

INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Pelo presente instrumento particular, a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.527, de 08 de novembro de 1990, na qualidade de instituição administradora do **CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.784.898/0001-22 (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente),

CONSIDERANDO QUE:

- (A) A Administradora deliberou pela realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo (“Cotas da 2ª Emissão” e “2ª Emissão”, respectivamente), a serem distribuídas, sob regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”);
- (B) Conforme o Capital Autorizado previsto no Parágrafo Primeiro do Artigo 16 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), conforme a possibilidade prevista no artigo 15, inciso VIII da Instrução CVM 472, a Administradora está autorizada a deliberar por realizar a 2ª Emissão, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que: (i) limitada ao montante máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); (ii) 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo esteja investido em fundos de investimento imobiliário no fechamento do mês imediatamente anterior ao deste ato; e (iii) o valor das Cotas da 2ª Emissão deverá ser fixado tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (c) o valor de mercado das cotas já emitidas; e
- (C) Nos termos do inciso II do Art. 16 do Regulamento, é assegurado aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), o exercício do direito de preferência para aquisição das Cotas da 2ª Emissão, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”).

RESOLVE:

- (i) Aprovar a realização da 2ª Emissão e a Oferta, cujas principais características estão descritas a seguir:
 - a. Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 2ª Emissão, em série única, no Brasil, sob a coordenação da **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada, na qualidade de coordenadora líder da Oferta (“Coordenadora Líder”), podendo contar com a participação de outras instituições como coordenadoras (“Coordenadoras Contratadas” e em conjunto com a Coordenadora Líder, as “Coordenadoras”) e/ou, ainda, com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e, quando em conjunto com as

Coordenadoras, as “Instituições Participantes da Oferta”), e sob regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, nos termos do “Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, de Cotas da 2ª Emissão do CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII” a ser celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e as Coordenadoras (“Contrato de Distribuição”). A contratação da Coordenadora Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, caso aplicável, para realizar a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração da Coordenadora Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, caso aplicável, serão integralmente arcados pelos Investidores (conforme abaixo definido) que subscreverem as Cotas da 2ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido);

- b. Público Alvo da Oferta. A Oferta é destinada a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento (“Investidores”), conforme procedimentos a serem detalhados nos documentos da Oferta, sendo certo que não será permitida a subscrição das Cotas da 2ª Emissão por clubes de investimento, nos termos do artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011;
- c. Valor da Oferta. O valor da Oferta será de até R\$ 199.999.967,04 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e sete reais e quatro centavos), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em razão do exercício da opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo) (“Valor da Oferta”). O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos da 2ª Emissão, equivalente ao percentual de até 3,0% (três inteiros por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta;
- d. Quantidade Total de Cotas da 2ª Emissão. Serão emitidas, no mínimo, 209.381 (duzentas e nove mil, trezentas e oitenta e uma) e, no máximo, 2.093.802 (duas milhões, noventa e três mil, oitocentas e duas) Cotas da 2ª Emissão, perfazendo a Oferta o valor total de até R\$ 199.999.967,04 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e sete reais e quatro centavos), sendo que a Administradora do Fundo poderá optar por exercer a opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas da 2ª Emissão acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas da 2ª Emissão;
- e. Valor de Emissão por Cota da 2ª Emissão. O valor de emissão por Cota da 2ª Emissão será de R\$ 95,52 (noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), determinado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento de 29 de maio de 2020 (fechamento do mês imediatamente anterior ao mês de realização deste ato), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas nos termos do Artigo 16, inciso I do Regulamento (“Valor de Emissão por Cota”), sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, equivalente a um percentual de até 3,0% (três inteiros por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”);

- f. Custo Unitário de Distribuição. Nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, cada investidor que vier a subscrever Cotas da 2ª Emissão deverá arcar com o Custo Unitário de Distribuição por Cota da 2ª Emissão, que não deverá exceder o percentual de 3,0% (três inteiros por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- g. Preço de Aquisição. Quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, o preço de aquisição a ser pago pelo investidor corresponderá ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição. O preço de aquisição será detalhado nos documentos da Oferta;
- h. Prazo de Distribuição das Cotas. As Cotas da 2ª Emissão serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”);
- i. Distribuição Parcial e Valor Mínimo. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão, respeitado o Valor Mínimo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM 400 (“Distribuição Parcial”). A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrita a quantidade mínima de 209.381 (duzentas e nove mil, trezentas e oitenta e uma) Cotas da 2ª Emissão, no valor de R\$ 20.000.073,12 (vinte milhões, setenta e três reais e doze centavos) (“Valor Mínimo”). Caso tenham sido subscritas Cotas da 2ª Emissão em quantidade igual ou superior ao Valor Mínimo, mas não correspondentes à totalidade das Cotas da 2ª Emissão, somente as Cotas da 2ª Emissão não subscritas serão canceladas, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão. Caso não sejam subscritas Cotas da 2ª Emissão que correspondam ao Valor Mínimo, a Oferta será cancelada. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, o Investidor deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição das Cotas da 2ª Emissão, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas da 2ª Emissão subscritas indicadas no pedido ou boletim de subscrição, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, observada, ainda, a possibilidade de rateio; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas da 2ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão subscritas indicada no pedido ou boletim de subscrição; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas da 2ª Emissão à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas da 2ª Emissão atingir o Valor da Oferta. Assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada. Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta;

- j. Lote Adicional. A Administradora poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, atingindo uma quantidade adicional de até 418.760 (quatrocentas e dezoito mil, setecentas e sessenta) Cotas da 2ª Emissão (“Lote Adicional”);
- k. Direito de Preferência. Nos termos do inciso II do Artigo 16 do Regulamento, a 2ª Emissão será realizada com a outorga do Direito de Preferência aos cotistas do Fundo na Data Base para a subscrição das Cotas da 2ª Emissão, na proporção do número de cotas de sua titularidade na Data Base, conforme documentos da Oferta. A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão será o dia de divulgação de fato relevante sobre a data base, o qual será indicado nos documentos da Oferta, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 2ª Emissão com relação aos quais cada cotista poderá exercer seu Direito de Preferência (“Data Base”). O Direito de Preferência poderá ser exercido em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 2.093.802 (duas milhões, noventa e três mil, oitocentas e duas) Cotas da 2ª Emissão, pelos cotistas, pelo prazo a ser indicado nos documentos da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). Caso a quantidade de Cotas da 2ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 2ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento e os documentos da Oferta. A integralização das Cotas da 2ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada de acordo com as regras da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e/ou do escriturador, conforme o caso. É vedada a negociação ou cessão, a título oneroso ou gratuito, do Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros. Os demais termos e condições do Direito de Preferência estarão descritos nos documentos da Oferta;
- l. Investimento Mínimo. Nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 14 do Regulamento, a aplicação inicial mínima por Investidor no Fundo será de 50 (cinquenta) Cotas da 2ª Emissão por Investidor (“Investimento Mínimo”). O Investimento Mínimo não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Adicionalmente, a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente alocada ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e de rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta;
- m. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão. Exceto pelas Cotas da 2ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 2ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (“DDA”), na data de liquidação da Oferta. As Cotas da 2ª Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- n. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 2ª Emissão. As Cotas da 2ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 2ª Emissão realizadas pela B3;

- o. Destinação de Recursos. Os recursos a serem obtidos com a 2ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo que obedçam a política de investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo; e
 - p. Demais termos e condições. Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.
- (ii) Ratificar todos os atos necessários à realização da Oferta que já tenham sido praticados, observado, ainda, que após o encerramento da Oferta, a Administradora irá realizar ato do administrador para alterar o Regulamento para refletir a quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente subscritas e integralizadas.

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

São Paulo, 29 de junho de 2020.

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: