem como a política de investimentos do Fundo.

1.4.8.2. A integralização de que trata o subitem 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, exceto no caso da 1ª Emissão.

1.4.8.3. 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.

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

1.4.9.1. 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.

1.4.9.2. 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.

1.4.9.3. 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.

1.4.10. A oferta pública da 1ª Emissão de cotas do Fundo foi realizada por meio da Coordenadora Líder da 1ª Emissão, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, contando ainda com a Administradora no consórcio de distribuição como outra coordenadora da oferta da 1ª Emissão. As demais emissões de Cotas do Fundo serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

1.4.10.1. A subscrição de Cotas será feita por meio de boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização. Quando da subscrição das Cotas e adicionalmente ao boletim de subscrição, o investidor deverá, para a respectiva oferta, atestar, por instrumento próprio ("Termo de Adesão"), que tomou ciência (i) do teor do Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 (iv) da política de investimentos descrita no Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476, o investidor deverá assinar declarar que é investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

1.4.10.2. A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, a ser fixado a cada emissão de cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para

atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) outros custos relacionados às ofertas ("Custo Unitário de Distribuição"), a qual será arcada pelos subscritores das cotas no âmbito da subscrição primária das cotas. Para todos os fins, a 1ª Emissão não terá o Custo Unitário de Distribuição, conforme disposto no item acima.

1.4.10.3. Sem prejuízo do disposto no subitem acima, não será cobrado pelo Fundo taxas de ingresso ou saída.

1.4.11. Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas do Fundo por um único Cotista, observadas as regras de tributação dispostas no item 2 deste Prospecto.

1.4.12. 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, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), devendo ainda observar o disposto nos incisos do subitem abaixo.

1.4.12.1. Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas pela Administradora, observado o Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimentos e observado que:

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

II. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data de início da distribuição das novas cotas, não sendo permitidas cotas fracionárias;

III. Na nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

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

V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

VI. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V acima não seja alcançado, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e

VII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

1.4.12.2. 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 do Regulamento e da Instrução CVM nº 472.

1.4.12.3. 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.

1.5. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

1.5.4. 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.

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

1.6. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

1.6.1. 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.

1.6.2. 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, 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.

1.6.3. 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.

1.6.4. 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.

1.6.5. Sem prejuízo do disposto nos itens 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.

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

1.6.7. 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.

1.6.8. O percentual mínimo a que se refere os itens acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

1.7. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

1.7.1. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Regulamento.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes do 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.

1.7.2. 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.

1.7.3. 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.

1.7.4. 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.

1.7.5. 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 n.º 472;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

1.7.6. A vedação prevista no inciso X acima 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 Regulamento.

1.7.7. 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.

1.8. DA REMUNERAÇÃO

1.8.1. Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, será devida à Administradora a quantia equivalente a ("Taxa de Administração"):

- I. até que o Fundo esteja listado na B3, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- II. após o Fundo estar listado na B3 e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou

- III. após o Fundo estar listado na B3 e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou
- IV. após o Fundo estar listado na B3 e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

1.8.2. 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.

1.8.3. 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.

1.8.4. 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 itens abaixo.

1.8.4.1. 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.

1.8.4.2. 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.

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

1.8.4.3. Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

1.8.4.4. 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 RENTABILIDADE FUTURA.

1.9. DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

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

1.9.2. 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.

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

1.10. DA ASSEMBLEIA GERAL

1.10.1. 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.

1.10.2. 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.

1.10.3. 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.

1.10.4. O 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.

1.10.5. O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral.

1.10.6. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

1.10.7. 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 no Regulamento.

1.10.8. A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre Fundo s de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472.

1.10.9. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

1.10.10. 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.

1.10.11. 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..

1.10.12. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

1.10.13. A Administradora será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do Fundo.

1.10.14. 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.

1.10.15. 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.

1.10.16. 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.

1.10.17. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 23 do Regulamento, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 23 do Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

1.10.18. 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.

1.10.18.1. 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.

1.10.19. 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.

1.10.20. 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.

1.10.21. 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.

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

1.10.23. Para fins do disposto neste item 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.

1.10.24. O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do Cotista, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.

1.10.25. 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.

1.10.26. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

1.10.26.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de

procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

1.10.26.2. A Administradora que receber a solicitação de que trata o item acima 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.

1.10.26.3. Nas hipóteses previstas no item acima, 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.

1.10.27. 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 subitem acima.

1.10.28. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

1.10.29. 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.

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

1.10.31. 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.

1.10.32. Não se aplica a vedação de que trata o subitem 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.

1.11. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

1.11.1. 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.

1.11.2. 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.

1.11.3. 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.

1.11.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

1.11.5. 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.

1.11.6. 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.

1.11.7. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos na Instrução CVM nº 472.

1.12. DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

1.12.2. 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;
- 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.

1.12.3. 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.

1.12.4. 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.

1.12.5. 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.

1.12.6. 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.

1.12.7. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM n.º 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

1.13. RENTABILIDADE MENSAL DO FUNDO ATÉ A PRESENTE DATA

1.13.1. 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 29 de junho de 2018, e encontra-se explicitada detalhadamente na tabela abaixo, que já é divulgada mensalmente pela Administradora no relatório gerencial do Fundo por meio do Fundos.net e do site da Administradora, conforme endereço indicado no item 3.3. da seção “3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO” na página 43 deste Prospecto:

Fluxo Financeiro do Fundo	Junho de 2018	Maio de 2018
Receita de Locação	1,104,511	0
Lucro Imobiliários	0	0
Receita de FII	10,082	0
Receitas de CRI	121,255	26,718
Receita Financeira	20,045	212,252
Total de Receitas	1,255,893	238,970
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(124,527)	(12,043)
Total de Despesas	(124,527)	(12,043)
Resultado do Fundo	1,131,366	226,927
Rendimento Distribuído	1,125,000	210,000
Rendimento Distribuído por cota	0.75	0.14
DY Anualizado	9.0%	1.7%

Fontes: Itaú / B3 / CSHG

Sendo que:

- 1) Receita de Locação: Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
- 2) Lucro Imobiliário: Compreende os valores apurados pelo Fundo como lucro em operações de compra e venda de imóveis, apurados com base no valor de aquisição de cada imóvel, incluindo custos transacionais e benfeitorias, contra o valor líquido recebido em eventual venda.
- 3) Receita de FII: Considera rendimentos recebidos de cotas detidas pelo Fundo em outros fundos de investimento imobiliário, bem como eventuais ganhos de capital apurados em operações de compra e venda de cotas de fundos de investimento imobiliário.
- 4) Receita de CRI: Considera as receitas financeiras provenientes das operações de CRI detidas pelo Fundo.
- 5) Despesas Imobiliárias: São despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolsos de despesas imobiliárias, entre outras.
- 6) Despesas Operacionais: São despesas diretamente relacionadas ao funcionamento e manutenção do Fundo, tais como Taxa de Administração, Taxa de Performance, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre ganho de capital, entre outros.
- 7) DY Anualizado: Considera o valor do Rendimentos Distribuídos no mês, anualizados, divididos pelo valor da cota do Fundo na sua 1ª Emissão.

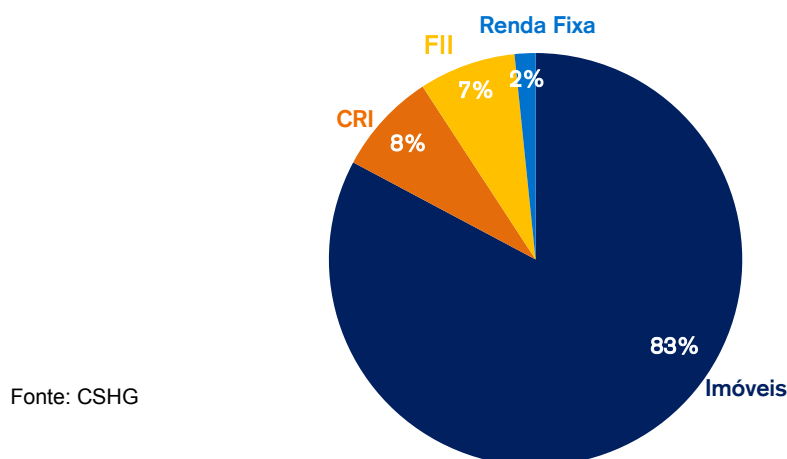
FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC). RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.

1.14. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

1.14.1. Até a presente data, em razão da restrição prevista no artigo 13 da Instrução CVM n.º 476, as Cotas do Fundo não haviam sido objeto de negociação, de forma que não é possível informar, demonstrar ou estimar sua liquidez. As Cotas passarão a ser passíveis de negociação no mercado secundário a partir de 27 de julho de 2018.

1.15. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ATUALMENTE INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

1.15.1. O Fundo encerrou o mês de junho de 2018 com participação em 1 (um) empreendimento imobiliário localizado no Rio de Janeiro, totalizando aproximadamente 8 mil m² de área locável, bem como participações em outros fundos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e aplicações em renda fixa. O gráfico e tabela a seguir demonstram a diversificação da carteira de investimentos do Fundo, em percentual correspondente aos custos de aquisição efetivamente desembolsados até o fechamento do mês de junho de 2018:



Ativos	Valor (R\$ MM)	% do ativo*
Imóveis	121.3	82.8%
CRI	11.7	8.0%
FII	11.1	7.6%
Renda Fixa	2.4	1.6%
Caixa	0.0	0.0%

Fonte: CSHG.

*A proporção indicada acima não considera provisões.

1.15.2. No dia 9 de maio de 2018, o Fundo efetivou a aquisição do imóvel localizado na Av. Armando Lombardi 940, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro (“Imóvel Ibmec”) e, por consequência, todos os direitos sobre as receitas do aluguel pago mensalmente pelo locatário, o GRUPO IBMEC EDUCACIONAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 04.298.309/0001-60, único inquilino do imóvel, no valor atualizado de R\$ 984.323,37 (novecentos e oitenta e quatro mil trezentos e vinte e três reais e trinta e sete centavos). O contrato de locação *atípico* é proveniente de uma operação de *Built to Suit*, com prazo contratual até março de 2029, sendo que a multa por rescisão antecipada pelo inquilino corresponde a 100% (cem por cento) do fluxo de alugueis devidos até o final do contrato.

1.15.3. O Imóvel 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.

1.15.4. 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 de 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.



Mapa de localização



**Avenida Armando Lombardi
sentido Recreio dos Bandeirantes**

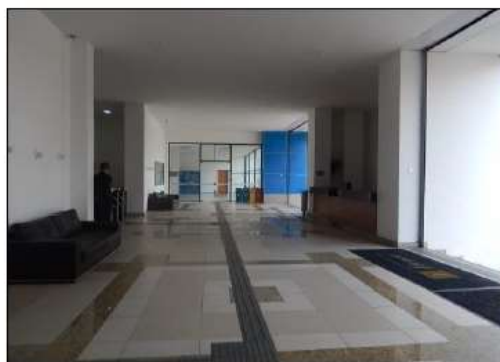


**Avenida Armando Lombardi
sentido Avenida Ministro Ivan Lins**

1.15.5. O edifício possui estrutura de concreto pré-moldado, com cobertura de telhas metálicas sobre laje de concreto, acabamento em forro de gesso e fachada em placas de alumínio composto sobre blocos de concreto. Os estacionamentos externo e interno foram pavimentados, respectivamente, com piso intertravado em concreto e cimentado liso, ambos sem cobertura. No todo, o imóvel possui 3.938 m² (três mil novecentos e trinta e oito metros quadrados) de área de terreno e 8.040 m² (oito mil e quarenta metros quadrados) de área locável.



Fachada



Entrada principal



Estacionamento externo



Estacionamento interno

1.16. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

1.16.1. O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os cotistas que pretendam investir nas cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. 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 n.º 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

1.17. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES

1.17.1. As Cotas do Fundo foram admitidas à negociação no mercado secundário exclusivamente junto à B3 desde 23 de abril de 2018, sendo certo que o prazo em que as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário pelos atuais Cotistas a partir de 27 de julho de 2018, tendo em vista o encerramento do prazo de *lock up* nos termos do artigo 13 da Instrução CVM n.º 476.

2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

2.1. Tributação do Fundo

2.1.1. - Os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto renda, de acordo com a Lei nº 12.024/09..

2.1.2. 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.

2.1.3. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

2.1.4. 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.

2.2. Tributação dos Investidores

2.2.1. 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).

2.2.2. Não obstante o disposto no *caput* deste item, 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.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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; e
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

2.2.5. 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.

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.

2.2.6. 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):

- 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.

2.2.7. O imposto acima referido será considerado:

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

2.2.8. Cotistas Não Residentes no Brasil. Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373/14 ("Cotistas Qualificados") é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação").

2.2.9. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados e que não residam em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das

Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Os rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento).

2.2.10. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados residentes e domiciliados em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

2.3. Tributação do IOF/Títulos e Valores Mobiliários

2.3.1. O IOF/Títulos e Valores Mobiliários 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 e Valores Mobiliários pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

2.4. Tributação do IOF/Câmbio

2.4.1. 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.

3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

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

3.2. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, 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.

3.3. Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo 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, 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:

- Administradora: www.cshg.com.br - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Produtos Imobiliários” e em “CSHG Renda Urbana FII”;
- 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, localizar o documento pretendido;
- Na B3: www.bmfbovespa.com.br – na página principal, clicar em “Listagem”, em “Saiba Mais”, localizar “Fundos de Investimento Imobiliário (FII)” e clicar em “Saiba Mais”, clicar em “Fundos de Investimento Listados na B3 – FII”, localizar e clicar em “CSHG RENDA URBANA – FDO INV IMOB – FII”, clicar em “Informações Relevantes”, e, depois, clicar em “Todos os documentos” e por fim localizar o documento pretendido.

4. 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.

4.1. Risco de o Fundo ser Genérico

4.1.1. 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.

4.2. Riscos de Liquidez da carteira do Fundo e das Cotas

4.2.1. Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo

com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a alienar os Ativos ou liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas, sendo certo que os Ativos poderão não Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

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

4.3. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

4.3.3. 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.

4.4. Risco relacionado às Pessoas Vinculadas

4.4.1. 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.

4.4.2. 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.

4.5. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

4.5.1. O Fundo destinará os recursos das distribuições de cotas para a aquisição dos 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, visando permitir que o Fundo possa adquirir referidos empreendimentos imobiliários.

4.5.2. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos empreendimentos imobiliários pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de empreendimentos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os empreendimentos imobiliários a serem adquiridos, destinados às operações logísticas e industriais, 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.

4.6. Risco de Crédito

4.6.1. 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.

4.6.2. A Administradora não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. 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.

4.7. Risco de Desapropriação

4.7.1. 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.

4.8. Risco de Desastres naturais e Sinistro

4.8.1. 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, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

4.8.2. 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.

4.8.3. 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.

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

4.9.1. 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.

4.9.2. 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 conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

4.9.3. 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.

4.10. Risco Tributário

4.10.1. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos

recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja 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; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

4.10.2. Adicionalmente, a Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

4.10.3. 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.

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

4.11.1. 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, conseqüentemente, depressindo 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 encontre(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.

4.11.2. 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.

4.12. Informações contidas neste Prospecto

4.12.1. 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.

4.12.2. 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.

4.12.3. 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.

4.13. Informações contidas no Estudo de Viabilidade

4.13.1. 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.

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

4.14.1. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, 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.

4.14.2. 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.

4.14.3 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.

4.15. Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários

4.15.1. 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.

4.16. Riscos Relativos a Questões Ambientais e Urbanísticas

4.16.1. Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso

de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

4.16.2. 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 na legislação federal 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).

4.16.3. 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.

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

4.17.1. 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 de 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.

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

4.18.1. 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.

4.19. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

4.19.1. 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 monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. 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 novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cota.

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

4.20.1. 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.

4.20.2. 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”.

4.20.3. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora terão preferência no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI, nos casos de falência de tal securitizadora.

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

4.21. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

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

4.21.2. 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.

4.21.3. 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.

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

4.22.1. 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.

4.23. Risco relativo à não substituição da Administradora

4.23.1. Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora ou o Custodiante 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.

4.24. Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

4.24.1. 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 tenha 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.

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

4.25.1. O Fundo e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

4.26. Risco de Governança

4.26.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora, 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 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 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.

4.27. Risco de Regularidade

4.27.1. 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. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do

Fundo e o valor de negociação das Cotas. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

4.28. Risco de Vacância

4.28.1. O Fundo poderão 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.

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

4.29.1. 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.

4.29.2. 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.

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

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

4.30.1. 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 pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

4.30.2. 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.

4.31. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

4.31.1. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis 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.

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

4.32.1. 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.

4.32.2. 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.

4.32.3. O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis 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.

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

4.33.1. 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.

4.34. Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários e de Aumento dos Custos de Construção

4.34.1. 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. 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. Adicionalmente, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

4.35. Risco de potencial conflito de interesse.

4.35.1. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Deste modo, eventual contratação realizada em desconformidade com a regra acima prevista poderão acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

5.1. Demonstrações Financeiras

5.1.1. As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras (quando houver), os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “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”, acessar “CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”);

- **ADMINISTRADORA:**

www.cshg.com.br - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Produtos Imobiliários” e em “CSHG Renda Urbana FII”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 45 A 58 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

6. DA ADMINISTRADORA

6.1. Breve Descrição da Administradora

6.1.1. A administração do Fundo é realizada pela Administradora, na forma da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM n.º 472, tendo sido indicado o Sr. Bruno Laskowsky como Diretor Responsável.

6.1.2. A Administradora é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nestes anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Administrando, segundo informações publicadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – Anbima, em maio de 2018, um volume superior a R\$ 159 bilhões (cento e cinquenta e nove bilhões de reais) por meio de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas. A Administradora já foi apontada pela mídia especializada (Revista Investidor Institucional) como a instituição mais focada em assessorar clientes *private* no Brasil, além de ser uma das maiores administradoras de recursos deste segmento.

6.1.3. A área de Investimentos Imobiliários da Administradora iniciou suas operações há mais de 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), varejo (shopping centers e centro de conveniência e serviços), logístico e industrial e recebíveis imobiliários. No fechamento de junho de 2018, a carteira de investimentos imobiliários administrada pela Administradora representava aproximadamente R\$ 5,3 bilhões (cinco bilhões e trezentos milhões de reais).

6.2. Declarações da Administradora

6.2.1. A Administradora declara, nos termos do art. 56, caput e §§ 1º e 5º, da Instrução CVM n.º 400, que (i) este Prospecto, incluindo o estudo de viabilidade econômico-financeira, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à 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 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 econômico-financeira integrante deste Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo.

6.2.2. 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.

7. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA

7.1. Os critérios para a elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo como Anexo II 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 RENTABILIDADE FUTURA.

8. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO

8.1. Administradora

Nome:	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ n.º:	61.809.182/0001-30
Endereço comercial:	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 11º andar, Itaim Bibi – São Paulo/SP CEP: 04542-000

8.2. Coordenadora Líder da 1ª Emissão

Nome: **Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários**
CNPJ n.º: 42.584.318/0001-07
Endereço comercial: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700
10º andar, Itaim Bibi – São Paulo/SP
CEP: 04542-000

Diretor Responsável pela administração do Fundo:

Nome: Bruno Laskowsky
Telefone: (11) 3701-8600
Fac-símile: (11) 3701-8600
E-mail: list.imobiliario@cshg.com.br

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: Daniel Cunha
Telefone: (11) 3701-8600
Fac-símile: (11) 3701-8600
E-mail: list.imobiliario@cshg.com.br

8.3. Auditores Independentes responsáveis

Nome: **KPMG Auditores Independentes**
CNPJ n.º: 57.755.217/0001-29
Endereço comercial: R Arquiteto Olavo Redig De Campos 105, 105, Torre A
Andar 6 Parte Andar 7 Parte Andar 8 Parte Andar 11
Parte Andar 12 Parte, Vila Sao Francisco (Zona Sul),
Sao Paulo, SP, CEP 04711-904, Brasil
Telefone: 11 3940-1500
Contato: Silbert Christo Sasdelli

8.4. Escriturador

Nome: **Itaú Unibanco S.A.**
CNPJ n.º: 60.701.190/0001-04
Endereço comercial: Praça Alfredo Egydio Souza Aranha, 100
Torre Olavo Setubal – São Paulo/SP
Telefone: 55 11 3072-6248
Contato: Diogo Pinheiro de Araujo

9. RELACIONAMENTO

9.1. Relacionamento entre a Administradora com o Escriturador.

Além dos serviços relacionados à 1ª Emissão e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Administradora, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A Administradora e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a Administradora e o Escriturador, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

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

9.2. Relacionamento entre a Administradora com o Auditor Independente.

Além dos serviços relacionados à 1ª Emissão e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Administradora/, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente. A Administradora e o Auditor Independente não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a Administradora e o Escriturador, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

A Administradora 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.

9.3. Relacionamento entre a Administradora com o Custodiante.

Além dos serviços relacionados à 1ª Emissão e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Administradora, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante. A Administradora e o Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre a Administradora e o Custodiante, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

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

10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Prospecto estará disponível para os investidores no endereço da Administradora, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites:

- Administradora: www.cshg.com.br - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Produtos Imobiliários” e em “CSHG Renda Urbana FII”;
- 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.bmfbovespa.com.br – na página principal, clicar em "Listagem", em "Saiba Mais", localizar "Fundos de Investimento Imobiliário (FII)" e clicar em "Saiba Mais", clicar em "Fundos de Investimento Listados na B3 – FII", localizar e clicar em "CSHG RENDA URBANA – FDO INV IMOB – FII", clicar em "Informações Relevantes", e, depois, clicar em "Todos os documentos" e por fim localizar e clicar em "Prospecto".

Informações complementares sobre o Fundo poderão ser obtidas junto à Administradora, à CVM ou à B3.

Os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção "Fatores de Risco", nas páginas 45 a 58 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º
Andares - Centro
CEP 20050-901
Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Telefone: 55 21 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340 - 2o, 3o e 4o andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010
São Paulo - SP - Brasil
Telefone: 55 11 2146-2000

11. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO

A tabela abaixo descreve a composição, número de participações e quantidade de Cotas detidas por cada tipo de investidor, considerando a data base de 29 de junho de 2018.

	Número de Investidores	Quantidade de Valores Mobiliários
Pessoas físicas	34	624.600,0000
Clubes de investimento		
Fundos de investimento	17	850.400,0000
Entidades de previdência privada		
Companhias seguradoras		
Investidores estrangeiros		
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição		

Instituições financeiras ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio		
Demais instituições financeiras		
Demais pessoas jurídicas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio		
Demais pessoas jurídicas	1	25.000,0000
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio		
Outros		
Total	52	1.500.000,0000

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

São Paulo, 17 de abril de 2018.

ÍNDICE

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

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

CAPÍTULO I - DO FUNDO

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

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

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e 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 CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.527, de 08 de novembro de 1990, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas

bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A alienação dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, desde que autorizado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 5º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, gestor e/ou consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, gestor e/ou consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 8º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá estar previamente autorizada pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo **FUNDO** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Único - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "*built to suit*" ou "*sale and leaseback*" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei 8.245/91") ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, notadamente os "**IMÓVEIS**", que atendam aos critérios de enquadramento constantes do Anexo I deste Regulamento, os "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade".

Art. 7º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender os objetivos acima e observada esta política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, incluindo no Anexo I, poderá se dar por meio da aquisição de:

I. Quaisquer direitos sobre imóveis;

II. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;

III. Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

IV. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII");

V. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao **FUNDO**;

VI. Cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

VII. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC");

VIII. Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");

IX. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

X. Letras Hipotecárias ("LH");

XI. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e

XII. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG").

