

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Pelo presente instrumento particular ("Ato de Aprovação da Oferta"), 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 RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 ("Administradora" e "Fundo", respectivamente),

### **CONSIDERANDO QUE:**

- (A) A Administradora deliberou pela realização da oferta pública de distribuição primária da 4ª emissão do Fundo ("Cotas da 4ª Emissão" e "4ª Emissão", respectivamente), a serem distribuídas, sob regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo que as Cotas da 4ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (respectivamente, "B3" e "Oferta");
- (B) Nos termos do Artigo 18 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), conforme a possibilidade prevista no artigo 15, inciso VIII da Instrução CVM nº 472, a Administradora está autorizada a deliberar por realizar a 4ª Emissão, independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que: (i) limitada ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) cujo saldo está atualmente em R\$ 700.000.117,00 (setecentos milhões, cento e dezessete reais); e (ii) 70% (setenta por cento) do patrimônio do Fundo esteja alocado em direitos sobre imóveis e/ou cotas de FII e/ou CRI; e
- (C) Será assegurado aos cotistas do Fundo na data de divulgação do Fato Relevante sobre a data base da Oferta ("Data Base") o exercício do Direito de Preferência (abaixo definido) para subscrição das Cotas da 4ª Emissão, observado o disposto a seguir e os termos e condições descritos nos documentos da Oferta, sendo certo que, no entanto, os cotistas não poderão negociar os seus respectivos Direitos de Preferência.

### **RESOLVE:**

- (i) Aprovar a realização da 4ª Emissão e da Oferta, cujas principais características estão descritas a seguir:
  - a. Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 4ª 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") 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 nº 472, na Instrução CVM nº 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 4ª Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" a ser celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e a Coordenadora Líder e Coordenadoras Contratadas, se for o caso ("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 4ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido);

- b. Público Alvo da Oferta. (i) "Investidores Institucionais": quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que formalizem pedidos de subscrição das Cotas da 4ª Emissão junto à Coordenadora Líder ou a uma Coordenadora Contratada, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo (conforme abaixo definido), assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição de Cotas da 4ª Emissão junto à Coordenadora Líder ou a uma Coordenadora Contratada, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.088,00 (um milhão e oitenta e oito reais), o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, e que equivale a quantidade mínima de 8.390 (oito mil, trezentas e noventa) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) "Investidores Não Institucionais": quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição de Cotas da 4ª Emissão junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, observado o Investimento Mínimo por Investidor (em conjunto, "Investidores"). O valor máximo de Cotas da 4ª Emissão que os Investidores Não Institucionais poderão adquirir equivale a R\$ 999.968,80 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos), o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, e que representa a quantidade máxima de 8.389 (oito mil, trezentas e oitenta e nove) Cotas da 4ª Emissão por Investidor Não Institucional. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos

termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;

- c. Valor da Oferta. O valor da Oferta será de R\$ 583.333.450,40 (quinhentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta centavos), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em razão do exercício da opção de Lote Adicional ("Valor da Oferta"). O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos da 4ª Emissão, equivalente ao percentual de até 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) e incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 4ª Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão e o Valor da Oferta;
- d. Quantidade Total de Cotas da 4ª Emissão. Serão emitidas no mínimo, 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro) e, no máximo, 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) Cotas da 4ª Emissão, perfazendo a oferta o valor total de até R\$ 583.333.450,40 (quinhentos e oitenta e três milhões, trezentos e trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta centavos), sendo que a Administradora do Fundo poderá optar por exercer a opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas da 4ª Emissão acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas;
- e. Valor de Emissão por Cota da 4ª Emissão. O valor da emissão por Cota da 4ª Emissão será de R\$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos), referente ao valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período compreendido entre os meses de março e julho de 2020, nos termos do inciso I, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento ("Valor de Emissão por Cota"), sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição, equivalente a um percentual de até 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª 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 4ª Emissão deverá arcar com o Custo Unitário de Distribuição por Cota da 4ª Emissão, que não deverá exceder o percentual de 3,5% (três inteiros e cinco décimos 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 4ª 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 4ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. O valor em Reais do Custo Unitário de Distribuição estará devidamente descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- g. Preço de Aquisição. Quando da subscrição e integralização das Cotas da 4ª 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 4ª 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 nº 400, ou até a data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Distribuição");
- i. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial ("Distribuição Parcial"), caso captado o valor mínimo de R\$ 50.000.108,80 (cinquenta milhões, cento e oito reais e oitenta centavos) ("Valor Mínimo"), equivalentes a 419.464 (quatrocentas e dezenove mil, quatrocentas e sessenta e quatro) Cotas da 4ª Emissão. Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido), seja subscrito o Valor Mínimo. Caso tenham sido subscritas Cotas da 4ª Emissão que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas da 4ª Emissão não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas da 4ª Emissão. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas da 4ª Emissão, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas 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, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas subscritas indicada no pedido ou boletim de subscrição; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta. Assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada. 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 4ª Emissão originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, até uma quantidade 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 978.747 (novecentas e setenta e oito mil, setecentas e quarenta e sete) Cotas da 4ª Emissão ("Lote Adicional");

- k. Direito de Preferência. Nos termos do inciso II, do parágrafo 1º, do artigo 18 do Regulamento, a 4ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), na subscrição das Cotas da 4ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base, conforme documentos da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,39043778134 ("Direito de Preferência"). A Data Base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão será o dia de divulgação do 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 4ª Emissão que cada um poderá exercer. O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 4.893.737 (quatro milhões, oitocentas e noventa e três mil, setecentas e trinta e sete) Cotas da 4ª Emissão, pelos próprios Cotistas, dentro do prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Caso a quantidade de Cotas da 4ª 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 4ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento e os documentos da Oferta. A integralização das Cotas da 4ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada de acordo com as regras da B3 e/ou do escriturador, conforme o caso. 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. Os demais termos e condições do Direito de Preferência serão descritos nos documentos da Oferta;
- l. Investimento Mínimo. Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da 4ª Emissão ("Investimento Mínimo"). A quantidade de Cotas da 4ª Emissão efetivamente alocada ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta;
- m. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão. Exceto pelas Cotas da 4ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 4ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na data de liquidação da Oferta. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas da 4ª Emissão à vista, 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 4ª Emissão. As Cotas da 4ª 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 4ª Emissão realizadas pela B3;

- o. Destinação de Recursos. Os recursos a serem obtidos com a 4ª 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 obedecem a política de investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo;
  - p. Rendimentos. Os Investidores que adquirirem cotas nesta 4ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta;
  - q. Demais termos e condições. os demais termos e condições da 4ª 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 da administradora para alterar o Regulamento a fim de refletir a quantidade de Cotas da 4ª 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, 28 de agosto de 2020.

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

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo: