

INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COTAS DA 3ª EMISSÃO DO CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Pelo presente instrumento particular ("Ato de Aprovação"), 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 com esforços restritos de cotas da 3ª emissão do Fundo ("Cotas da 3ª Emissão" e "3ª 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 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta");
- (B) Nos termos do Artigo 18 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 3ª 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); 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 atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência para subscrição das Cotas da 3ª Emissão, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos no fato relevante do Fundo a respeito da aprovação da Oferta ("Direito de Preferência" e "Fato Relevante", respectivamente), observado, no entanto, que os cotistas não poderão negociar os seus respectivos Direitos de Preferência.

RESOLVE:

- (i) Aprovar a realização da 3ª 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 3ª 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 472, na Instrução CVM 476 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 3ª Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FIL” a ser celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e as Coordenadoras (“Contrato de Distribuição”);

- b. Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Investidor Profissional” ou “Investidores Profissionais”). Não obstante, todos os cotistas do Fundo na data de divulgação do Fato Relevante poderão participar da Oferta durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), para o exercício do seu Direito de Preferência, independentemente de sua qualificação;
- c. Valor da Oferta e Cotas Excedentes: Serão emitidas 2.327.746 (dois milhões, trezentas e vinte e sete mil, setecentas e quarenta e seis) Cotas da 3ª Emissão, perfazendo o valor da Oferta de até R\$ 249.999.920,40 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte reais e quarenta centavos) (“Valor da Oferta”), sendo que a Administradora poderá optar por aumentar a quantidade de cotas originalmente ofertada em até 465.549 (quatrocentas e sessenta e cinco mil, quinhentas e quarenta e nove) Cotas da 3ª Emissão (“Cotas Excedentes”). Portanto, a opção de emitir Cotas Excedentes, caso exercida, resultará no valor adicional de até R\$ 49.999.962,60 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e dois reais e sessenta centavos). Caso seja emitida a totalidade das Cotas Excedentes, a quantidade total de Cotas da 3ª Emissão pode chegar a 2.793.295 (dois milhões, setecentas e noventa e três mil, duzentas e noventa e cinco) cotas, perfazendo o valor total de até R\$ 299.999.883,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e três reais);
- d. Valor Mínimo. A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Colocação (conforme abaixo definido), seja subscrita a quantidade mínima de 186.220 (cento e oitenta e seis mil, duzentas e vinte) Cotas da 3ª Emissão, totalizando o valor mínimo de R\$ 20.000.028,00 (vinte milhões e vinte e oito reais) (“Valor Mínimo”);
- e. Valor de Emissão por Cota. Em conformidade com o Artigo 18, parágrafo 1º, inciso I do Regulamento, o valor de emissão por Cota da 3ª Emissão será de R\$ 107,40 (cento e sete reais e quarenta centavos), que é equivalente ao valor patrimonial da cota de fechamento do Fundo no dia 31 de março de 2020, calculado com duas casas decimais e considerando o arredondamento para baixo (“Valor de Emissão por Cota”), sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão pelos investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) de R\$ 2,52 (dois reais e cinquenta e dois centavos), equivalente a um percentual de até 2,35% (dois

inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando o arredondamento de casas decimais ("Custo Unitário de Distribuição"), de modo que o preço de aquisição por Cota da 3ª Emissão a ser pago pelo investidor será de R\$ 109,92 (cento e nove reais e noventa e dois centavos);

- 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 3ª Emissão deverá arcar com o Custo Unitário de Distribuição. Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pela Administradora e reembolsados pelos investidores, com o pagamento do Custo Unitário de Distribuição, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) será arcada pelo Fundo. **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 3ª 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 3ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;**
- g. Cancelamento ou revogação da Oferta: caso **a Oferta seja cancelada, revogada ou o contrato de distribuição resiliado**, todos os atos de aceitação serão cancelados e os valores já depositados pelos cotistas, a título de integralização das Cotas e de pagamento do Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, desde a data de liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do contrato de distribuição. **Em quaisquer dessas situações, os custos incorridos com a estruturação da Oferta serão integralmente arcados pela Administradora.**
- h. Preço de Aquisição. Quando da subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão, o preço de aquisição a ser pago pelo investidor corresponderá ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$ 109,92 (cento e nove reais e noventa e dois centavos) por Cota da 3ª Emissão;
- i. Prazo de Colocação das Cotas. As Cotas da 3ª Emissão serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses contados do início da Oferta, ou até a data de envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação");
- j. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 3ª Emissão, respeitado o Valor Mínimo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e do artigo 5-A da Instrução CVM 476 ("Distribuição Parcial"). A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Colocação, seja subscrita a quantidade mínima de 186.220 (cento e oitenta e seis mil, duzentas e vinte) Cotas da 3ª Emissão, no Valor Mínimo de R\$ 20.000.028,00 (vinte milhões e vinte e oito reais). Caso tenham sido subscritas Cotas da 3ª Emissão em quantidade igual ou superior