Parágrafo 1º - O **FUNDO** terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para realizar os investimentos nos ativos previstos do Artigo 7º deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de

investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”).

Art. 8º - A ADMINISTRADORA poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;

II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**;

III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, nas formas previstas no Artigo 7º acima;

IV. Observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o **FUNDO** venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 1º - As aquisições e alienações realizadas pela **ADMINISTRADORA** serão de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não se enquadre nos critérios constantes do Anexo I deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Parágrafo 5º - Nos termos previstos no Anexo I e no Parágrafo 1º do Art. 22 abaixo, a **ADMINISTRADORA** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - O **FUNDO** poderá alienar livremente os ativos integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 7º - Observando-se o disposto neste Regulamento na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Artigo 7º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 8º - O **FUNDO** poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 9º - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO VI - DAS COTAS

Art. 10 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Art. 11 - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou na central depositária das cotas.

Art. 12 - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em série única ("1ª Emissão"), por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476, sendo que a 1ª emissão terá aplicação mínima por investidor de 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\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição, serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral. Todos os custos relacionados à 1ª Emissão serão arcados diretamente pelo **FUNDO**.

Art. 14 - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional ou na forma do Parágrafo 1º deste Artigo, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 1º - A critério da **ADMINISTRADORA**, e observados os termos da aprovação de cada emissão, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido no Parágrafo 3º abaixo e observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A integralização de que trata o Parágrafo 1º acima deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, exceto quando se tratar da 1ª (primeira) emissão.

Parágrafo 3º - As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM 476, conforme o caso.

Art. 15 - As cotas, após subscritas e integralizadas, somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme escolhido pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 1º - Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 1º - A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Parágrafo 2º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Art. 16 - A oferta pública da 1ª Emissão de cotas do **FUNDO** será realizada por meio da CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n 42.584.318/0001-07, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, contando ainda com a **ADMINISTRADORA** no consórcio de distribuição como outra coordenadora da Oferta. As demais emissões de cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

Parágrafo 1º - A subscrição de cotas será feita por meio de boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização. Quando da subscrição das cotas e adicionalmente ao boletim de subscrição, o investidor deverá, para a respectiva oferta, atestar, por instrumento próprio (“Termo de Adesão”), que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do **FUNDO**, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento no **FUNDO**, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 (iv) da política de investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar declarar que é investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, a ser fixado a cada emissão de cota do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) outros custos relacionados às ofertas (“**Custo Unitário de Distribuição**”), a qual será arcada pelos subscritores das cotas no âmbito da subscrição primária das cotas. Para todos os fins, a 1ª Emissão não terá o Custo Unitário de Distribuição,

conforme disposto no Artigo 13 acima.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 2º acima, não será cobrado pelo **FUNDO** taxas de ingresso ou saída.

Art. 17 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, observadas as regras de tributação dispostas no Capítulo XV abaixo.

Art. 18 – Caso (i) entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO** e (ii) no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio do **FUNDO** esteja alocado em direitos sobre imóveis e/ou cotas de FII e/ou CRI, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”), devendo ainda observar o disposto nos incisos do Parágrafo 1º abaixo.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas pela **ADMINISTRADORA** observado o Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

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

II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data de início da distribuição das novas cotas, não sendo permitidas cotas fracionárias;

III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

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

V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

VI. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V acima não seja alcançado, a **ADMINISTRADORA** deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO** no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e

VII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 2º - As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º - A cada nova emissão, a **ADMINISTRADORA** poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas do **FUNDO** a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 19 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço

ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 4º - Sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 2º e 3º acima, a **ADMINISTRADORA** poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA** a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 3º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 20 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;

c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e

e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como 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 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (<http://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 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO

Art. 23 – Pela prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, será devida à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a (“Taxa de Administração”):

I. até que o **FUNDO** esteja listado na B3, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

II. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou

III. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,80%

(oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou

IV. após o **FUNDO** estar listado na B3 e independentemente do **FUNDO** ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o **FUNDO** detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Parágrafo 1º – Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Art. 24 – O **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA**, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento 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.

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

Parágrafo 3º - Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 4º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 26- Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre hipótese de aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA** (Capital Autorizado);
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Observado o previsto no Artigo 15 acima, alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** podem ser negociadas;

VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;

XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos 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 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias;
e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 7º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**.

Art. 28 – Conforme legislação vigente, a **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais (i) por meio de sua página na rede mundial de computadores; e (ii) através do meio de oficial de divulgação ao mercado das informações relacionadas 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 472; e
- d) o relatório dos representantes de cotistas, se houver.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 23 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 23, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 29 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 26 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

(i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e

(ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 4º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

Parágrafo 5º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 6º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo 7º - O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida

autorização.

Parágrafo 8º - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA**, incluindo a corretora a qual esteja vinculado, atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 30 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

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

Art. 31 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. A **ADMINISTRADORA** ou o gestor;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;

III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XIII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 32 - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função 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 472.

CAPÍTULO XIV – DA DISSOLUÇÃO DO FUNDO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 33 - O **FUNDO** será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Art. 34 - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

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

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia da **ADMINISTRADORA**, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do **FUNDO**; e

c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**.

Art. 35 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do **FUNDO**:

Art. 36 - Os rendimentos auferidos pela carteira do **FUNDO** não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto renda, de acordo com a Lei nº 12.024/09..

Art. 37 - Os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Art. 38 - Caso o **FUNDO** aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO** em circulação, o **FUNDO** será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

Art. 39 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.

Tributação dos cotistas do **FUNDO**:

Art. 40 - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no caput deste Artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

- I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e
- II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento.

Art. 41 - Os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas do **FUNDO**, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

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

Art. 42 - A **ADMINISTRADORA** não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43 - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

Art. 44 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto do **FUNDO**, se aplicável, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 45 - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou por representante legalmente constituído, disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: www.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 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.

CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

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 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. Os imóveis deverão ter potencial de geração de renda, seja pela alienação, seja pela locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”). Os imóveis deverão estar em bom estado de conservação, devendo ser feita análise de comprovação do mesmo no caso de imóveis mais antigos que tenham passado por reformas ou revitalizados.

Os imóveis poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, quanto em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos gerados pelos imóveis e/ou a emissão de novas cotas do **FUNDO**.

Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido.

Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatória a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**, observando-se, ainda, a necessidade de elaboração de laudo de avaliação na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, sendo certo que, no momento da aquisição, os imóveis poderão ter ônus e gravames decorrentes de eventual financiamento ou operação de securitização por conta da sua construção.

CRITÉRIOS ADOTADOS PARA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

A carteira de investimento do **FUNDO** será composta de modo a diversificar suas aplicações no território nacional.

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

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

A avaliação dos imóveis utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos será feita pelo Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores. Para confirmação dos resultados obtidos o Método Evolutivo permite analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O Método da Renda é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento / fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Conforme o décimo item da NBR 14653-4 o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. É dado como premissa que a avaliação tentará atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de valor e indicadores de viabilidade				
Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise 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

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
(para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresa de avaliação profissional independente de modo a confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da 4ª Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo” e “Estudo”) foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A, também administradora do Fundo (“CSHG” ou “Administradora”).

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, fatos históricos, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. 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 do ativos do Fundo (“Critérios de Elegibilidade”), conforme previstos em seu regulamento, bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas emitidas no âmbito da 1ª emissão do Fundo, cuja liquidação financeira ocorreu em 27 de abril de 2018 (“1ª Emissão”) e que serão negociadas em ambiente de bolsa por qualquer investidor.

1. CRITÉRIOS PARA ANÁLISE PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS PELO FUNDO.

A aquisição de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial - excluídos os imóveis que sejam lajes corporativas, escritórios, shopping centers ou da área de logística – pelo Fundo, estará condicionada a análise 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, se for o caso;
- 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 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. Os imóveis deverão ter potencial de geração de renda, seja pela alienação, seja pela locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”). Os imóveis deverão estar em bom estado de conservação, devendo ser feita análise de comprovação do mesmo no caso de imóveis mais antigos que tenham passado por reformas ou revitalizados.

Os imóveis poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo Fundo com os recursos gerados pelos imóveis e/ou a emissão de novas cotas do Fundo.

Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido. Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatória a exclusivo critério da Administradora, observando-se, ainda, a necessidade de elaboração de laudo de avaliação na forma do Anexo 12 da Instrução CVM 472.



Os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, sendo certo que, no momento da aquisição, os imóveis poderão ter ônus e gravames decorrentes de eventual financiamento ou operação de securitização por conta da sua construção.

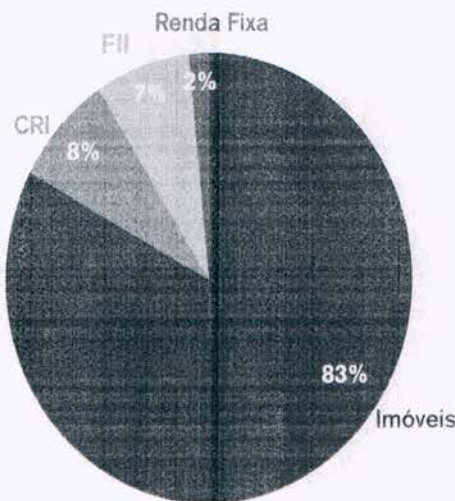
2. CRITÉRIOS ADOTADOS PARA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

A carteira de investimento do Fundo será composta de modo a diversificar as suas aplicações no território nacional.

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

2.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ATIVOS DETIDOS PELO FUNDO

O Fundo encerrou o mês de junho de 2018 com participação em 1 (um) empreendimento imobiliário localizado no Rio de Janeiro, totalizando aproximadamente 8 mil m2 de área locável, bem como participações em outros fundos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e aplicações em renda fixa. O gráfico e tabela a seguir demonstram a diversificação da carteira de investimentos do Fundo, em percentual correspondente aos custos de aquisição efetivamente desembolsados até o fechamento do mês de junho de 2018:



Fonte: CSHG

Ativos	Valor (R\$ MM)	% do ativo
Imóveis	121.3	82.8%
CRI	11.7	8.0%
FII	11.1	7.6%
Renda Fixa	2.4	1.6%
Caixa	0.0	0.0%

Fonte: CSHG

No dia 9 de maio de 2018, o Fundo efetivou a aquisição do imóvel localizado na Av. Armando Lombardi 940, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro ("Imóvel Ibmec") e, por consequência, todos os direitos sobre as receitas do aluguel pago mensalmente pelo locatário, o GRUPO IBMEC EDUCACIONAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 04.298.309/0001-60, único inquilino do imóvel, no valor atualizado de R\$ 984.323,37. O contrato de locação atípico é proveniente de uma operação de *Built to Suit*, com



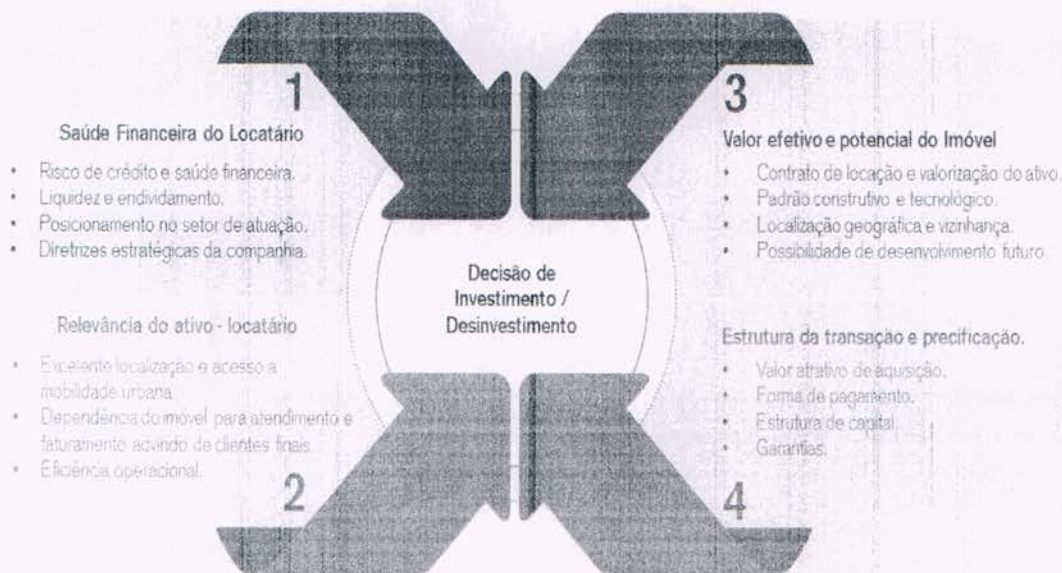
prazo contratual até março de 2029, sendo que a multa por rescisão antecipada pelo inquilino corresponde a 100% do fluxo de aluguéis devidos até o final do contrato.

