

São Paulo, 30 de setembro de 2020.

**Aos**

**Cotistas do CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Ref.: Proposta da Administração acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Prezado Investidor,

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Atual Administradora”) do **CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.143.998/0001-86 (“Fundo”), e a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição interessada na assunção das responsabilidades de administração do Fundo (“Nova Administradora”), vêm apresentar a V. Sas. a seguinte proposta, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“AGE” ou “Assembleia”), a ser realizada no dia **15 de outubro de 2020, às 10h00**, na sede da Administradora, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04542-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, observada a legislação vigente e as disposições do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

Nesse sentido, com relação a cada um dos itens da ordem do dia:

- I. A pedido dos seguintes cotistas detentores, em conjunto, de mais de 5% (cinco por cento) das cotas do Fundo, (i) Capitânia REIT Master Crédito Privado Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado, inscrito no CNPJ sob o nº 18.447.898/0001-06; (ii) Capitânia REIT 90 Crédito Privado Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado, inscrito no CNPJ sob o nº 31.120.037/0001-87; (iii) Sabesprev Capitânia Mercado Imobiliário Crédito Privado Fundo de Investimento Multimercado, inscrito no CNPJ sob o nº 27.945.334/0001-94; (iv) Capitânia REIT FOF Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.611/0001-23; (v) Fundo de Investimento Multimercado Emb III A Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.711.990/0001-62; e (vi) Capitânia Multiprev Master Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 30.338.838/0001-50 (em conjunto, “Cotistas Solicitantes”), a realização, pela Administradora, de processo competitivo visando à venda da totalidade da participação do Fundo no empreendimento denominado “GR Louveira”, ficando a Administradora autorizada a efetivar a venda pelo melhor preço e condições de pagamento ofertados, com a consequente liquidação do Fundo, desde que respeitadas, como condições mínimas para a venda (i) o não condicionamento da aquisição à captação de recursos pelo(s) proponente(s) comprador(es), (ii) o valor mínimo de venda de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e (iii) o pagamento à vista; e

Proposta da Atual Administradora: A convocação da AGE para deliberar sobre este item foi uma solicitação dos Cotistas Solicitantes, detentores, em conjunto, de mais de 5% (cinco por cento) das cotas do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento e pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”). A esse respeito, considerando o dever de diligência e lealdade previsto no artigo 33 Instrução CVM nº 472/08, as características do empreendimento “GR Louveira” e as atuais condições de mercado, a Administradora propõe que não seja aprovada a realização de processo competitivo visando à venda da totalidade da participação do Fundo no “GR Louveira” nas condições mínimas acima previstas.

Ainda que o processo competitivo seja um formato legítimo de venda, em que se pode obter resultados favoráveis decorrente da concorrência entre diversos potenciais compradores, o complexo logístico do GR Louveira possui especificidades que acreditamos não estarem plenamente refletidas na avaliação do imóvel. Abaixo demonstramos a evolução do valor de laudo de avaliação do GR Louveira nos últimos anos, em que fica claro a sua evolução e trajetória ascendente.

<b>Ano</b>	<b>Valor de Laudo</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>
2016	R\$ 116.216.000,00	R\$ 2.105/m <sup>2</sup>
2017	R\$ 123.958.000,00	R\$ 2.246/m <sup>2</sup>
2018	R\$ 113.757.000,00	R\$ 2.061/m <sup>2</sup>
2019	R\$ 138.097.000,00	R\$ 2.502/m <sup>2</sup>

É importante ressaltar que essa proposta reflete a visão da Administradora para os investidores de longo prazo, natural num veículo de prazo indeterminado e com objetivo de gerar e distribuir renda, no entanto, existem investidores com horizontes de investimento diferentes, para os quais uma venda no momento atual pode fazer sentido.

- II. Por inclusão da Administradora, caso a matéria do item I da ordem do dia acima seja aprovada, a substituição da atual administradora do Fundo, a CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo (“Nova Administradora”), a qual foi indicada pelo Cotistas Solicitantes, sendo devida à Nova Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, por um período mínimo de 12 (doze) meses contados da data da assunção da administração do Fundo pela Nova Administradora (“Remuneração Mínima”). Dessa forma, caso o Fundo seja liquidado antes de findo tal prazo de 12 (doze) meses, será devido pelo Fundo à Nova Administradora um valor equivalente à soma das mensalidades da taxa de administração que seriam devidas entre a data da liquidação e o fim do referido prazo de 12 (doze) meses, sendo calculado pela multiplicação do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior ao evento em questão pelo percentual da Taxa de Administração, ponderado pelo número de dias úteis faltantes, de modo que a Nova Administradora receba integralmente a Remuneração Mínima, exceto caso a Nova Administradora convoque uma Assembleia Geral de Cotistas do Fundo para deliberar sua substituição por outra administradora por ela indicada, com (i) a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede

na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração, e (ii) a consequente alteração e reforma geral do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para refletir as deliberações acima nos termos da minuta de Regulamento disponibilizada para consulta, cuja versão alterada e consolidada passará a vigorar após a efetiva substituição da Administradora atual do Fundo, incluindo, mas não se limitando às alterações destacadas abaixo:

- (a) Alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser “**GR LOUVEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**”;
- (b) Exclusão de todas as menções e referências à Administradora atual e substituição pelas informações e dados cadastrais da Nova Administradora;
- (c) Alteração da taxa de administração para prever a Remuneração Mínima;
- (d) Alteração do Regulamento de forma a prever que a atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida pela Gestora e inclusão de referências à Gestora, conforme aplicável, ao longo do Regulamento;
- (e) Alteração do Regulamento, para prever o escopo de atuação da Gestora; e
- (f) Determinados outros ajustes para refletir os procedimentos operacionais da Nova Administradora, conforme indicados na minuta de Regulamento disponibilizada para consulta.

Para fins de clareza, as disposições do item II da ordem do dia serão deliberadas em conjunto, de modo que o voto favorável, contrário ou abstenção, conforme o caso, deverá ser aplicável para todo o item II da ordem do dia de forma única.

Proposta conjunta da Atual Administradora e da Nova Administradora: A proposta conjunta da Atual Administradora e da Nova Administradora é pela aprovação da matéria.

Tendo em vista o posicionamento contrário da Atual Administradora à venda do “GR Louveira” nas condições indicadas no item I da ordem do dia, a Atual Administradora entende que seria adequada a sua substituição na administração do Fundo, caso seja aprovada a realização do processo competitivo para venda do “GR Louveira” e a consequente liquidação do Fundo.

Nesse sentido, os Cotistas Solicitantes indicaram a Nova Administradora para substituir a Atual Administradora na administração do Fundo. A Nova Administradora faz parte do grupo Hedge Investments, grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado nas estratégias que atua, a qual demonstrou interesse em assumir a administração do Fundo.

A Nova Administradora e a Gestora possuem políticas e procedimentos internos bem definidos, que são públicos para consulta em seus websites, tais como Código de Ética e Conduta, Política de Investimentos Pessoais e Manual de Compliance, que visam assegurar as melhores condutas por parte dos funcionários

e instituições em situações previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472. É também assegurado e supervisionado o cumprimento da segregação física e lógica dos colaboradores de ambas as empresas quanto aos atuantes nas atividades de administração fiduciária dos colaboradores atuantes nas atividades de gestão de recursos.

A Gestora possui, ainda, dentre suas principais práticas, relatórios mensais divulgados ao mercado com detalhamento das principais movimentações da carteira de investimentos e racional da estratégia dos principais investimentos do Fundo.

Ambas as matérias aqui previstas dependem da aprovação por maioria dos presentes na Assembleia e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo. Com a aprovação, a Nova Administradora (ou a Atual Administradora, caso apenas a matéria do item I seja aprovada) estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia, observado que, caso aprovada, a substituição da Administradora pela Nova Administradora ocorrerá o mais breve possível na data ou prazo a ser indicado na Assembleia ou posteriormente à Assembleia, por meio de divulgação de fato relevante, sendo que as alterações ao Regulamento passarão a vigorar a partir da data da efetiva substituição.

Por fim, a Atual Administradora informa que, caso tais matérias sejam aprovadas na AGE, a Atual Administradora avaliará a possibilidade de participar do processo competitivo em questão por entender que as condições mínimas apresentadas seriam atrativas aos demais fundos de investimento imobiliário administrados atualmente pela Atual Administradora.

Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve conter poderes específicos para o exercício do voto e estar com firma reconhecida.

A Atual Administradora aproveita a oportunidade para ressaltar que recomenda aos cotistas, em linha com o Ofício-Circular/CVM/SIN nº 06/2020, as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde em relação à aglomeração de pessoas no período da pandemia do COVID-19, especialmente em ambientes fechados e de difícil controle de contaminação pelo vírus, **que a participação dos cotistas ocorra de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração**, podendo ser representados pela própria Atual Administradora. Para tanto, o cotista poderá solicitar no endereço eletrônico [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br) o modelo de voto eletrônico ou de procuração, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação. Caso o cotista tenha a intenção de comparecer presencialmente na Assembleia - o que não é recomendado - a Atual Administradora ressalta que serão adotadas todas as medidas sanitárias determinadas pelo Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde, tais como distanciamento físico e uso de álcool gel, de maneira a preservar a saúde e integridade física dos envolvidos.

Esta Proposta da Administradora, assim como a Convocação e a minuta do Regulamento marcada refletindo os ajustes propostos em decorrência da matéria II da ordem do dia estão disponíveis para consulta em:

- 1) **Atual Administradora:** <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/outros-documentos/grlv/> (neste *site*, localizar e acessar a Convocação e a Proposta da Administradora na seção “Assembleia Geral”); e
- 2) **CVM:** [www.cvm.gov.br](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 GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, acessar “CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a Convocação e a Proposta da Administradora).
- 3) **Fundos.NET:** (a) [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) – na página principal, clicar em “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 GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, acessar “CSHG GR LOUVEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a Convocação e a Proposta da Administradora) ou (b) diretamente por meio do seguinte caminho de acesso <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=17143998000186> e, na página principal, localizar a Convocação e a Proposta da Administradora.

Em caso de dúvidas, consulte seu gerente de relacionamento ou entre em contato através do endereço eletrônico [list.imobiliario@csHG.com.br](mailto:list.imobiliario@csHG.com.br).

Atenciosamente,

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

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**