

São Paulo, 15 de julho de 2019.

Aos

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

Ref.: Proposta da Administração acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Prezado Cotista,

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente), vem apresentar a V. Sas. a seguinte proposta, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“AGE” ou “Assembleia”), a ser realizada no dia **30 de julho de 2019, às 14h00**, na sede da Administradora, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, observada a legislação vigente e as disposições do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

Em 15 de julho de 2019, foi convocada a AGE, que contará com a seguinte ordem do dia:

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

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

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

- b. as cotas da 2ª Emissão serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação");
- c. a possibilidade de distribuição parcial das cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o valor mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Mínimo"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. As cotas da 2ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Valor Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- d. em conformidade com o inciso I, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento, o valor de emissão por cota no âmbito da 2ª Emissão será precificado com base no valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 12 (doze) meses precedentes à data de realização da Assembleia ("Valor de Emissão por Cota"). Adicionalmente ao Valor de Emissão por Cota, cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 2ª Emissão, incluindo aquele que vier a exercer direito de preferência, deverá arcar com o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido);
- e. nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada investidor que vir a subscrever Cotas no âmbito da 2ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota, que será equivalente a um percentual fixo incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 2ª Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). O percentual máximo do Custo Unitário de Distribuição será de até 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 2ª Emissão. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição vir a não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora;
- f. os cotistas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, terão preferência na subscrição de Cotas, na proporção máxima de suas respectivas participações no patrimônio líquido do Fundo, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, nos termos do inciso II, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento. Caso a quantidade de

cotas cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de cotas fracionárias. Nos termos do inciso III, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento, será vedada a negociação ou transferência do direito de preferência pelos cotistas do Fundo; e

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

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

Proposta da Administradora: Com o objetivo de dar continuidade ao processo de crescimento e de consolidação do Fundo, a Administradora propõe a aprovação da Oferta. Os recursos captados serão investidos de acordo com a Política de Investimentos do Fundo, com o objetivo de proporcionar a seus investidores remuneração adequada para o investimento realizado.

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

*“**Art. 18** – Caso (i) entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO** e (ii) no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio do **FUNDO** esteja alocado em direitos sobre imóveis e/ou cotas de FII e/ou CRI, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de*

aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado"), devendo ainda observar o disposto nos incisos do Parágrafo 1º abaixo."

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

Proposta da Administradora: Com a aprovação da alteração do valor do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), a Administradora busca: (i) permitir o crescimento do Fundo, quando for o caso, de forma mais ágil, possibilitando aproveitar mais eficientemente oportunidades de investimento que se apresentem, e (ii) tornar menos oneroso o processo de novas captações, ao evitar a necessidade de convocação de novas assembleias para deliberação da nova emissão de Cotas.

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

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

Proposta da Administradora: O Fundo poderá ter interesse em investir em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, nos termos do art. 109 da Instrução CVM nº 555/14, que sejam geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, observado o melhor interesse dos cotistas e visando a alocação do caixa do Fundo ou, ainda, a alocação de recursos originados a partir de novas captações (ou do desinvestimento em ativos imobiliários) e que ainda não estejam alocados em novos ativos imobiliários. Será admitida a aquisição de cotas de fundos de investimento classificados com renda fixa que atendam às seguintes especificidades: (i) possuam uma base diversificada de cotistas, não sendo admitido o investimento em fundos exclusivos; (ii) tenham liquidez compatível com as necessidades de caixa do Fundo; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas. A proposta da Administradora é pela aprovação da possibilidade de realização de tais investimentos, uma vez que a alocação em fundos de investimento classificados com renda fixa, geridos e/ou

administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, permite um acompanhamento mais próximo de tais investimento pela Administradora e com ganhos operacionais, como nas rotinas de zeragem de caixa desses fundos. É importante ressaltar que a Administradora possui políticas e procedimentos internos bem definidos para assegurar as melhores condutas nestas alocações, tais como Código de Ética e Conduta, Regras para a Segregação de Funções entre Áreas (*Chinese Wall*), Política de Investimentos Pessoais, Manual de *Compliance*, entre outras. Por fim, cabe reforçar que existem limites de concentração estabelecidos na regulamentação vigente que devem ser observados pelo Fundo.