O Imóvel Ibmecc 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 de 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.

2.2. CRITÉRIOS PARA AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS

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



Segundo objeto definido em seu regulamento, os ativos-alvo do Fundo serão empreendimentos imobiliários urbanos que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento. O Fundo priorizará imóveis para uso institucional ou comercial que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística e que estejam localizados na malha urbana das principais cidades brasileiras.



Exemplos de imóveis alvo para aquisições



*Atacarejo é um neologismo e significa um tipo de comércio que reúne atributos de duas formas tradicionais de comercialização: o atacado e o varejo, com os conceitos de self-service (autoatendimento) e de cash & carry (pague e leve). ** Home Centers são estabelecimentos onde atuam redes varejistas de materiais e serviços voltados à construção, reforma e decoração de imóveis.

3. METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DE IMÓVEL

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

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por



uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresa de avaliação profissional independente de modo a confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.

4. METODOLOGIA E PREMISSAS CONSIDERADAS PARA ANÁLISE DE VIABILIDADE

O Estudo leva em consideração a projeção do resultado do Fundo para os próximos meses, assumindo que, neste íterim, não ocorram outras emissões ou movimentações relevantes no portfólio (e.g. venda do imóvel Ibmec).

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

4.1. *Premissas Macroeconômicas*

- (i) Quando aplicável, foi considerado CDI de 8,16% ao ano;
- (ii) Quando aplicável, indexadores de inflação foram considerados iguais a 4%;

4.2. *Premissas de Receitas*

4.2.1. *Receita Imobiliária (empreendimentos da atual Carteira Imobiliária do Fundo)*

Para projeção das receitas operacionais, auferidas pelo recebimento dos aluguéis do Fundo no período projetado, foram consideradas as informações advindas dos contratos de locação vigentes, assim como aluguéis obtidos por meio de pesquisas de empresas especializadas de mercado. Ressaltamos que na projeção das receitas das locações não foi considerado nenhum ganho real, com revisão do valor dos contratos, assim como foi considerada a taxa de vacância atual e esperada do Fundo, de acordo com (i) as medidas adotadas pela Administradora na gestão ativa dos locatários; (ii) as negociações atualmente em curso - relacionadas à prevenção de vacância e (iii) as negociações e estratégias adotadas em relação à reciclagem do portfólio do Fundo.

4.2.2. *Outras Receitas*

Neste item foram consideradas as receitas advindas da parcela dos recursos do Fundo não alocadas em imóveis, direcionadas para instrumentos de investimento, em conformidade com o Artigo 5º do Regulamento do Fundo que dispõe sobre a sua política de investimentos e com as premissas macroeconômicas previamente definidas.

4.3. *Premissas de Despesas*

4.3.1. *Taxa de Administração*

De acordo com o Regulamento do Fundo, uma vez que as cotas do Fundo sejam negociadas em mercado de Bolsa, será devida à Administradora a quantia equivalente a 0,9% ao ano do valor total de



mercado do Fundo, apurado diariamente de acordo com negociações em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Ainda, o Fundo pagará à Administradora, 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.

4.3.2. Outras despesas

Basendo-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas constante, no valor de 0,12% ao ano sobre o valor patrimonial do Fundo. Esta estimativa compreende as seguintes despesas:

- (i) Custódia
- (ii) Cetip
- (iii) CBLC
- (iv) Taxa de Fiscalização da CVM
- (v) Taxas BM&FBovespa
- (vi) Avaliação e Inspeção de Imóveis
- (vii) Auditoria
- (viii) Publicações
- (ix) Advogados
- (x) Outros

4.4. Conclusões

A listagem das cotas do fundo, integralizadas por ocasião da 1ª Emissão, está diretamente ligada à estratégia adotada pela administradora para o Fundo, que compreende sua negociação em mercado de bolsa, por qualquer investidor, para que as cotas do Fundo tenham razoável liquidez para os investidores.

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 ao longo dos próximos meses.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à aquisição de cotas do Fundo. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

São Paulo, 19 de julho de 2018.

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



Relatório de avaliação

Consultoria & Avaliação



EDIFÍCIO IBMEC

Avenida Armando Lombardi, 940 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Novembro de 2017



I	RESUMO EXECUTIVO	3
II	INTRODUÇÃO	4
II.1	CONSIDERAÇÕES GERAIS	4
II.2	OBJETIVO	4
II.3	METODOLOGIA	4
II.3.1	Método comparativo direto de dados de mercado	5
II.3.2	Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)	5
II.4	LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES	6
III	CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE	9
III.1	LOCALIZAÇÃO	9
III.1.1	Situação	9
III.1.2	Ocupação circunvizinha	10
III.1.3	Transportes	10
III.1.4	Infraestrutura	10
III.2	TERRENO	11
III.3	O EDIFÍCIO IBMEC	12
III.3.1	Composição	12
3.1.1	Áreas	14
III.3.2	Acabamentos internos	14
III.3.3	Especificações técnicas	18
III.3.4	Idade aparente e estado de conservação	19
IV	ASPECTOS LEGAIS	20
IV.1	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	20
IV.2	MATRÍCULA	21
IV.3	IPTU 2017	21
IV.4	CONTRATO DE LOCAÇÃO	22
IV.5	CONCLUSÕES	23
V	PANORAMA DE MERCADO	24
VI	AVALIAÇÃO	25
VI.1	INTRODUÇÃO	25
VI.2	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO PARA LOCAÇÃO	25
VI.3	MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO DA RENDA - FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	28
VI.3.1	Premissas	28
VI.3.2	Fluxo de caixa	30
VI.3.3	Análise de sensibilidade	31
VI.4	CONSOLIDAÇÃO DE VALORES	31
VII	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	32
VII.1.1	Grau de Fundamentação para o Método Comparativo Direto	32
VII.1.2	Grau de Precisão para o Método Comparativo Direto	32
VII.1.3	Grau de Fundamentação para o Fluxo de Caixa Descontado	33
VIII	ANÁLISE CRÍTICA DA PROPRIEDADE	34
VIII.1	LOCALIZAÇÃO	34
VIII.2	A PROPRIEDADE	34
VIII.3	POSIÇÃO PERANTE O MERCADO	34
VIII.4	OPINIÃO DE VALOR	35
IX	ENCERRAMENTO	36

I RESUMO EXECUTIVO



CARACTERÍSTICAS GERAIS

Tipo de trabalho:	Avaliação imobiliária
Objeto:	Edifício IBMEC
Endereço:	Avenida Armando Lombardi, 940 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ
Finalidade:	Determinação do valor de mercado para venda

RESUMO DE ÁREAS

Área de terreno: (*)	3.938,25 m ²	
Área construída total: (*)	13.866,92 m ²	Área locável total: (**) 8.040,00 m ²

(*) Conforme quadro de áreas fornecido.

(**) Conforme contrato de locação.

OPINIÃO DE VALOR - Data base: Novembro de 2017

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO R\$ 612.000,00/ MÊS
(SEISCENTOS E DOZE MIL REAIS MENSAIS)

VALOR DE MERCADO PARA VENDA R\$ 122.900.000,00
(CENTO E VINTE E DOIS MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)

Obs.: Estes valores estão baseados no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

II INTRODUÇÃO

II.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de consultoria imobiliária, a JLL apresenta à **Credit Suisse Hedging-Griffo** as conclusões referentes ao Edifício IBMEC localizado na Avenida Armando Lombardi, 940, na Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, RJ.

Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

II.2 OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é apurar o **valor de mercado para venda** do imóvel.

Assume-se como conceito de Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

II.3 METODOLOGIA

Para a avaliação da propriedade a JLL utilizou os métodos de avaliação conhecidos como “Comparativo de Dados de Mercado” e de “Capitalização da Renda”.

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

II.3.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, padrão construtivo e estado de conservação, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, tanto em termos de valores de venda, quanto em termos de valores de locação, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

II.3.2 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)

O Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow) é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se a receita líquida a ser auferida pela propriedade para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Todas as premissas baseiam-se na análise histórica e atual de desempenho do empreendimento, sendo verificado o comportamento da receita líquida projetada pela viabilização de cenários distintos (conservador, normal e otimista), além da análise de sensibilidade através de suposições de variação quantitativa ou qualitativa das premissas.

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual.

II.4 LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções acompanha nossos laudos:

- 1 Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A JLL não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- 2 Presume-se que informações fornecidas pela **contratante** são corretas e a JLL assume que sejam verdadeiras e precisas. A JLL não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela **contratante**.
- 3 A JLL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando mencionado o contrário.
- 4 Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A JLL não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.
- 5 Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.
- 6 A JLL não presta qualquer assessoria jurídica e/ ou fiscal e, portanto não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.
- 7 As avaliações refletem o entendimento da JLL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a JLL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a JLL presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.
- 8 Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 4 Empreendimentos, assim como as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, Anexo I, de 31 de outubro de 2008.

- 9 No caso de avaliação do valor de locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.
- 10 No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.
- 11 Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a JLL não garante a sua veracidade.
- 12 Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a JLL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela **contratante**, notadamente para dar parecer: (a) se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório; (b) se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza; (c) se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante.
- 13 A JLL não tem como prever alterações súbitas no mercado que possam afetar a liquidez do imóvel, bem como alterar os valores de locação e venda obtidos na avaliação, desta forma, os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.
- 14 Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A avaliação da JLL é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho. A JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
- 15 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.

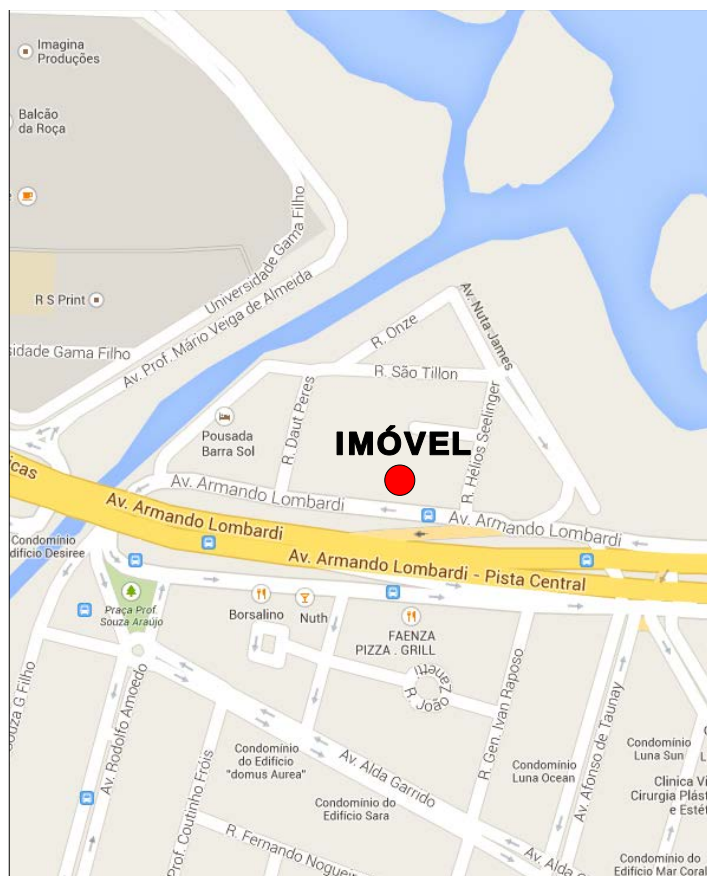
- 16 Para que não paire dúvidas, a **contratante** reconhece que não será considerado descumprimento contratual ou ainda inadimplência o não atendimento por parte da JLL de solicitação de alterações feitas pela **contratante** no Relatório Final, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.
- 17 O Relatório Final é dirigido à **contratante** nomeada no Quadro Resumo e a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base no referido relatório. A **contratante** não deve se basear exclusivamente nas informações contidas neste documento para tomada de decisão de investimento, devendo considerar todas as informações e riscos descritos no relatório, bem como aspectos diversos que fogem a esta análise técnica. Este trabalho não poderá ser publicado no todo ou em parte, exceto se previamente autorizado pela JLL e desde que identificada a fonte.
- 18 A avaliação e/ou estudo não constitui, em todo ou em parte, solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e em hipótese alguma deve ser considerado como um guia de investimentos ou orientação financeira.
- 19 A JLL declara nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus avaliadores e/ou seus familiares nos imóveis avaliados.
- 20 A JLL declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras da **contratante**, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

III CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

III.1 LOCALIZAÇÃO

III.1.1 Situação

A propriedade está localizada na Avenida Armando Lombardi, 940, na quadra completada pelas ruas Hélios Seelinger, São Tillon e Daut Peres, na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, RJ. As principais vias de acesso à propriedade são as avenidas das Américas e Ministro Ivan Lins, as quais fazem ligação com Jacarepaguá e com o Centro do Rio de Janeiro.



Mapa de localização



Avenida Armando Lombardi
sentido Recreio dos Bandeirantes



Avenida Armando Lombardi
sentido Avenida Ministro Ivan Lins

III.1.2 Ocupação circunvizinha

A região possui uma ocupação mista, com a presença dos usos comercial, residencial vertical e institucional. Podemos destacar os pontos de referência a seguir, com as distâncias aproximadas da propriedade:

- Shopping Downtown 400 m
- Barra Shopping 5 km
- Avenida Ayrton Senna 6 km
- Riocentro Convenções 15 km
- Centro do Rio de Janeiro 25 km

III.1.3 Transportes

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 BRT (Bus Rapid Transit), em frente à propriedade. Ambas inauguradas no final de 2016.

Os aeroportos de Jacarepaguá e Santos Dumont estão localizados a 7 km e 26 km da propriedade, respectivamente, operando apenas voos domésticos. O aeroporto Antonio Carlos Jobim está localizado a 37 km da propriedade e opera voos domésticos e internacionais.

III.1.4 Infraestrutura

O local é dotado de todos os melhoramentos básicos, tais como: redes de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, gás, coleta de lixo, entrega postal, iluminação pública, arborização, pavimentação asfáltica (com guias e sarjetas) e calçadas.

III.2 TERRENO

De acordo com levantamento topográfico fornecido, o terreno apresenta formato irregular, topografia plana e é formado por três lotes que resulta numa **área total de 3.938,25 m²**.



Suas dimensões são as seguintes:

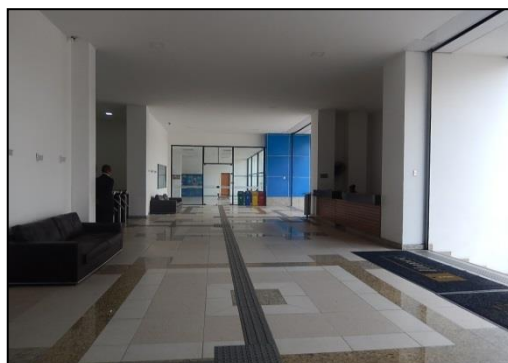
- 63,18 m de frente para a Avenida Armando Lombardi;
- 45,50 m na lateral direita, frente para a Rua Hélio Seelinger;
- 69,10 m na lateral esquerda; e
- 66,85 m de fundos

III.3 O EDIFÍCIO IBMEC

A propriedade foi edificada em estrutura de concreto pré-moldado, com cobertura de telhas metálicas sobre laje de concreto, com acabamento em forro de gesso e fachada em placas de alumínio composto sobre blocos de concreto. Os estacionamentos externo e interno foram pavimentados, respectivamente, com piso intertravado em concreto e cimentado liso, ambos sem cobertura. A planta é de formato retangular, com core de elevadores central.



Fachada



Entrada principal



Estacionamento externo

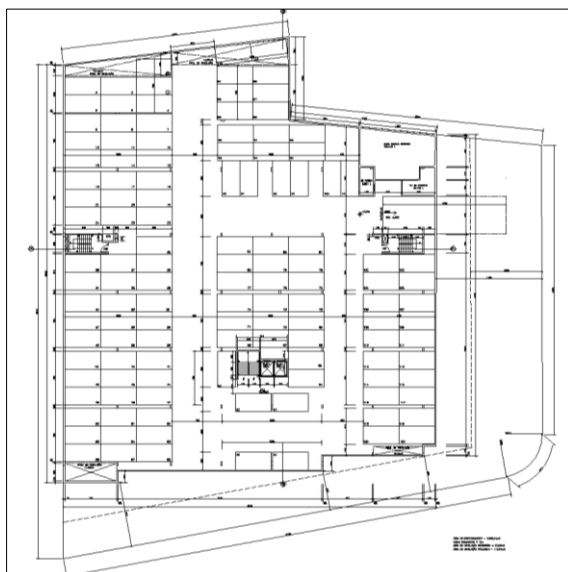


Estacionamento interno

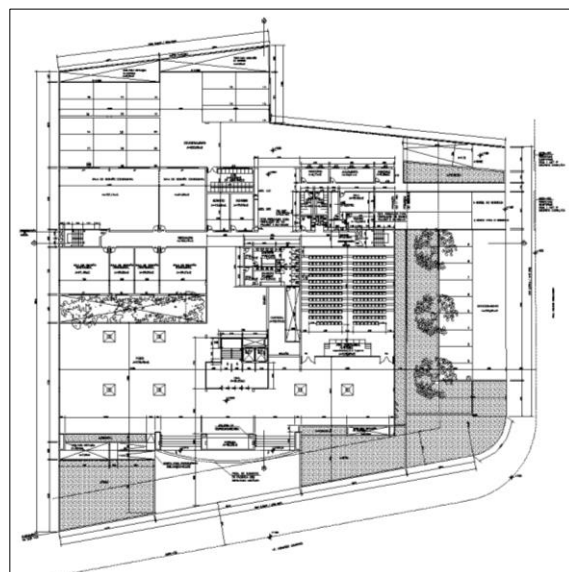
III.3.1 Composição

Pavimento	Uso
Subsolo	Hall de elevadores, 120 vagas de garagem, casa de bombas, caixa d'água inferior e caixas de reuso e de retardo
Térreo	Recepção, estúdio de vídeo, secretaria de atendimento, hall de elevadores, auditório com copa de apoio e sanitários, cafeteria, estúdio de som, copa funcionários, salas de reunião, biblioteca, sanitários, vestiários, depósitos, área técnica e estacionamento externo
1º e 2º pavimentos	Salas "premium", de aula, de estudos, laboratórios, CPD, xerox, sanitários e área técnica
Cobertura	Administração, laboratório de informática, salas de aula (<i>Think lab</i>), sanitários, área técnica e terraço descoberto
Telhado	Máquinas de ar condicionado, exaustores, casa de bombas e de máquinas

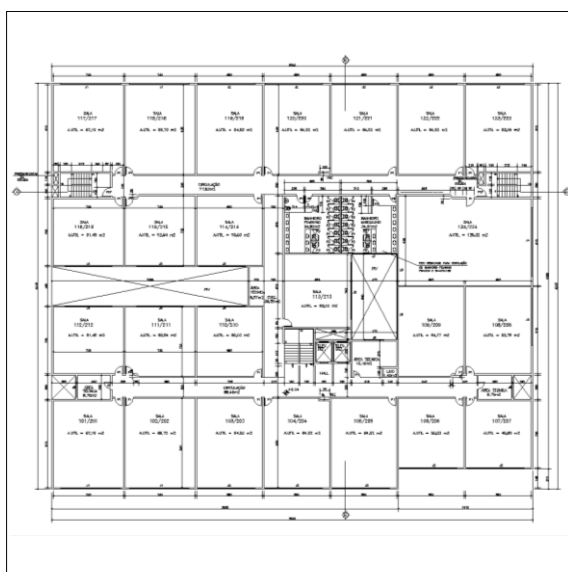
Apresentamos a seguir, a planta dos principais pavimentos:



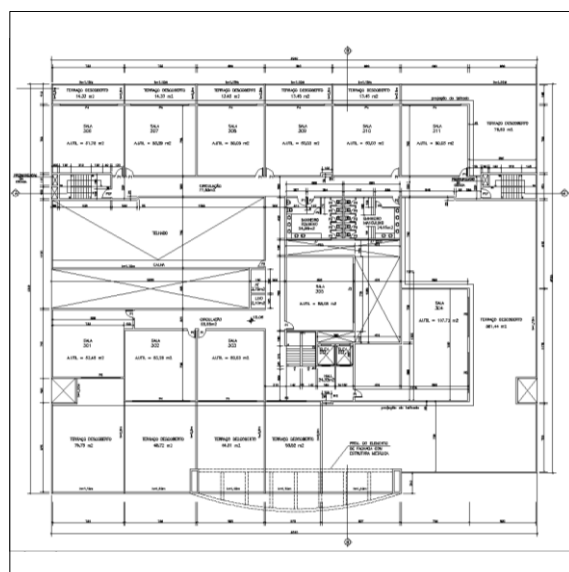
Subsolo



Térreo



1º e 2º Pavimentos



Cobertura

3.1.1 Áreas

Segundo quadro de áreas da planta de arquitetura fornecida, o edifício apresenta as seguintes áreas:

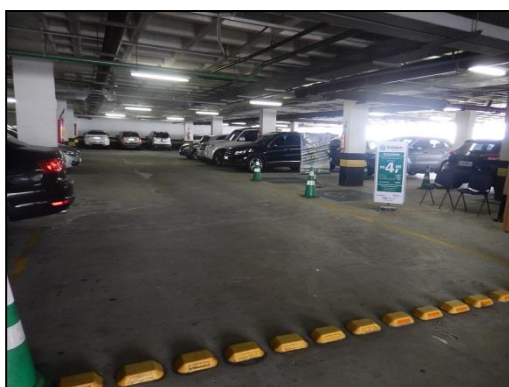
Pavimento	Áreas construídas (m²)			
	Coberta	Descoberta / Terraço	Telhado	Total
Subsolo	2.771,50	105,31	---	2.876,81
Térreo	2.008,88	1.824,06	---	3.832,94
1º pavimento	1.968,70	---	---	1.968,70
2º pavimento	1.968,70	---	---	1.968,70
Cobertura	966,80	1.001,90	157,60	2.126,30
Telhado	479,12	---	614,35	1.093,47
Total	10.163,70	2.931,27	771,95	13.866,92