ao Valor Mínimo, mas não correspondentes à totalidade das Cotas da 3ª Emissão, somente as Cotas da 3ª Emissão não subscritas serão canceladas, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão. Caso não sejam subscritas Cotas da 3ª 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 assinatura do boletim de subscrição de Cotas da 3ª Emissão, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas da 3ª Emissão à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas da 3ª Emissão subscritas indicadas no boletim de subscrição, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas da 3ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas da 3ª 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 3ª Emissão subscritas indicada no boletim de subscrição; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas da 3ª 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 3ª Emissão atingir o Valor da Oferta. Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos no Fato Relevante;

- k. Direito de Preferência. Nos termos do inciso II do Artigo 18 do Regulamento, a 3ª Emissão será realizada com a outorga do Direito de Preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido) para a subscrição das Cotas da 3ª Emissão, na proporção do número de cotas de sua titularidade na Data Base, conforme o Fato Relevante. A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do direito de preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 3ª Emissão será o dia de divulgação do Fato Relevante, com base na qual, no fechamento do mercado, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência ("Data Base"). O Direito de Preferência poderá ser exercido em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 2.327.746 (dois milhões, trezentas e vinte e sete mil, setecentas e quarenta e seis) Cotas da 3ª Emissão, pelos cotistas, dentro do prazo previsto no cronograma da Oferta constante no Fato Relevante ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). O Direito de Preferência será exercido pelos cotistas do Fundo na Data Base de acordo com a proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,23897163637. Caso a quantidade de Cotas da 3ª 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 3ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento. A integralização das Cotas da 3ª 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. Não será permitido aos cotistas negociar ou ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou terceiros. Os demais termos e condições do Direito de Preferência estarão descritos no Fato Relevante;

- l. Cotas Remanescentes: Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, caso ainda restem Cotas da 3ª Emissão ("Cotas Remanescentes"), a Coordenadora Líder, também na qualidade de Administradora do Fundo, divulgará, na data indicada no cronograma tentativo previsto no Fato Relevante, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando a quantidade total de novas Cotas da 3ª Emissão subscritas pelos cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta;
- m. Período de Lock-up: As Cotas Remanescentes somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada integralização pelos Investidores Profissionais. A restrição à negociação ora mencionada não é aplicável aos cotistas que venham a integralizar Cotas da 3ª Emissão por meio do exercício do Direito de Preferência e/ou que venham a integralizar Cotas Remanescentes até o dia 01 de agosto de 2020 (inclusive) (exceto em caso de eventual alteração desse prazo pela CVM), conforme o disposto no item VIII da Deliberação da CVM nº 849, de 31 de março de 2020 e nos itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 4/2020-CVM/SRE. A restrição à negociação das cotas apenas entre investidores qualificados, conforme prevista no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, de forma que as Cotas da 3ª Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Cotas da 3ª Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- n. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão. As Cotas da 3ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ("DDA"), dentro do Prazo de Colocação. As Cotas da 3ª Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Aquisição (i) na data de liquidação do Direito de Preferência, junto à B3, por meio do seu respectivo agente de custódia, e/ou junto ao escriturador, conforme o caso, e (ii) na data de liquidação da Oferta, junto às Coordenadoras;
- o. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 3ª Emissão. As Cotas da 3ª 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 3ª Emissão realizadas pela B3;
- p. Destinação de Recursos. Os recursos a serem obtidos com a 3ª 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 obedeçam a política de investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo; e
- q. Demais termos e condições. Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos no Fato Relevante.

- (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 3ª 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, 12 de maio de 2020.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: