

São Paulo, 16 de agosto de 2019.

Aos

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

Ref.: Proposta da Administradora 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 (“Fundo”), vem apresentar a V. Sas. a seguinte proposta, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada no dia **02 de setembro de 2019, às 15 horas**, 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** (“Assembleia”), observada a legislação vigente e as disposições do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

Em 16 de agosto de 2019, foi convocada a Assembleia, que contará com a seguinte ordem do dia:

- (i) a aprovação de cada uma das alterações abaixo descritas no Regulamento do Fundo (“Regulamento”), conforme evidenciadas no Regulamento proposto disponibilizado no *website* da Administradora, no endereço abaixo indicado:

(1) Art. 7º, Parágrafo 1º: adequação de redação, para esclarecer que o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para realização de investimentos, contados do encerramento de cada oferta de cotas, não impossibilita o Fundo de manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender necessidades de liquidez do Fundo, nos termos do Parágrafo único do Art. 46 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, passando o Parágrafo 1º do Art. 7ª do Regulamento a vigorar com a seguinte nova redação:

“Art. 7º - [...]”

*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 Art. 7º deste Regulamento, sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 7º e 8º do Art. 8º abaixo”.*

(2) Inciso II do Parágrafo 1º do Art. 18: adequação de redação para exclusão do trecho que trata do início da contagem do prazo para o exercício do direito de preferência pelos cotistas, visando possibilitar que a data de início do exercício de direito de preferência seja estabelecida de acordo com a regulamentação aplicável, com o procedimento operacional previsto na B3 e as peculiaridades de cada nova oferta de cotas, passando a redação do

inciso II do Parágrafo 1º do Art. 18 do Regulamento a vigorar com a seguinte nova redação:

“Art. 18 - [...]

Parágrafo 1º - [...]

I. [...]

*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, não sendo permitidas cotas fracionárias;”*

(3) Anexo I: adequação de redação de parágrafo do Anexo I do Regulamento, que trata dos critérios de aquisição de ativos, para (i) deixar claro a possibilidade de o Fundo adquirir ativos, de forma direta ou indireta; (ii) esclarecer que os critérios para aquisição de ativos serão analisados no momento de cada aquisição; (iii) esclarecer que os contratos de locação devem ser preferencialmente de longo prazo ou “atípicos”; e (iv) adequação de redação para exclusão do trecho que determina que os imóveis devam estar, no momento da aquisição, “em bom estado de conservação”, passando o referido parágrafo do Anexo I do Regulamento a vigorar com a seguinte nova redação:

*“O **FUNDO** terá como prioridade a aquisição, direta ou indireta, 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, no momento da aquisição. Os imóveis deverão ter, preferencialmente, 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 1991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”) ou de contrato de locação de longo prazo.”*

As matérias previstas nesta alínea “(i)” dependem 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 pelo 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: A proposta da Administradora é pela aprovação dos ajustes sugeridos ao Regulamento, pelos motivos expostos a seguir:

(1) *Art. 7º, Parágrafo 1º*: A proposta da Administradora é pela aprovação da adequação de redação do Parágrafo 1º do Artigo 7º do Regulamento, uma vez que este ajuste reflete a realidade do Fundo, conforme já previsto nos Parágrafos 7º e 8º do Artigo 8º do Regulamento. Isto porque o Fundo possui despesas recorrentes, como a Taxa de Administração, sendo importante que parte do seu patrimônio seja aplicado em ativos com liquidez compatível com suas necessidades de caixa. Assim, a alteração sugerida apenas esclarece que parte dos recursos captados com as novas emissões de cotas do Fundo poderá ser investida em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo.

(2) *Inciso II do Parágrafo 1º do Art. 18:* A Administradora propõe a aprovação da adequação de redação no Regulamento sugerida, visando possibilitar que o início da contagem do prazo para o exercício de direito de preferência esteja sempre alinhado com a regulamentação aplicável, com o procedimento operacional da B3 e as peculiaridades de cada nova oferta de cotas.

Importante ressaltar que a sugestão de alteração não reduz o período para exercício do direito de preferência, que permanece o mesmo: ou seja, de no mínimo 10 (dez) dias. Tal ajuste apenas não prevê o momento exato do seu início que será, por sua vez, informado aos cotistas do Fundo nos documentos da oferta.

(3) *Anexo I:* A Administradora propõe a aprovação da adequação de redação de parágrafo do Anexo I do Regulamento, pelos motivos expostos a seguir:

(i) a redação atual do Regulamento está controversa neste item. Isto porque o investimento em empreendimentos imobiliários pode ocorrer de forma direta ou indireta pelo Fundo, como através da aquisição de sociedades proprietárias de imóveis, o que possibilita o aproveitamento, de forma mais eficientemente, das diferentes oportunidades de investimentos identificadas no mercado. Tal ajuste tem por objetivo evitar qualquer inconsistência prevista em outros dispositivos do Regulamento, que permitem, expressamente (como o Artigo 7º do Regulamento, por exemplo), o investimento pelo Fundo em sociedades e valores mobiliários;

(ii) a redação atual do Regulamento deve ser ajustada para prever que o uso (ou seja, a destinação e setor de atuação) dos ativos a serem investidos pelo Fundo será verificado no momento de cada aquisição. Esse ajuste é relevante porque, futuramente e apenas a título exemplificativo, pode surgir potencial locatário com bom risco de crédito e interesse na locação de ativo vago em tal momento, mas que pertença a setor não previsto em tal parágrafo, o que poderia impedir o aluguel de ativo vago ao referido locatário. Em tal situação exemplificativa, haveria o risco de a Administradora estar impedida de alugar o ativo em questão, mantendo-o desocupado, o que pode não ser a melhor estratégia a ser adotada pelo Fundo;

(iii) esclarecer que a Administradora está autorizada a celebrar contratos de locação de longo prazo, não estando, portanto, restrita à locação dos ativos do Fundo através de contratos "atípicos", nas modalidades "*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. Vale lembrar que o Fundo foi constituído por prazo indeterminado e que dificilmente é possível a renovação de contratos de locação na modalidade "atípica", exceto em situações que (exemplificativamente) o locatário solicita a realização de novos investimentos pelo Fundo no imóvel em questão, como condição à renovação. A menção expressa à possibilidade de celebração de contratos de locação de longo prazo é benéfica e está alinhada com política de investimento do Fundo.

(iv) esclarecer que é necessário ajustar a redação de tal parágrafo para excluir a previsão de que os imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo devem estar, no momento da aquisição, "em bom estado

de conservação”. Esta disposição não está alinhada com o objeto do Fundo, uma vez que a aquisição de imóveis para locação na modalidade “*built to suit*” presume, em muitas situações, a realização de investimentos pelo próprio Fundo visando a melhora no estado de conservação do imóvel e a consequente valorização do seu valor de mercado e/ou de locação. Ou seja, o estado de conservação do imóvel (que pode ser bom ou ruim) deve ser considerado na sua precificação, exclusivamente. Além disso, o termo “bom estado de conservação” dá margem à subjetividade de análise, o que não é adequado à política de aquisição do Fundo.

(ii) a aprovação de cada uma das alterações abaixo descritas no Regulamento, conforme evidenciadas no Regulamento proposto disponibilizado no *website* da Administradora, conforme endereço abaixo indicado:

(1) Art. 1º: adequação de redação, esclarecendo que o Fundo tem por público alvo, investidores em geral, uma vez que o Fundo apresentou Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do Art. 15 da instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

(2) Art. 13: ajuste de redação para (i) incluir informações sobre a quantidade total de cotas subscritas e integralizadas do Fundo, com a discriminação de cada nova emissão e seu respectivo valor unitário; e (ii) suprimir informações específicas da 1ª emissão de cotas do Fundo.

(3) Art. 16, caput, e Parágrafos 1º, 2º e 3º: adequação de redação para suprimir informações específicas da 1ª emissão de cotas do Fundo, de maneira a: (i) excluir a redação do *caput* e do Parágrafo 1º do Art. 16; (ii) excluir a parte final do Parágrafo 2º do Art. 16; e (iii) renumeração das disposições subsequentes.

(4) Uniformização do inteiro teor do Regulamento ao padrão adotado pela Administradora e implementação de aprimoramentos redacionais.

As matérias previstas nesta alínea “(ii)” dependem de aprovação por quórum simples, ou seja, maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia. 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: A proposta da Administradora é pela aprovação da realização dos ajustes de redação mencionados no item “ii” da ordem do dia, uma vez que tais alterações visam atualizar o Regulamento ao cenário atual do Fundo, sendo certo que nenhuma das alterações mencionadas mudam qualquer condição para aquisição de ativos, direitos ou obrigações dos cotistas e da Administradora ou, ainda, procedimentos operacionais previstos no Regulamento. Tais adequações visam, exclusivamente, a adequação de informações atualmente desatualizadas, a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao padrão adotado pela Administradora e a implementação de aprimoramentos redacionais, facilitando, consequentemente, a leitura e compreensão do Regulamento pelos cotistas.

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/publico/conteudo/rendaurbana>, 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 29 de agosto 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 o Regulamento proposto, estão disponíveis para consulta em:

- 1) **Administradora:** <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/17.seam> (neste site, localizar e acessar a Convocação, a Proposta da Administradora ou o 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 a Convocação, a Proposta da Administradora ou o Regulamento proposto)

Em caso de dúvida, consulte seu gerente de relacionamento ou entre em contato através do endereço eletrônico list.imobiliario@cshg.com.br.

Atenciosamente,

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