III.3.2 Acabamentos internos

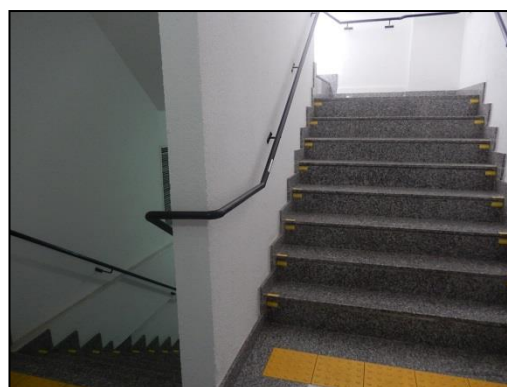
Apresentamos a seguir os principais acabamentos internos do edifício:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Subsolo	Garagem	Cimentado Liso	Blocos de concreto sob pintura	Laje aparente de concreto tratado
Térreo	Estacionamento Externo	Piso intertravado em concreto	-	-
	Recepção	Porcelanato	Externas em Blocos de concreto sob pintura e divisórias internas em dry wall, forrado com lã de rocha sob pintura	Gesso
	Auditório	Carpete	Blocos de concreto sob pintura	Placas de gesso removíveis
	Salas de Estudo	Porcelanato	Dry wall forrado com lã de rocha sob pintura	
	Biblioteca			
	Sanitários		Blocos de concreto sob porcelanato até 1,5 m e pintura até o teto	Gesso
	Refeitório			
	Alojamento			
1º e 2º pavimentos	Salas de Aula	Porcelanato	Dry wall forrado com lã de rocha sob pintura	Placas de gesso removíveis
	Salas Premium			
	Sanitários	Blocos de concreto sob porcelanato até 1,5 m e pintura até o teto	Gesso	
	Área Técnica	Cimento Liso	Blocos de concreto sob pintura	Laje aparente de concreto tratado

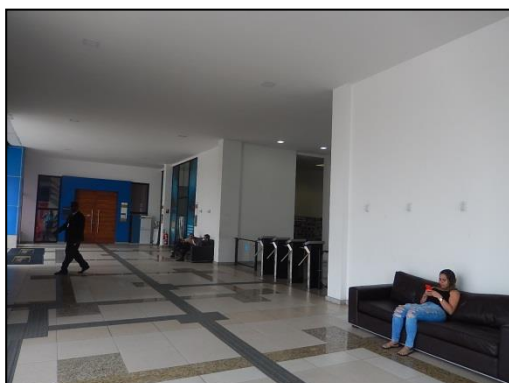
Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Cobertura	Salas de Aula	Porcelanato	Externas em Blocos de concreto sob pintura e divisórias internas em dry wall, forrado com lã de rocha sob pintura	Placas de gesso removíveis
	Sanitários		Blocos de concreto sob porcelanato até 1,5 m e pintura até o teto	Gesso
	Terraços descobertos		Blocos de concreto sob pintura até 1,90 m	-



Subsolo



Escada



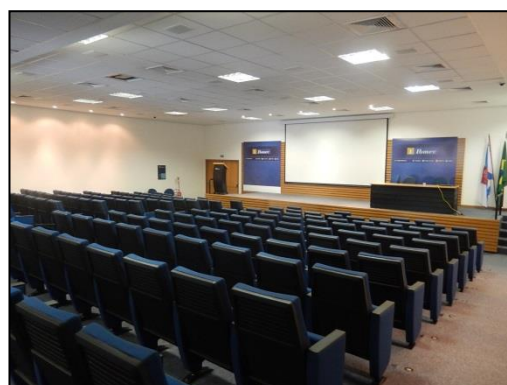
Recepção



Secretaria de atendimento



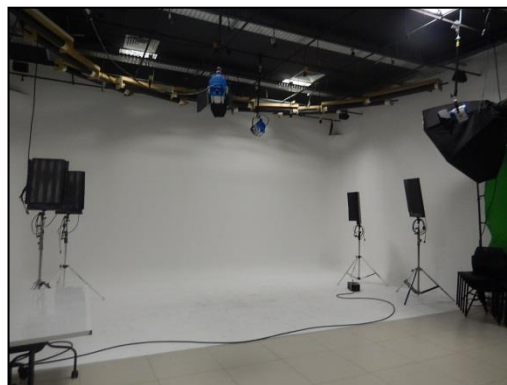
Hall do auditório



Auditório



Sanitário



Estúdio de fotografia



Cafeteria



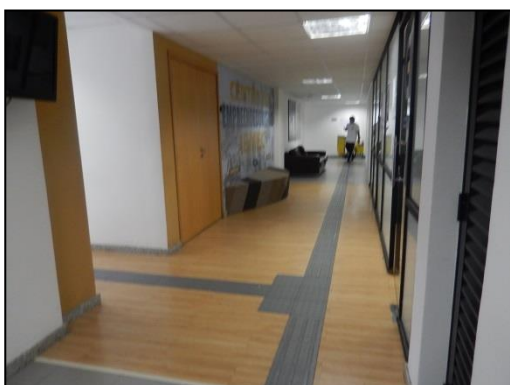
Área de mesas da cafeteria



Biblioteca



Circulação



Circulação



Sala "premium"



Laboratório



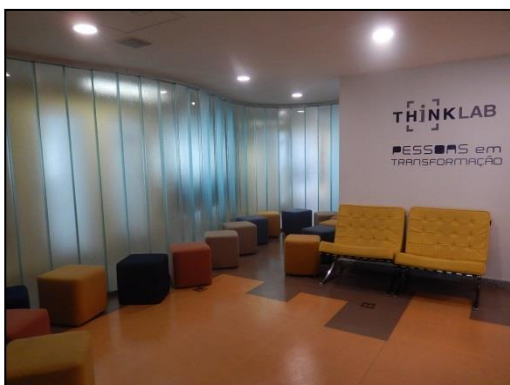
Laboratório



Sala de aula



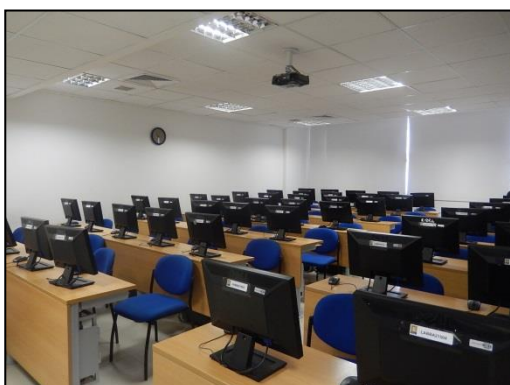
Área de copiadoras



Think lab



Salas de coordenação



Laboratório de informática



Terraço descoberto

III.3.3 Especificações técnicas

Água	✓ Caixa d'água elevada com capacidade de 158.000 litros ✓ 2 caixas d'água inferiores com capacidade de 42.400 litros cada
Energia	✓ Shafts de ar condicionado, telefonia, elétrica e transmissão de dados ✓ Cabine primária com 2 transformadores de 300 kVA cada ✓ Cabine secundária com 2 transformadores de 300 kVA cada
Telefonia	✓ Central telefônica ✓ Distribuição nos andares por tomadas de parede
Prevenção e combate a incêndio	✓ Detectores de fumaça, alarme de incêndio, extintores, hidrantes, sprinklers e iluminação de emergência ✓ 2 escadas de ligação entre o subsolo e os demais pavimentos ✓ 2 escadas de emergência enclausuradas com antecâmara e portas corta-fogo nas extremidades do edifício ✓ Reserva de incêndio junto ao reservatório elevado
Circulação vertical	✓ 2 elevadores de sociais com capacidade para 9 pessoas ou 675 kg cada, da marca Thyssenkrupp com acabamento em aço escovado, que ligam o subsolo à cobertura
Ar condicionado	✓ Sistema central tipo fan coil
Segurança	✓ CFTV e controle de acesso através de catracas eletrônicas ✓ Segurança patrimonial 24 horas
Estacionamento	✓ Total de 120 vagas cobertas
Pé-direito livre	✓ 2,90m (subsolo), 4,80m (térreo) e 3,25m (andares)



Área técnica (subsolo)



Área técnica (cobertura)

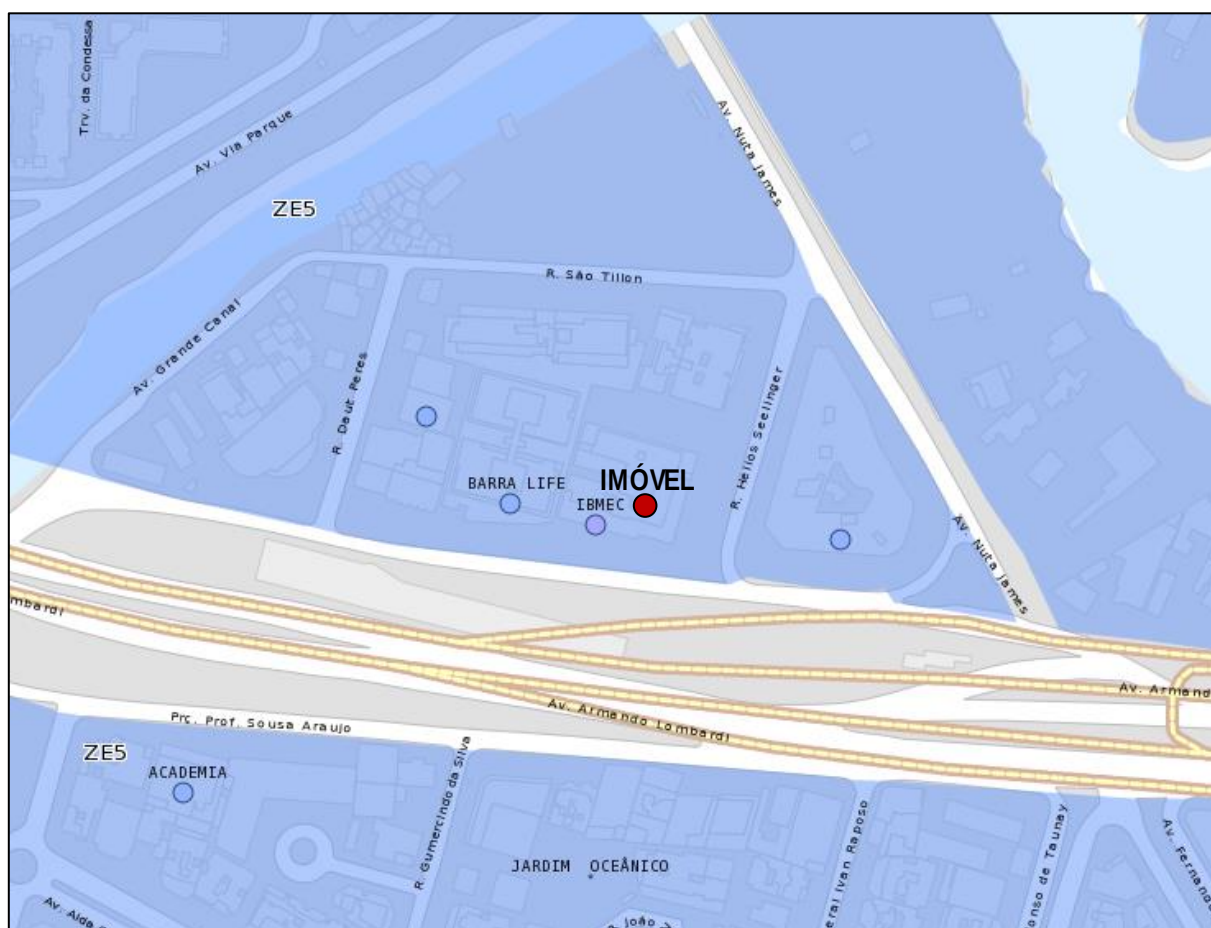
III.3.4 Idade aparente e estado de conservação

No geral, a propriedade exibe especificações técnicas adequadas à atividade de ensino, sendo considerado um edifício Classe A, conforme os padrões de classificação da JLL. Para efeito de cálculo, consideramos que a propriedade apresenta idade aparente de cinco anos e estado de conservação entre novo e regular (b).

IV ASPECTOS LEGAIS

IV.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS

✓ Lei:	Lei complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011
✓ Zona:	Zona especial 5 - Subzona A-1
✓ Usos permitidos:	Residencial, comercial e hoteleiro



Uma vez que o edifício encontra-se construído, não faremos maiores comentários. Para efeito de avaliação consideramos que a construção e seu uso estejam regularizados perante os órgãos competentes.