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

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

Proposta da Administradora: Considerando que a Administradora possui sob sua administração FII que se enquadram na política de investimentos do Fundo, é possível que o Fundo tenha interesse em investir em cotas de tais FII. Será admitida a aquisição de cotas de FII que atendam às seguintes especificidades: (i) deverá ser realizada no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado; ou (ii) deverá ser realizada no âmbito de oferta pública secundária de distribuição de cotas do FII; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas. Não será admitida a aquisição pelo Fundo de cotas de FII geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no âmbito de oferta primária de distribuição. De acordo com a sua estratégia de investimentos, a proposta da Administradora é pela aprovação da possibilidade de realização de tais investimentos, uma vez que as opções de investimento do Fundo seriam ampliadas, permitindo a maior diversificação da sua carteira e gerando valor para os seus cotistas. Cabe ressaltar que a Administradora é uma das líderes no mercado de administração de fundos de investimento imobiliário. Portanto, impossibilitar o Fundo de investir em tais ativos limitaria demasiadamente as oportunidades de investimento do Fundo. Destaca-se que a Administradora possui políticas e procedimentos internos bem definidos para assegurar as melhores condutas nestas alocações, tais como Código de Ética e Conduta, Regras para a Segregação de Funções entre Áreas (*Chinese Wall*), Política de Investimentos Pessoais, Manual de *Compliance*, entre outras. Por fim, cabe reforçar que existem limites de concentração estabelecidos na regulamentação vigente que devem ser observados pelo Fundo.

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

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

Proposta da Administradora: O Fundo poderá ter interesse em investir em CRI estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas. Será admitida a aquisição de CRI estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, que atendam às seguintes especificidades: (i) aquisição, no mercado primário ou no mercado secundário, de CRI que tenham sido objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 ou de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; (ii) CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, não figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação; e (iii) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas. O mercado de certificados de recebíveis imobiliários tem evoluído constantemente e o grupo econômico do qual faz parte a Administradora tem como objetivo ampliar sua atuação na originação, estruturação e distribuição destes ativos. De acordo com a sua estratégia de investimentos, a proposta da Administradora é pela aprovação da possibilidade de realização de tais investimentos, uma vez que as opções de investimento do Fundo seriam substancialmente ampliadas, permitindo a maior diversificação da carteira do Fundo e gerando valor para os seus cotistas. Ainda no aspecto qualitativo, é importante ressaltar que a alocação em produtos estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, permite a participação direta da Administradora ou de pessoas a ela ligadas no desenho e concepção dos produtos. Vale enfatizar que a Administradora possui políticas e procedimentos internos bem definidos para assegurar as melhores condutas nestas alocações, tais como Código de Ética e Conduta, Regras para a Segregação de Funções entre Áreas (Chinese Wall), Política de Investimentos Pessoais, Manual de Compliance, entre outras. Por fim, cabe reforçar que existem limites de concentração estabelecidos na regulamentação vigente que devem ser observados pelo Fundo.

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

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

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

Proposta da Administradora: A proposta da Administradora é pela possibilidade de utilização da Administradora e de quaisquer pessoas a ela ligadas como intermediários na negociação de valores mobiliários da carteira do Fundo. Será admitida a utilização da Administradora e de quaisquer pessoas a ela ligadas como intermediários na negociação de valores mobiliários da carteira do Fundo, desde que tais operações atendam às seguintes especificidades: (i) sejam realizadas em condições de mercado; e (ii) sejam realizadas no melhor interesse dos cotistas. É importante ressaltar que a Administradora possui políticas e procedimentos internos bem definidos para assegurar as melhores condutas nestas operações, tais como Código de Ética e Conduta, Regras para a Segregação de Funções entre Áreas (*Chinese Wall*), Política de Investimentos Pessoais, Manual de *Compliance*, entre outras.

A Administradora aproveita a oportunidade para informar aos cotistas que estes poderão exercer o seu voto de forma eletrônica, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação vigente e as regras previstas nesta Proposta e na Convocação.

Os cotistas que desejarem exercer o seu voto de forma eletrônica deverão seguir o procedimento abaixo:

- (a) Imprimir o formulário de voto disponível no endereço na internet https://www.cshg.com.br/cshg/imobiliario/Imob_19_06.html, preencher o referido formulário com os seus dados pessoais, indicar uma opção de voto para cada item objeto de deliberação constante do formulário e assiná-lo;
- (b) Se pessoa física, digitalizar um documento de identificação nacionalmente aceito, no qual conste, necessariamente, o número do CPF, de forma a permitir à Administradora a sua identificação;
- (c) Se pessoa jurídica ou fundo de investimento, digitalizar os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is); e
- (d) Enviar os documentos indicados nos itens (a) a (c) acima, conforme aplicáveis, para list.assembleiahgru@cshg.com.br.

Serão reconhecidos como válidos os votos eletrônicos enviados na forma acima até as 16 horas do dia 26 de julho de 2019 (dois dias úteis antes da Assembleia).

Ao se manifestar por meio de correio eletrônico, o cotista concorda em adotar o fluxo de informação eletrônica para fins do voto.

Esta Proposta da Administradora, a Convocação, assim como a Minuta do Regulamento Proposto, estão disponíveis para consulta em:

- 1) **Administradora:** <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/17.seam> (neste site, localizar e acessar o Edital de Convocação, a Proposta da Administradora ou a Minuta do Regulamento Proposto na seção “Assembleia Geral”); e
- 2) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste site 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 – FII”, acessar “CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação, a Proposta da Administradora ou a Minuta do Regulamento Proposto)

Em caso de dúvida, consulte seu gerente de relacionamento.

Atenciosamente,

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