

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO  
CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
CNPJ nº 29.641.226/0001-53**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 02 de setembro de 2019, às 15 horas, na sede da **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, na qualidade de instituição 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).

**2. PRESENÇA:** Os cotistas do Fundo representando 28,61% (vinte e oito inteiros e sessenta e um centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, conforme assinaturas na lista de presença, bem como representantes da Administradora.

**3. CONVOCAÇÃO:** Realizada mediante envio de correspondência e/ou correio eletrônico a cada cotista do Fundo.

**4. MESA:** Aberta a Assembleia pelo Sr. Augusto Martins, foi lida a convocação e submetida à votação a indicação do mesmo para presidir a Assembleia e da Sra. Amanda Colturato para secretariar os trabalhos, as quais foram aprovadas por unanimidade dos cotistas presentes.

**5. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(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 possuem, 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.

(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.

**6. DELIBERAÇÕES:** A Assembleia foi instalada com a presença de cotistas representando 28,61% (vinte e oito inteiros e sessenta e um centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração dos quóruns de deliberação abaixo, em razão de sua condição e, portanto, não exerceram seu direito de voto na Assembleia. O percentual de cotistas aptos a votar nesta Assembleia foi de 26,63% (vinte e seis inteiros e sessenta e três centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sendo que as matérias da ordem do dia foram votadas da forma descrita abaixo.

Antes de submeter as matérias à votação dos cotistas, o Presidente da Assembleia justificou o racional à realização de cada um dos ajustes sugeridos ao Regulamento do Fundo.

(i) Iniciada a discussão do item (i) da ordem do dia, os representantes da Administradora esclareceram aos cotistas o racional e as motivações à solicitação dos ajustes abaixo mencionados ao Regulamento.

Primeiramente, a Administradora esclareceu que a adequação de redação do Parágrafo 1º do Artigo 7º do Regulamento, 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, foi esclarecido que a alteração sugerida apenas elucida 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.

Com relação ao Inciso II do Parágrafo 1º do Art. 18, a Administradora esclareceu a necessidade de ajuste redacional, visando 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.

A Administradora observou, adicionalmente, que a sugestão de alteração ao Inciso II do Parágrafo 1º do Art. 18 do Regulamento não reduz o período para exercício do direito de preferência, que permanece o mesmo: ou seja, de no mínimo 10 (dez) dias. Assim, o ajuste sugerido apenas não prevê o momento exato do início do direito de preferência que será, por sua vez, informado aos cotistas do Fundo nos documentos da oferta.

Por fim, com relação aos ajustes sugeridos ao Anexo I do Regulamento, a Administradora esclareceu que: (i) a redação atual do Regulamento está controversa e merece ajuste para prever que 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. Justificou a relevância deste ajuste uma vez que, 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) a Administradora ressaltou a importância do ajuste, uma vez 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; e (iv) é recomendada a exclusão da previsão de que os imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo devem estar, no momento da aquisição, “em bom estado de conservação”, uma vez que esta disposição não está alinhada com o objeto do Fundo, já 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 conseqüente 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.

Após os devidos esclarecimentos, o item (i) da ordem do dia foi aprovado pela unanimidade dos cotistas presentes à Assembleia e que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos das cotas emitidas pelo Fundo aptas a votar.

- (ii) Iniciada a discussão do item (ii) da ordem do dia, os representantes da Administradora esclareceram aos cotistas o racional e as motivações à solicitação dos ajustes abaixo mencionados ao Regulamento:

Em primeiro lugar, a Administradora esclareceu que a adequação de redação do Art. 1º visa esclarecer 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.

Com relação ao ajuste sugerido no Art. 13, a Administradora esclareceu que visa a inclusão de 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 supressão de informações específicas da 1ª emissão de cotas do Fundo, visando facilitar o entendimento do tamanho do Fundo pelos cotistas e pelo mercado.

A Administradora esclareceu, ainda, que a sugestão de adequação de redações no Art. 16, *caput*, e Parágrafos 1º, 2º e 3º, visa a supressão de informações específicas da 1ª emissão de cotas do Fundo.

Por fim, a Administradora mencionou que recomenda a realização de ajustes de redação visando a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao padrão adotado pela Administradora e implementação de aprimoramentos redacionais.

Após os devidos esclarecimentos, o item (ii) da ordem do dia foi aprovado pela unanimidade de votos dos cotistas presentes à Assembleia.

**7. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente suspendeu a Assembleia pelo tempo necessário para a lavratura da presente ata, a qual depois de lida e aprovada foi assinada pelo Presidente da Mesa e pela Secretária, e a Assembleia teve seu encerramento às 15h30.

---

Augusto Martins  
Presidente

---

Amanda Colturato  
Secretária