IV.2 MATRÍCULA

✓ Cartório:	9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
✓ Nº de registro:	Matrícula nº 372.565, datada de 23 de março de 2012
✓ Data da certidão:	30 de julho de 2013
✓ Proprietário:	Jardim Oceânico Investimentos Imobiliários e Participações S/A
✓ Área de terreno:	Não especificado
✓ Área construída:	Constam averbações de construção do prédio nº 940 na Avenida Armando Lombardi, porém sem especificar a área construída

IV.3 IPTU 2017

✓ Inscrição imobiliária:	3.191.914-5
✓ Contribuinte:	Jardim Oceânico Investimentos Imobiliários e Participações S/A
✓ Localização:	Avenida Armando Lombardi, 940 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, RJ
✓ Área de terreno:	3.824,00 m²
✓ Área construída:	11.427,00 m²
✓ Valor venal:	R\$ 40.921.333,00
✓ Valor do imposto:	R\$ 1.145.797,00, ou seja, R\$ 114.457,70 por mês

Devemos mencionar que a área de terreno constante do espelho de IPTU recebido **não totaliza** a área de terreno de **3.938,25 m²** que consta no levantamento planialtimétrico.

IV.4 CONTRATO DE LOCAÇÃO

✓ Documento:	3º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Bem Imóvel e Outras Avenças com Condição Suspensiva
✓ Data do documento:	21 de dezembro de 2016
✓ Locadora:	Jardim Oceânico Investimentos Imobiliários e Participações S.A.
✓ Locatário:	Grupo Ibmecc Educacional S.A.
✓ Endereço:	Avenida Armando Lombardi, 940 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/ RJ
✓ Objeto:	Terreno em conjunto com a edificação
✓ Data de início:	23 de março de 2012
✓ Data de término:	14 de março de 2029
✓ Prazo do contrato:	17 anos (inicialmente tratava-se de um contrato BTS de 15 anos e de acordo com esse 3º aditivo, o período de contrato foi estendido por mais 2 anos)
✓ Valor inicial:	R\$ 57,00/ m² de área locável
✓ Valor atual:	R\$ 119,04/ m² de área locável (reajustado em abr/17)
✓ Valor programado:	R\$ 120,31/ m² de área locável (reajuste em abr/18)
✓ Índice de reajuste:	IPC-a
✓ Mês de reajuste:	Reajuste do valor do aluguel será feito todo mês de março, com pagamento no mês de abril de cada ano

Conforme esse 3º aditivo ao instrumento particular de contrato de locação atípica de bem imóvel e outras avenças, datado de 21 de dezembro de 2016, o contrato de locação que tem como data de início 23 de março de 2012 e tinha como término previsto para 14 de março de 2027, foi aditado para terminar em 14 de março de 2029, em função de obras de ampliação, com o fechamento de área na cobertura localizada no terraço do imóvel, que a locatária decidiu arcar com o custo limite de até R\$ 3.366.000,00 e em contrapartida prorrogou o prazo do contrato, mantendo o valor de locação de R\$ 913.616,85, em vigor no momento, ou seja, sem alterações.

Ainda devemos mencionar que conforme autorizado no capítulo 17 do Contrato de Locação BTS, em 16 de setembro de 2016, a Jardim Oceânico notificou o IBMEC informando que em 9 de setembro de 2016 cedeu à Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização ("Securitizadora") com efeito retroativo a 10 de agosto de 2016, os direitos creditórios advindos do Contrato de Locação BTS e relativos ao pagamento de cada valor do aluguel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenizações dentre obrigações pecuniárias previstas no contrato de locação BTS, que sejam devidos à Jardim Oceânico e vincendos a partir de 5 de outubro de 2016.

IV.5 CONCLUSÕES

Utilizamos em nossa avaliação a área locável do contrato de locação, por acreditarmos representar a realidade da propriedade.

Para efeito de cálculo, consideramos que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

V PANORAMA DE MERCADO

Apesar da propriedade se tratar de um projeto específico para o uso institucional, pelas suas características torna-se comparável aos edifícios de escritórios existentes na região.

O Edifício IBMEC está localizado dentro da região de escritórios da Barra e é classificado como um edifício Classe A, conforme critérios da JLL específicos para o mercado do Rio de Janeiro.

De acordo com levantamento realizado pela JLL no 3º trimestre de 2017, o estoque total de edifícios de alto padrão entre as regiões pesquisadas no Rio de Janeiro é de 2,6 milhões de m², dos quais 3,7% desse estoque são edifícios Classe “A”, localizados na região Barra da Tijuca.

Em termos de desempenho, a Barra da Tijuca é a região que apresenta a segunda maior taxa de vacância na cidade com 38,2%. Esse aumento da vacância teve como justificativa a devolução de espaços e redução de empresas.

Após bater recorde em entregas no último trimestre, mais de 60% dos projetos previstos até 2018 foram postergados ou estão sem previsão. A elevada taxa de vacância no mercado de alto padrão e as incertezas político/ econômicas na cidade do Rio contribuíram para os atrasos nas obras. Apenas 26 mil m² devem ser entregues até o próximo ano.

Em nossa pesquisa, encontramos 15 imóveis disponíveis para locação com preços pedidos variando entre R\$ 65,00/ m² e R\$ 120,00/ m², sendo que essa diferença é explicada principalmente pela localização, padrão e estado de conservação.

De acordo com nossa base de dados, em comparação com o mesmo período do ano passado, constatamos um aumento na disponibilidade de conjuntos ofertados (maior vacância nos edifícios), porém os preços pedidos não caíram, inclusive em três ofertas houve aumento dos preços pedidos. Essa majoração dos preços pedidos só pode ser justificada em função do aumento nos descontos, allowances e carência que estão sendo aplicados sobre esses preços em transações atuais.

VI AVALIAÇÃO

VI.1 INTRODUÇÃO

Os valores da propriedade foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. Os métodos utilizados foram:

1. Comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de mercado de locação do imóvel;
2. Capitalização da renda para definição do valor de mercado para venda do imóvel.

VI.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO PARA LOCAÇÃO

Uma forma de aferir o valor de locação aplicável ao edifício é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 15 elementos apresentados a seguir:

Nº	Edifício	Endereço	Área de situação (m²)	Preço pedido		Tipo	Fonte de Informação		
				Total	Unitário		Imobiliária	Nome	Telefone
1	Américas Corporate - Bloco 3	Avenida das Américas, 3443	1.671,87	R\$ 185.763	R\$ 111,11	Oferta	Patria	Dirceu Mello	(11) 3039-9863
2	Américas Corporate - Bloco 4	Avenida das Américas, 3443	582,00	R\$ 64.667	R\$ 111,11	Oferta	Patria	Dirceu Mello	(11) 3039-9863
3	CE Mario Henrique Simonsen	Avenida das Américas, 3434	3.326,13	R\$ 330.026	R\$ 99,22	Oferta	Opportunity	Érico Porto	(21) 3804-3859
4	CE Mario Henrique Simonsen	Avenida das Américas, 3434	1.269,90	R\$ 112.880	R\$ 88,89	Oferta	Opportunity	Érico Porto	(21) 3804-3859
5	CE Mario Henrique Simonsen	Avenida das Américas, 3434	16.934,00	R\$ 1.608.730	R\$ 95,00	Oferta	Colliers	Marina	(21) 2524-4242
6	Península Corporate	Av. João Cabral de Melo Neto, 400	6.841,80	R\$ 760.200	R\$ 111,11	Oferta	Patria	Dirceu Mello	(11) 3039-9863
7	Città América Office	Avenida das Américas, 700	1.878,00	R\$ 129.600	R\$ 69,01	Oferta	Opportunity	Érico Porto	(21) 3804-3859
8	Città América Office	Avenida das Américas, 700	766,07	R\$ 57.455	R\$ 75,00	Oferta	PREVI	Aline Cruz	(21) 3870-1224
9	Città América Office	Avenida das Américas, 700	744,88	R\$ 55.866	R\$ 75,00	Oferta	PREVI	Aline Cruz	(21) 3870-1224
10	Barra Trade Prime	Avenida Luis Carlos Prestes, 230	4.698,90	R\$ 522.100	R\$ 111,11	Oferta	CBRE	Gustavo Cruz	(21) 2543-4345
11	Casa Corporate	Avenida Ayrton Senna, 2150	747,00	R\$ 89.640	R\$ 120,00	Oferta	Casa Shopping	Vivian Almeida	(21) 2108-8419
12	Casa Corporate	Avenida Ayrton Senna, 2150	1.906,00	R\$ 190.600	R\$ 100,00	Oferta	Casa Shopping	Claudia Damazio	(21) 2108-8069
13	Office Park Center	Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 199	4.872,36	R\$ 316.703	R\$ 65,00	Oferta	Administrador	Joaquim Vieira	(21) 3535-9853
14	CEO Corporate	Avenida João Cabral de Melo Neto, 850	6.429,78	R\$ 642.978	R\$ 100,00	Oferta	CCP	Danilo Araujo	(11) 3018-7629
15	Centro Empresarial Barra Shopping - Montreal - Torre V	Avenida das Américas, 4200	5.444,35	R\$ 483.942	R\$ 88,89	Oferta	BTG Pactual	Ronaldo Rodrigues	(11) 3383-2875

A seguir, apresentamos os elementos pesquisados e fotos ilustrativas:



Amostras 1 e 2



Amostras 3, 4 e 5



Amostra 6



Amostras 7, 8 e 9



Amostra 10



Amostras 11 e 12



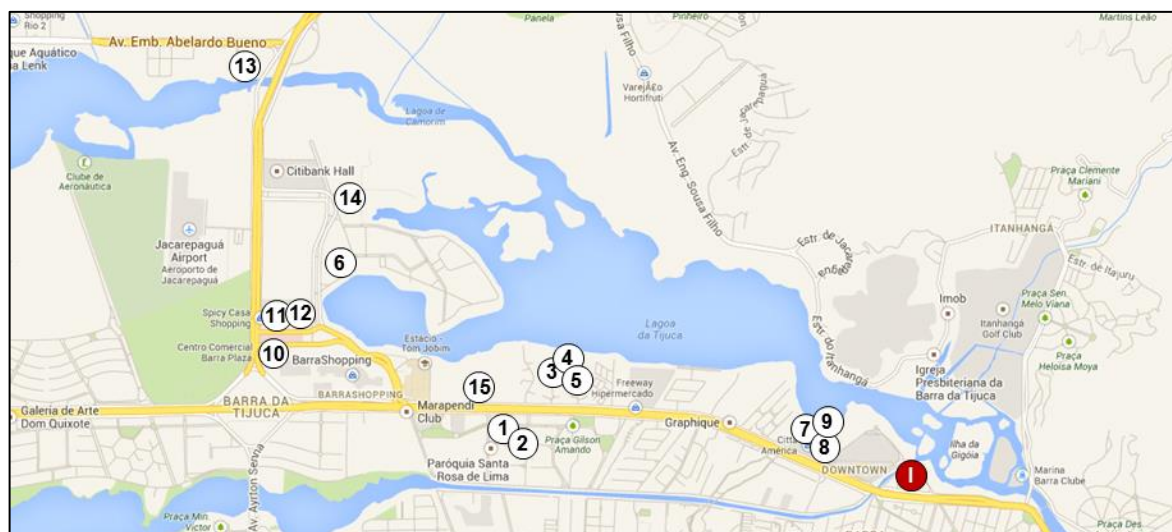
Amostra 13



Amostra 14



Amostra 15



Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Edifício	Homogeneização				Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Oferta	Local	Padrão	Idade / conserv			
1	Américas Corporate - Bloco 3	0,85	0,95	0,94	1,02	0,77	R\$ 85,82	R\$ 85,82
2	Américas Corporate - Bloco 4	0,85	0,95	0,94	1,02	0,77	R\$ 85,82	R\$ 85,82
3	CE Mario Henrique Simonsen	0,85	0,95	0,89	1,09	0,78	R\$ 77,29	R\$ 77,29
4	CE Mario Henrique Simonsen	0,85	0,95	0,89	1,09	0,78	R\$ 69,24	R\$ 69,24
5	CE Mario Henrique Simonsen	0,85	0,95	0,89	1,09	0,78	R\$ 74,13	R\$ 74,13
6	Península Corporate	0,85	1,10	0,80	1,01	0,75	R\$ 83,78	R\$ 83,78
7	Città América Office	0,85	1,00	1,00	1,12	0,95	R\$ 65,74	R\$ 65,74
8	Città América Office	0,85	1,00	1,00	1,12	0,95	R\$ 71,44	R\$ 71,44
9	Città América Office	0,85	1,00	1,00	1,12	0,95	R\$ 71,44	R\$ 71,44
10	Barra Trade Prime	0,85	1,05	0,84	0,98	0,74	R\$ 82,25	R\$ 82,25
11	Casa Corporate	0,85	1,05	0,84	0,99	0,75	R\$ 89,50	R\$ 89,50
12	Casa Corporate	0,85	1,05	0,84	0,99	0,75	R\$ 74,58	R\$ 74,58
13	Office Park Center	0,85	1,15	0,89	1,06	0,92	R\$ 59,71	R\$ 59,71
14	CEO Corporate	0,85	1,10	0,80	0,99	0,74	R\$ 74,23	R\$ 74,23
15	Barra Shopping - Montreal - Torre V	0,85	0,95	0,94	1,13	0,86	R\$ 76,53	R\$ 76,53

Média aritmética	R\$ 76,10
Área privativa	8.040,00
Média saneada	R\$ 76,10
Limite inferior	-30%
Limite superior	30%
Valor total	R\$ 612.000,00
Valor mínimo	R\$ 551.000,00
Valor máximo	R\$ 673.000,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 59,71/ m² e R\$ 89,50/ m², com média saneada de **R\$ 76,10/ m²**, que, aplicada à área locável de **8.040,00 m²**, conduz ao valor de locação arredondado de **R\$ 612.000,00 mensais**.

VI.3 MÉTODO DE CAPITALIZAÇÃO DA RENDA - FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

VI.3.1 Premissas

Imóvel:	IBMEC RJ	
Região:	Barra / RJ	
Tipo:	Institucional	
Data-base	novembro-17	
Prazo de análise	10	anos
Área construída total (m²)	13.866,92	(construída + vagas)
Área locável total (m²)	8.040,00	Base: Contrato de locação
Área de terreno total (m²)	3.938,25	Base: Planta de prefeitura

Investimentos

Fundo de reposição de ativo	Valor total	Valor p/m² locável
	5,0%	do custo de condomínio (*)
Previsão	(R\$ 8.844,00)	(R\$ 1,10)
Mês inicial	mar-17	5 anos após a entrega da obra
(*) Baseado nos condomínios da região.		

Entrega da obra	mar-12
-----------------	--------

Receitas

Contrato em vigor	Valor total	Valor p/m² locável	Início	Término
Aluguel inicial	R\$ 458.280,00	R\$ 57,00	out-12	mar-27
Locação atual (reajustado em abr/17 - lpc-a)	R\$ 957.095,03	R\$ 119,04	mar-17	mar-18
Locação pós-reajuste parcial 50% (abr/18 - lpc-a)	R\$ 962.677,90	R\$ 119,74	abr-18	abr-18
Locação pós-reajuste total (abr/18 - lpc-a)	R\$ 967.275,56	R\$ 120,31	mai-18	mar-29 (*)

(*) Data de término alterada no 3º aditamento ao contrato de locação, fornecido em out/17 e datado de 21/dez/16: de 15/mar/27 para 14/mar/29

Novos contratos de locação

Valor de locação (mercado)	R\$ 611.844,00	R\$ 76,10	Base: Comparativo direto de dados de mercado
Aluguel composto (*)	R\$ 790.000,00	R\$ 98,20	

(*) Composição de 50% do valor de contrato reajustado e 50% de mercado

Prazo de contrato	5	anos
Revisional	3	anos
Carência	1	mês
Prazo de absorção (*)	6	meses

(*) Ponderado pela probabilidade de 75% de chance do atual locatário permanecer no edifício após o término do atual contrato de locação e 50% no segundo término (novo contrato de locação). Essa probabilidade também pondera as despesas de IPTU e condomínio durante o período de vacância e o valor da comissão de locação.

Obs.: este valor serve apenas como referência, já que o término do contrato atual excede o prazo do fluxo de caixa. Ele apenas influencia o valor de venda na perpetuidade.

Inadimplência	0,0%	sobre receitas de locação
---------------	------	---------------------------

Despesas

IPTU	Valor total	Valor p/m² locável
Valor venal	(R\$ 40.921.333,00)	
Alíquota	0,28%	
Imposto a pagar	(R\$ 114.579,70)	(R\$ 14,25)
Base: Atualizado conforme IPTU/2017		

Taxas		
Perpetuidade ^(*)		
Terminal cap rate	8,5%	ao ano
Comissão de venda	2,0%	
^(*) Calculada com base no valor de locação composto.		
Taxa de desconto	9,0%	ao ano

VI.3.2 Fluxo de caixa

O fluxo de caixa foi realizado com base mensal. Apresentamos a seguir o resumo anual:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Receitas											
Contrato atual	957.095	11.572.167	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	10.640.031
Novos contratos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	957.095	11.572.167	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	10.640.031
Despesas											
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comissão de locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida	957.095	11.572.167	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	11.607.307	10.640.031
Investimentos											
Fundo de reposição de ativos	-8.844	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-97.284
Total	-8.844	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-106.128	-97.284
Fluxo de caixa	948.251	11.466.039	11.501.179	11.501.179	11.501.179	11.501.179	11.501.179	11.501.179	11.501.179	11.501.179	10.542.747
Perpetuidade											
Perpetuidade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111.467.263
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.229.345
Perpetuidade líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109.237.918

Com base nas premissas apresentadas e, partindo-se de uma taxa de desconto da ordem de 99,0% ao ano e cap rate final de 8,5% ao ano, obtivemos como resultado o valor arredondado de **R\$ 122.900.000,00**, ou seja, R\$ 15.286,07/ m² de área locável.

VI.3.3 Análise de sensibilidade

Realizamos uma análise de sensibilidade variando a taxa de desconto e o cap rate final, duas das premissas que mais influenciam nos resultados do fluxo de caixa, gerando os seguintes valores de venda para o empreendimento:

Cap rate	Taxa de desconto do fluxo (Anual)				
	7,0%	8,0%	9,0%	10,0%	11,0%
6,5%	R\$ 155.900.000,00	R\$ 146.100.000,00	R\$ 137.100.000,00	R\$ 128.900.000,00	R\$ 121.300.000,00
7,5%	R\$ 146.200.000,00	R\$ 137.300.000,00	R\$ 129.100.000,00	R\$ 121.500.000,00	R\$ 114.600.000,00
8,5%	R\$ 138.800.000,00	R\$ 130.500.000,00	R\$ 122.900.000,00	R\$ 115.900.000,00	R\$ 109.500.000,00
9,5%	R\$ 133.000.000,00	R\$ 125.200.000,00	R\$ 118.000.000,00	R\$ 111.500.000,00	R\$ 105.500.000,00
10,5%	R\$ 128.200.000,00	R\$ 120.900.000,00	R\$ 114.100.000,00	R\$ 107.900.000,00	R\$ 102.200.000,00

VI.4 CONSOLIDAÇÃO DE VALORES

De acordo com as análises apresentadas, os valores arredondados aplicáveis ao imóvel são os seguintes:

Contrato atual	R\$ 957.095,03	R\$ 119,04/ m² de área locável
Valor de mercado para locação (Método comparativo de dados de mercado)	R\$ 612.000,00	R\$ 76,12/ m² de área locável
Valor de venda para investimento (Método de capitalização da renda)	R\$ 122.900.000,00	R\$ 15.286,07/ m² de área locável
Cap rate de saída	8,50%	a.a.
Taxa de desconto	9,00%	a.a.

VII GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

De acordo com os procedimentos empregados na execução do presente trabalho e nos resultados obtidos, identificamos nos quadros a seguir o enquadramento alcançado quanto à fundamentação e à precisão, conforme estabelecido na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 e na NBR 14653.

VII.1.1 Grau de Fundamentação para o Método Comparativo Direto

Tratamento por fatores - Método Comparativo		Locação escritório
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	3 pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3 pontos
3	Identificação dos dados de mercado	2 pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2 pontos
Pontuação total		10 pontos
Enquadramento alcançado		Grau II

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação II** para **locação do imóvel** devido ao item 4 da tabela acima não ter atingido Grau III.

VII.1.2 Grau de Precisão para o Método Comparativo Direto

Item	Descrição dos Requisitos	Locação
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%
Enquadramento Alcançado		Grau III

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Precisão III** para locação do imóvel.

VII.1.3 Grau de Fundamentação para o Fluxo de Caixa Descontado

Identificação de valor		
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Análise operacional do empreendimento	1 ponto
2	Análise das séries históricas do empreendimento	2 pontos
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	2 pontos
4	Taxas de desconto	1 ponto
5	Escolha do modelo	1 ponto
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	1 ponto
7	Cenários fundamentados	1 ponto
8	Análise de sensibilidade	2 pontos
9	Análise de risco	1 ponto
Pontuação total		12 pontos
Enquadramento alcançado		Grau I

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação I**, pois devido a tipologia do imóvel, não foi possível atingir alguns itens de pontuação da tabela acima para determinação de graus elevados. O modelo de fluxo de caixa necessário para estabelecer um resultado confiável para este caso é menos complexo que um empreendimento com fins de exploração comercial ou de serviços, como por exemplo shoppings centers, hotéis etc.

VIII ANÁLISE CRÍTICA DA PROPRIEDADE

VIII.1 LOCALIZAÇÃO

A propriedade está localizada em uma região em pleno desenvolvimento, ainda com terrenos para desenvolvimento na continuação da Avenida das Américas e que foi objeto recentemente de diversas obras públicas para melhoria de infraestrutura, principalmente em mobilidade urbana. Podemos destacar as obras de duplicação do elevador de Joá, a construção da Linha 4 do metrô e a interligação com o BRT que contribuíram para um melhor deslocamento entre a Zona Sul e a Barra da Tijuca.

VIII.2 A PROPRIEDADE

A propriedade possui especificações técnicas adequadas à atividade educacional. Não possui layout específico ou equipamentos peculiares, o que permite a adequação a diferentes ocupantes caso a mesma seja disponibilizada ao mercado.

VIII.3 POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade é comparável aos edifícios de escritórios que compõem a Região Barra, a terceira mais importante região de escritórios da cidade do Rio de Janeiro e que apresenta a segunda maior taxa de vacância na cidade atualmente.

Devido ao contrato forte de longo prazo, com locatário que já possui outros contratos semelhantes em outras regiões, acreditamos que a propriedade é um ativo bastante atraente para investidores, já que para imóveis vagos o mercado segue com a tendência favorável ao ocupante. Dessa forma, acreditamos que na data desta avaliação, o provável valor de venda da propriedade seria aquele resultante do fluxo de caixa descontado.

VIII.4 OPINIÃO DE VALOR

Entendemos que os valores de mercado aplicáveis à propriedade, em novembro de 2017, sejam:

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO
R\$ 612.000,00/ MÊS
(SEISCENTOS E DOZE MIL REAIS MENSAIS)

VALOR DE MERCADO PARA VENDA
R\$ 122.900.000,00
(CENTO E VINTE E DOIS MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)

Obs.: Estes valores estão baseados no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

IX ENCERRAMENTO

As informações contidas nessa carta de valor são para uso estrito e exclusivo da **contratante**, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da JLL, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Foram impressas 2 (duas) cópias de igual teor e volume deste relatório, sendo 1 (uma) cópia fornecida ao cliente e 1 (uma) cópia ficando em poder da JLL para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Arqº Magno Stipkovic
CAU nº A 25694-3
RICS nº 6384834
JLL

Participantes do projeto:

Daniela Marques Muniz

Tiago Ferreira

São Paulo, novembro de 2017.